

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. 122 / 18.09.2018

TIPUL PROPRIETĂȚII: TEREN INTRAVILAN
ADRESA: STR. PRIVIGHETORII NR.39
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: 69.665 lei

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață
		mp	lei	lei
0	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	268	69.665	69.665
	TOTAL		69.665	69.665

DATA EVALUĂRII: 18.09.2018

DATA INSPECȚIEI: 06.09.2018

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 Inspecția 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 independența lor, aferente mai multor misiuni.

Raportul de evaluare s-a întocmit în conformitate cu standardele și recomandările ANEVAR. Evaluatorul autorizat își asumă în fata 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 mediană a acestuia, la circa 1600 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 exploatare normale și a unei întrețineri adecvate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul autorizat nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.6 Moneda raportului

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

2.7 Inspectia bunului

Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 06.09.2018, în prezența d-lui Paszka Benedek (proprietar al terenului învecinat).

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, chiriași, 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. PRIVIGHETORII NR.39, în zona centrală a acestuia, la ieșirea circa 1600 m de Primăria Mun. Sf. Gheorghe.

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

Terenul nu are deschidere la stradă, aflându-se în spatele a patru terenuri (în fundul curților).

Două dintre terenurile învecinate au clădirile la limitele terenului. Celelalte două terenuri (unul cu deschidere spre strada Vânătorilor și celălalt cu deschidere către strada Garoafei) au grădină la limitele terenului, drept pentru care proprietarii sunt interesați de cumpărarea parcelei pentru care se face prezenta evaluare.

În prezent, terenul în speță cu suprafața de 268 mp, se află în folosință astfel:

- o fâșie lată de 2-3 m de-a latul curții, despărțită de un gard de plasă, se află în folosință proprietarilor terenului din str. Garoafei (Mihok Fulop, Mihok Levente și Szabo Vilma);
- marea parte a terenului se află în folosință proprietarului terenului din str. Vânătorilor (Paszka Benedek).

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. 30552 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 21734/22.08.2018. (Nr.topografic-Top:2117/7/4)

4.3 Descriere, caracteristici tehnice

4.3.1 TEREN INTRAVILAN

Componenta funcțională: un spațiu în suprafață totală de 268 mp.

Zona este destinată pentru proprietăți rezidențiale, terenul fiind de categoria „curți-construcții”, cu referința “loc de casă”.

Accesul la spațiu pietonal în prezent se poate face numai prin terenul (curtea) deținută de către dl. Paszka Benedek.

Plan de amplasament și delimitarea imobilului 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 neadecvare.

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

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele 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. 30552 al municipiului SF. GHEORGHE
 - * Plan de amplasament și delimitarea imobilului 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.publi24.ro, www.storia.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 nr.6, 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 au fost aplicate corecții negative, datorită situației neclare, nefinalizate a terenului în speță.
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 au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate superioare terenului analizat;
8. pentru Utilități nu au fost aplicate corecții pentru comparabilele 1 și 3, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție și corecții pozitive pentru comparabilele 2, și 4, acestea fiind considerate inferioare terenului analizat;
9. pentru Suprafață nu au fost aplicate corecții pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare terenului analizat;
10. pentru Deschidere nu au fost aplicate corecții negative 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 nu au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea fiind considerate similare 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:

69.665 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	1	mp	lei	lei
1	2	2	2	3
	TEREN INTRAVILAN	268	69.665	69.665
	TOTAL		69.665	69.665

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:

69.665 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 prestabile 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 amplasament și delimitarea imobilului scara 1:500 - anexa nr.4;
- Amplasare teren intravilan - anexa nr.5;
- Extrasul CF nr. 30552 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna - BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 21734/22.08.2018 - anexa nr.6;

