

Anexă la HCL nr. 356/2018

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, județul Covasna

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

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

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietăților imobiliare 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

Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

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

Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

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,
 legitimația nr. 18174



Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

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	832/28/b/2/2/2/4	27	arabil
30319	30319	832/28/b/2/2/2/3	34	arabil
30318	30317	832/28/b/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 piață a proprietăților imobiliare, teren intravilan, în vederea vânzării acestora.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

DATA ESTIMĂRII VALORII

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

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.

CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIATĂ:

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

Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

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

Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

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 condițiile prezentate în acest raport.

KUNA ADRIENE
 evaluator autorizat EPI
 Membru titular ANEVAR,
 legitimația 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 conținutul și structura raportului de evaluare.
2. Inspecția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
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 și 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 piață a proprietăților imobiliare – teren intravilan, situate în municipiul Sf.Gheorghe, str.Vânătorilor, județul Covasna, proprietățile Municipiului Sf.Gheorghe, în vederea vânzării acestora.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietățile 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 piață a proprietăților imobiliare – teren intravilan, în vederea vânzării acestora.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

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

2.7. MONEDA RAPORTULUI

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și în EUR.

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea în prezența reprezentantului destinatarului raportului de evaluare în data de 12.06.2018. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a proprietăților, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

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

2.9. NATURA ȘI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

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

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

La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concludente pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

Evaluatorul a identificat proprietățile conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar; locația și limitele proprietăților indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietăților corespund cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietățile identificate și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valorile estimate și proprietățile atestate de documentele de proprietate dar păstrează validă valorile estimate pentru proprietățile identificate în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valorile opinat în prezentul raport sunt estimate în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții 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) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către lichidator judiciar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietăților imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietăților analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși 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 investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței 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;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietățile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și 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. RESTRICTII 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

Proprietățile 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	832/28/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

Evaluatorul s-a pus la dispoziție extrase de cărți funciare al căror date de eliberare sunt anii 2012 și 2013 – din care s-au extras datele prezentate privind dreptul de proprietate și sarcinile, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. De la data eliberării din și până la data de referință al raportului este posibilă să existe și alte înregistrări în Cărțile Funciare, însă despre care evaluatorul nu are cunoștință.

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

Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetria informațională, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi

ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, așa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurență pe piețele serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare.

Piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor.

Având în vedere dinamica pozitivă a cererii și a ofertei pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, numărul agențiilor imobiliare din România a crescut, oferta acestora fiind din ce în ce mai diversificată, iar calitatea serviciilor oferite mai bună. Astfel, se poate apela la serviciile agențiilor imobiliare în marea majoritate a localităților din România, numărul acestora fiind mai mare în localitățile de mari dimensiuni.

Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt reglementate, iar competiția între agenții imobiliare se desfășoară pe o piață cu structură concurențială determinată în primul rând de lipsa barierelor la intrare. Cu toate acestea concurența prin preț este destul de scăzută, acest fapt datorându-se, cel mai probabil, unor factori care țin de specificul activității. Accesul unui segment tot mai mare de populație la Internet și utilizarea acestuia ca platformă de căutare și promovare a proprietăților imobiliare, reprezintă un fenomen care va avea un impact semnificativ asupra profitabilității pe termen lung în sectorul de intermediere. Acest lucru va determina, cel mai probabil, o creștere a gradului de concurență și, drept consecință, scăderi de prețuri și o creștere de ansamblu a calității serviciilor.

Domeniul imobiliar din România a arătat până în anul 2008 septembrie o dinamică spectaculoasă atât prin creșterea numărului investitorilor cât și prin creșterea valorii la care au avut loc tranzacțiile. Criza financiară declanșată pe bază de suport imobiliar a întors semnificativ acest segment economic, înregistrând o scădere permanentă atât al prețului terenurilor cât și al clădirilor și construcțiilor.

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 reședință al județului Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Sfântu Gheorghe (reședința), și din satele Chilieni și Coșeni. Are o suprafață de 7.292 ha.

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Brașovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecția câtorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Brașov de municipiul Miercurea-Ciuc. Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități.