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.0

Rap. ev. 122/18.09.2018

CENTRALIZATOR

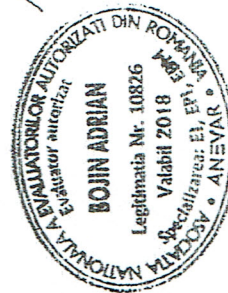
VALOARE DE PIAȚĂ - TEREN INTRAVILAN (STR. PRIVIGHETORII NR.39, MUN. SF. GHEORGHE)
(EXTRAS CF 30552)

Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Val prin met. comparatiei lei	Valoare de piață lei
0	1	2	2	3
1	TEREN INTRAVILAN	268	69.665	69.665
	TOTAL		69.665	69.665

Curs valutar =

4,6478 (lei/EURO)

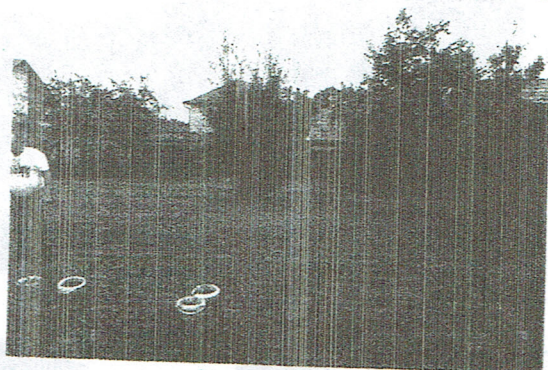
Evaluator autorizat
Bojin Adrian



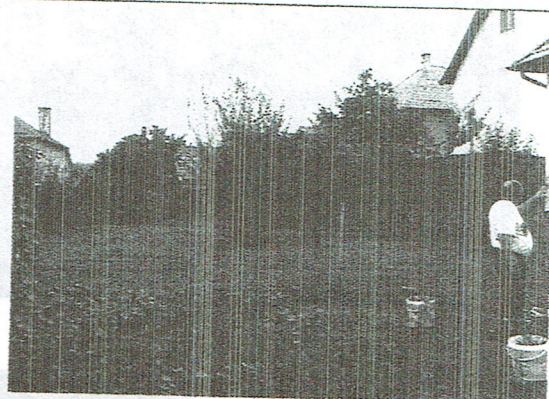
PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.1- Poze
Rap. ev. 122/18.09.2018

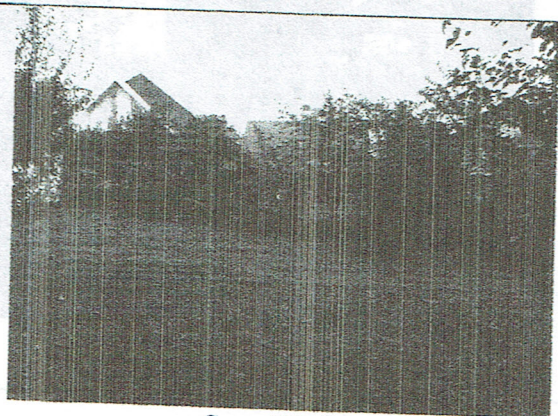
TEREN INTRAVILAN - STR. PRIVIGHETORII NR.39, MUN. SF. GHEORGHE



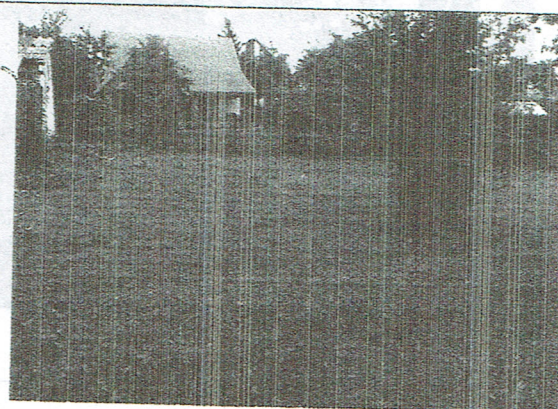
Spre NORD



Spre NORD



Spre VEST

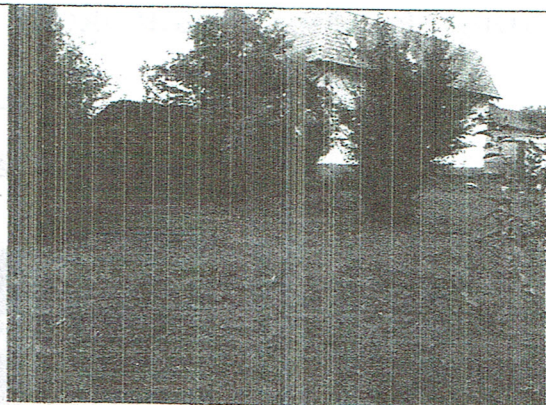


Spre VEST

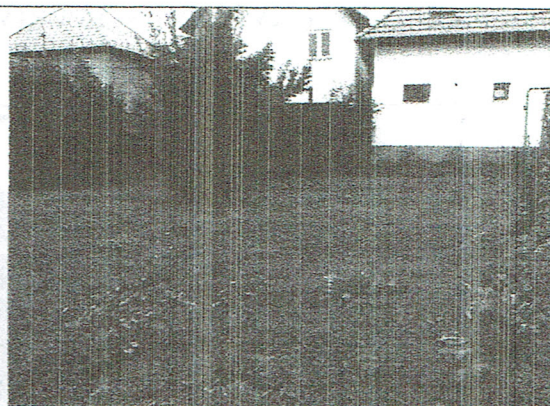
PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.1- Poze
Rap. ev. 122/18.09.2018

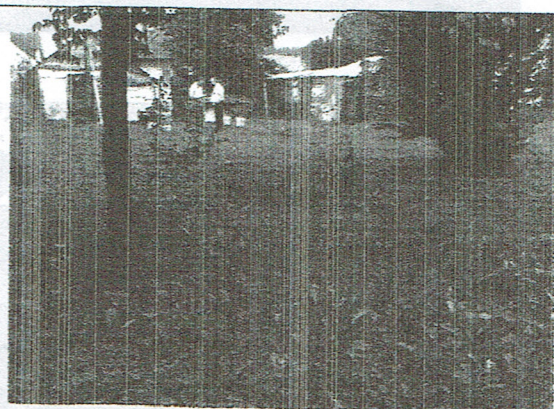
TEREN INTRAVILAN - STR. PRIVIGHETORII NR.39, MUN. SF. GHEORGHE



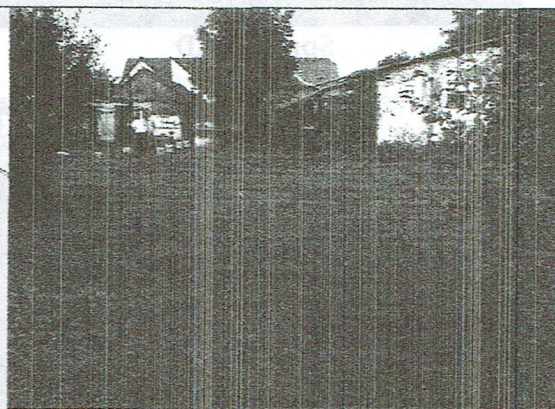
Spre EST



Spre EST



Spre SUD



Spre SUD

METODA COMPARATIILOR DIRECTE
TEREN INTRAVILAN (STR. PRIVIGHETORII NR.39, MUN. SF. GHEORGHE)