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

Principalele activități economice ale municipiului se desfășoară în industriile textile și de confecții, a mobilei, a procesării laptelui și a cărnii, în domeniul comerțului și al serviciilor, precum și 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–Ilienji–Sfântu Gheorghe). Transportul feroviar este asigurat de căile ferate Sfântu Gheorghe–Brașov, Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și Sfântu Gheorghe–Brețcu, fiind străbătut de Magistrala CFR 400.

(Sursă: https://ro.wikipedia.org/wiki/Sf%C3%A2ntu_Gheorghe)

Proprietatea imobiliară 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	832/28/b/2/2/2/4	27	arabil
30319	30319	832/28/b/2/2/2/3	34	arabil
30318	30317	832/28/b/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

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

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

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

- permisibilă legal
- posibilă 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 și 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 fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți 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).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii de piață a terenurilor s-a efectuat ținând seama de natura terenului, folosind metoda comparației directe, considerată metodă cea mai preferată atunci când sunt disponibile vânzări suficiente.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Analiza și sortarea informațiilor este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite element de comparație).

Elementele de comparație includ:

- ◇ Drepturi de proprietate
- ◇ Restricții legale
- ◇ Condiții de finanțare
- ◇ Condiții de vânzare
- ◇ Condiții de piață

- ◇ Localizarea
- ◇ Caracteristici fizice (mărimea, forma)
- ◇ Categorie de folosință
- ◇ Utilități 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 următoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	4
1	<i>Tip comparabilă</i>		tranzacție	ofertă AI	ofertă AI
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	depline	depline	depline	depline
3	<i>Restricții legale</i>	da	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	13.06.2018	08.04.2018	05.04.2018	28.09.2017
7	<i>Localizare</i>	str. Vânătorilor	str. Garoafei	str. Garoafei	Kolcza
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	27	800	700	1.080
	Deschidere/ acces	da	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	<i>Utilități disponibile</i>				
	Apă	nu	nu	da	nu
	Curent electric	nu	nu	da	nu
	Canalizare	nu	nu	da	nu
	Gaz metan	nu	nu	da	nu
10	<i>Zonarea</i>	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	<i>Preț vânzare/ofertă (EUR)</i>		52.800	54.600	70.200
12	<i>Preț unitar (EUR/mp)</i>		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	Koleza	
	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)	27	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	da	da	da	da	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț 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	
	Preț ajustat (EUR/mp)		45,00	49,50	45,00	
8	Utilități disponibile	fără	fără	toate	fără	
	Ajustare		0,00% 0,00	-9,09% -4,50	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		45,00	45,00	45,00	
9	Zonarea	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		45,00	45,00	45,00	
	Corecții total nete (valoric)	EUR	-21,00	-28,00	-16,00	
	Corecții total nete (procentual)	%	-31,82%	-38,36%	-26,23%	
	Corecții total brute (valoric)	EUR	21,00	28,00	23,00	
	Corecții total brute (procentual)	%	31,82%	38,36%	37,70%	

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;
- 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 finanțare: 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. Quantumul 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. Quantumul 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 asimilabilă 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 **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)	27
Valoare estimată (EUR)	1.215,00
Data de referință	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*

- 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 analiza 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 finanțare: 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 piață imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de parcela de teren analizat. Quantumul 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. Quantumul 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 asimilabilă 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 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 următoarele:

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

Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

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	Koleza	
	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)	153	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	Posibilitate de dezvoltare	nu	da	da	da	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		32,00	32,00	32,00	
10	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;
- 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 finanțare: 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

Raport de evaluare – TEREN INTRAVILAN

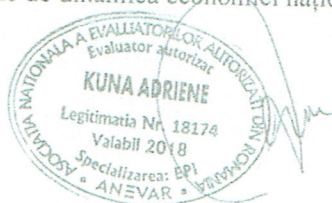
25	30345	33	45	1490	7000
	30334	102	43	4390	20500
	30370	134	32	4290	20000
	30318	38	32	1220	5700
		307		11390	53200
27	30344	50	45	2250	10500
	30333	165	43	7100	33100
	30369	241	32	7710	36000
	30317	88	32	2820	13200
		544		19880	92800
37	27996	149	45	6710	31300
	31321	150	32	4800	22400
		299		11510	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 și 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 – economice de ansamblu și a situației pieței imobiliare în care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării. Situația se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.



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

KUNA ADRIENE – nr.legitimație 18174

[illegible]