Nr. crt	Element de comparatie	Subiect	Vânătorilor	Evergreen	Garoafei	Szalomer
			Corectii	Corectii	Corectii	Corectii
	Pret vanzare (EUR)		70000	30000	70000	15800
	Suprafața (mp)	268	761	553	700	602
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)		91,98	54,25	100,00	26,25
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)-fără TVA		77,30	45,59	84,03	22,06
1	Tip pret (tranzactie / oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Corectii		-10% -9,20	-10% -5	-10% -10	-10% -3
	Pret corectat (EUR)		68,10	40,16	74,03	19,43
2	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corectii		0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		68,10	40,16	74,03	19,43
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)		68,10	40,16	74,03	19,43
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)		68,10	40,16	74,03	19,43
5	Conditii ale pietei		actual	actual	actual	actual
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		68,10	40,16	74,03	19,43
6	Localizare	mediana	mai bună	mai slabă	mai bună	mai slabă
	Corectii (%)		-5% -3	10% 4	-5% -4	10% 2
	Pret corectat (EUR)		64,69	44,18	70,33	21,37
7	Acces	prin curte	drum asfalt	drum macadam	drum asfalt	drum pământ
	Corectii (%)		-9% -5,82	-7% -3	-10% -7	-5% -1
	Pret corectat (EUR)		58,87	41,09	63,30	20,31
8	Utilități	da	Eel, apă, canal	Eel, apă,	Eel, apă, canal	Eel, apă,
	Corectii (%)		0% 0,00	15% 6	0% 0	7% 1
	Pret corectat (EUR)		58,87	47,25	63,30	21,73
9	Suprafața (mp)	268	761	553	700	602
	Corectii (%)		-5% -3	-5% -2	-5% -3	-5% -1
	Pret corectat (EUR)		55,9	44,9	60,1	20,6
10	Deschidere	da	da	da	da	da
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		55,93	44,89	60,13	20,64
11	Înclinație	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectii (%)		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat (EUR)		55,93	44,89	60,13	20,64
12	Caracteristici economice	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		55,93	44,89	60,13	20,64
13	Destinație	construibil	construibil	construibil	construibil	construibil
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		55,93	44,89	60,13	20,64
14	Documentație urbanistică	da	similar	similar	similar	similar
	Corectii		0% 0,00	0% 0	0% 0	0% 0
	Pret corectat		55,93	44,89	60,13	20,64

15	Posibilități de construire	da	da	da	da	da
	Corecții		0%	0,00	0%	0
	Pret corectat (EUR)		55,93	44,89	60,13	20,64
	Corectie totala neta (%; EUR/mp)		-29%	-21,37	3%	-0,70
	Corectie totala bruta (%; EUR/mp)		29%	21,37	47%	21,06
	Total corectie bruta cea mai mica	da				
	Valoare unitară (fără TVA 20%)-EUR/mp		55,93	44,89	60,13	20,64
	Valoare toală	14.989 €				
		69.665 lei				
	Curs valutar (lei/EUR)	4,6478	lei/EUR			

Evaluator autorizat

Bojin Adrian

Bojin Adrian



1	Corecții	0%	0,00	0%	0
2	Pret corectat (EUR)	55,93	44,89	60,13	20,64
3	Corectie totala neta (%; EUR/mp)	-29%	-21,37	3%	-0,70
4	Corectie totala bruta (%; EUR/mp)	29%	21,37	47%	21,06
5	Total corectie bruta cea mai mica	da			
6	Valoare unitară (fără TVA 20%)-EUR/mp	55,93	44,89	60,13	20,64
7	Valoare toală	14.989 €			
8		69.665 lei			
9	Curs valutar (lei/EUR)	4,6478	lei/EUR		
10	Corecții	0%	0,00	0%	0
11	Pret corectat (EUR)	55,93	44,89	60,13	20,64
12	Corectie totala neta (%; EUR/mp)	-29%	-21,37	3%	-0,70
13	Corectie totala bruta (%; EUR/mp)	29%	21,37	47%	21,06
14	Total corectie bruta cea mai mica	da			
15	Valoare unitară (fără TVA 20%)-EUR/mp	55,93	44,89	60,13	20,64
16	Valoare toală	14.989 €			
17		69.665 lei			
18	Curs valutar (lei/EUR)	4,6478	lei/EUR		

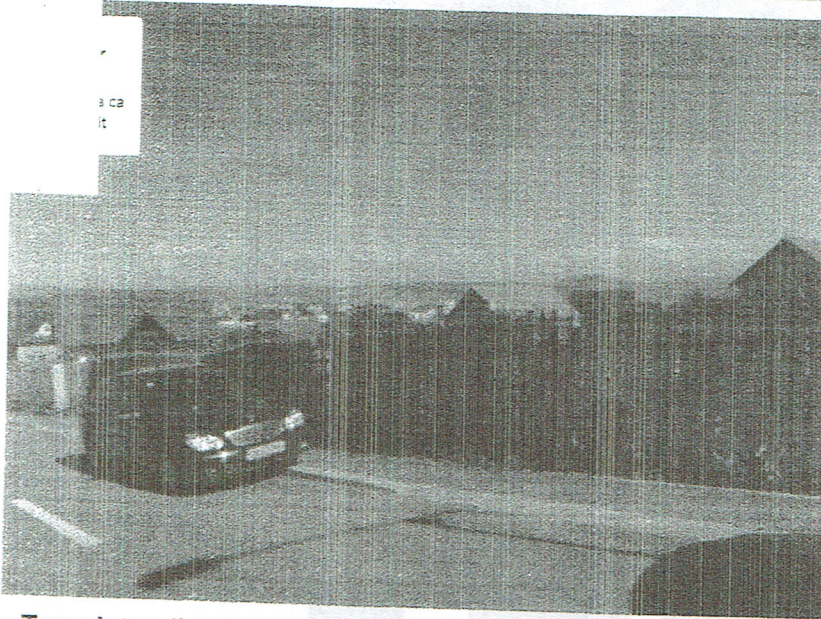
Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

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

Urmatorul anunt >

	-42%	-64%			-36%
3,390.00 lei	3,200.00 lei	24.99 lei	27,555.35 lei	5,819.00 lei	44.69 lei
-43%		-17%	-51%	-19%	
369.99 lei		29.99 lei	83.42 lei	6,190.36 lei	4



70 000 €

✉ Contact prin Storia.ro

☎ 0722 915 110

📍 Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta



ms imobiliar
Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan curti constructii

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 11:16, 12 septembrie 2018, Numar anunt: 166715219



Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Raporteaza

Tipărește

Ofert de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 761 m²

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum!

Vand 761 mp. teren de constructie cu toate utilitățile, zona strazii Vanatorilor. Accept plata in doua rate.

Anunturi publicate de: ms imobiliar

Anuntul Teren intravilan curti constructii este adaugat de pe Storia.ro.

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 analizei traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate. Afla mai multe detalii.



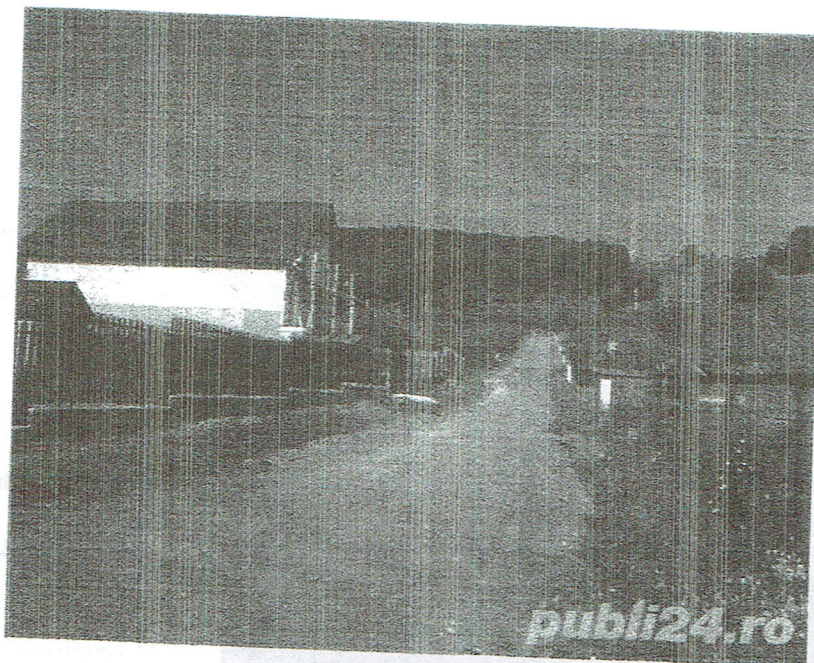


30.000 EUR

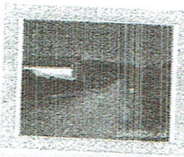
Covasna (/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/covasna/), Sfantu Gheorghe (/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/covasna/sfantu-gheorghe/)

Valabil din 18.09.2018 21:01:58

Repostat automat (/repostare-automata)



1 / 10



Specificatii

Accept schimburi

da

Suprafata terenului

55300,0 m²

Front stradal

20,00

Descriere Imobiliare

VAND 553 mp TEREN PENTRU CONSTRUCTII, IN SF. GHEORGHE, CART. NOU "EVERGREEN" STR. MACIESULUI, ZONA LIVADA SIMERIA, CU C. F. , P. U. Z. , si nr. de casa, Terenul este ingradit are curent 220 si 380V pe parcela, apa si canalizare de la oras, iluminat stradal.PRET INF. 30000 Euro. Tel. 0744828370 Sau schimb, suprafata totala: 553, Front stradal: 20, Accept schimburi

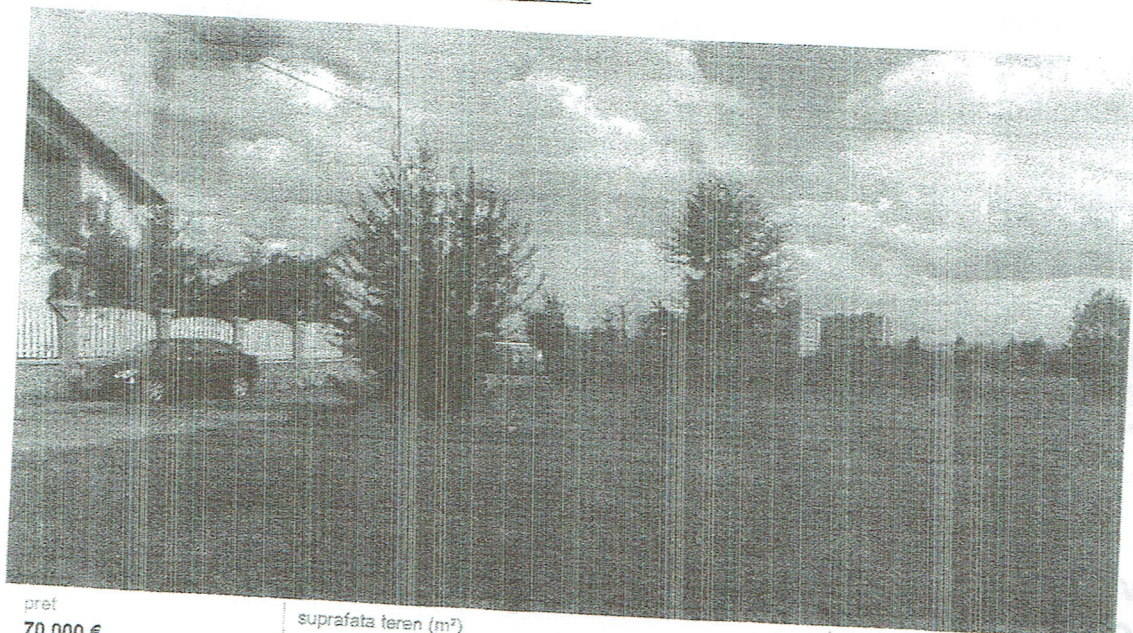
Vezi detalii pe www.romimo.ro (<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-sf-gheorghe/7b0e6472786f6353.html>)

Anunturi recomandate

Teren curti constructii

Teren de Vanzare, Sfantu Gheorghe, Covasna - [Vezi pe harta](#)

70 000 €



pret
70 000 €
100 €/m²

suprafata teren (m²)
700 m²

tip proprietate
teren intravilan

inclinatie: plat

localizare

- zone comerciale
- transport public
- restaurante si facilitati de agrement

- zone verzi
- scoli

comoditati

- conducta de gaze naturale

infrastructura

- acces nepavat
- apa curenta

- canalizare
- electricitate

Descriere anunt

Vand teren de constructie cu utilitati , parcele de 700mp zona strazii Garoafei.

Contact

ms imobiliar

Telefon: 0722 915 110

ID anunt Storia: 1370727

External id: 2685293

Numarul de vizualizari: 479

Data publicarii: acum mai mult de 14 zile

Data modificarii: 16.09.2018

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ

Vânzări Închirieri Ansambluri Rezidențiale Agenții / dezvoltatori Cazare

Anunțuri Lajumate.ro Casă și grădină

Terenuri

Vânzare

Sfantu Gheorghe

Preț

▼ Mai multe filtre

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

Anteriorul

Următorul



Noile HDD-uri pentru sisteme de supraveghere

Seagate Skyhawk

Vreau să văd!



Recomandate de marile branduri de securitate



HIKVISION

@alhua

VÂNZARE

Teren intravilan de 602mp, Salomir 2

Terenuri | 602 m²

15.800 EUR

ID 1381681

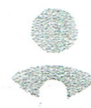
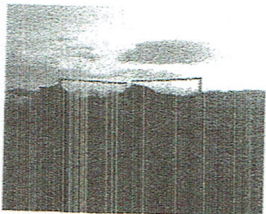
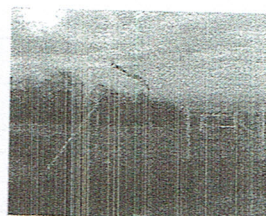
Sfantu Gheorghe, Covasna / Sud

4 imagini



Salvează anunțul

homeZZ.ro



csaba
COMPANIE

0756475878

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona

Sud

Suprafață teren

602 m²

Tip teren

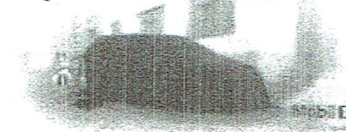
Construibil

Clasificare teren

Intravilan

Vind teren instavilan de 602mp.-forma patrata in Salomir 2, ingradit, curent apa canalizare ,are si proiect de casa

Câștigă o mașină Hybrid cu Mobil 1™



click aici

Mijloace de transport

Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaurante

Aplicația HomeZZ.ro

↓ INSTALEAZĂ ACUM



Google Play



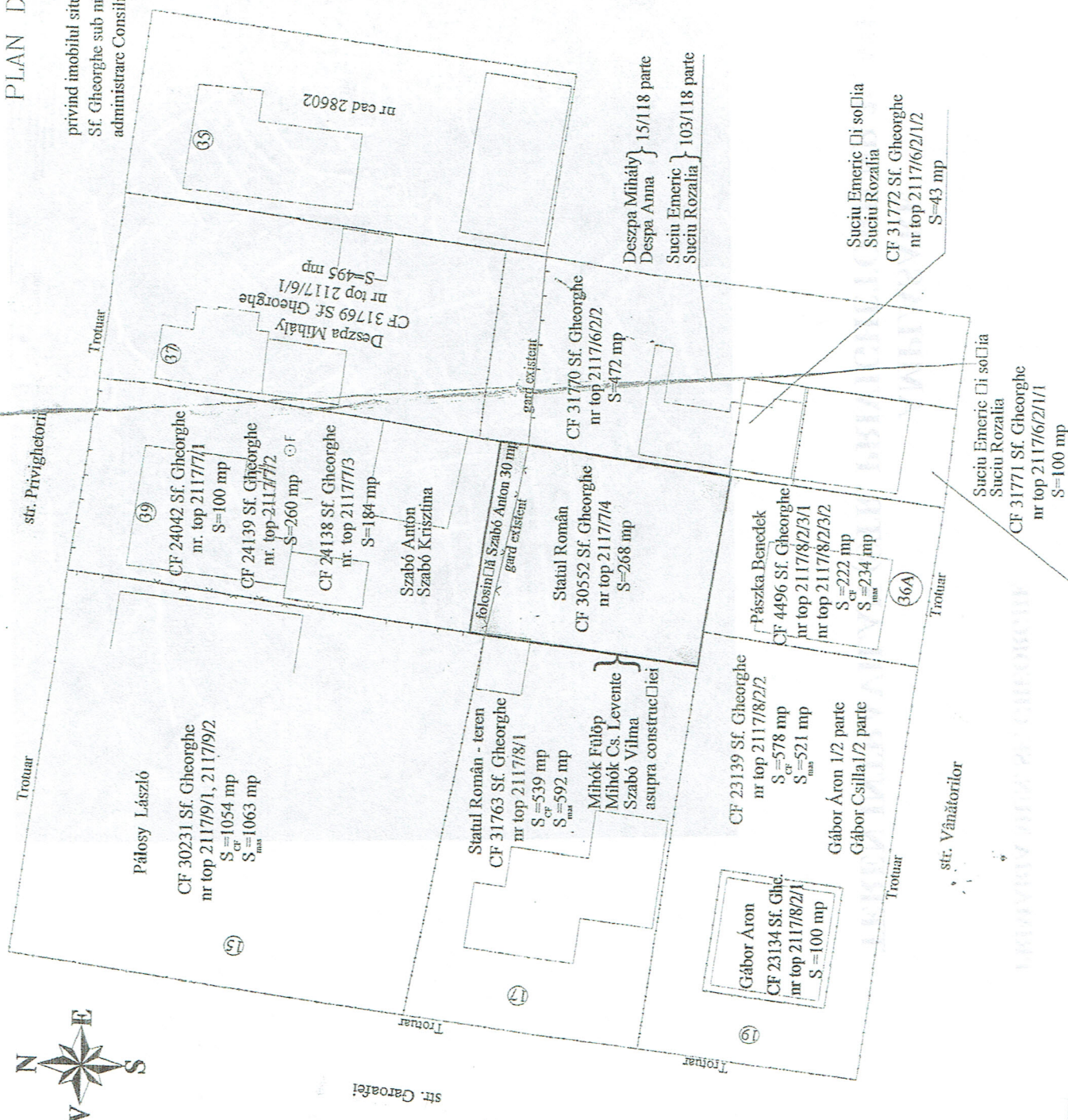
App Store



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

SCARA 1 : 500

privind imobilul situat in mun. Sf. Gheorghe, str. Privighetorii nr. 39, înscris în CF 30552
Sf. Gheorghe sub nr top 2117/7/4, proprietar tabular fiind Statul Român, drept de
administrare Consiliul local al mun. Sf. Gheorghe.



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.5- Poze
Rap. ev. 122/18.09.2018

AMPLASARE
TEREN INTRAVILAN (STR. PRIVIGHETORII NR.39, MUN. SF. GHEORGHE)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30552 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	21734
Ziua	22
Luna	08
Anul	2018



100061723676

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 2519

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2117/7/4	268	loc de casă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4996 / 03/03/2015		
Act Administrativ nr. Cerere de reexaminare nr. 4996, din 03/03/2015 emis de PRIMĂRIA SF.GHEORGHE (Dosar nr. 3685/18.02.2015, Hotărârea nr. 22/2015 - Consiliul Local Municipiul Sf.Gheorghe);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, domeniu privat	
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2117/7/4	268	loc de casă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	268	-	-	2117/7/4	loc de casă

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța Interna nr.90667/22-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

23-08-2018

Data eliberării,

24 AUG 2018

Asistent Registrator,

MARIANA CORNELIA PAIC

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

