

RAPORT DE EVALUARE
a
PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
"TEREN EXTRAVILAN"

înscrisă în Cartea Funciară nr.39567
al localității Sf.Gheorghe, jud.Covasna

- septembrie 2019-

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 2019, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare, teren extravilan, înscrisă în Cartea Funciară nr.39567 al localității Sfântu Gheorghe.

Data de referință al raportului de evaluare al proprietății imobiliare este de 02 septembrie 2019. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,7230 Lei/EURO.

În opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății imobiliare este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	55.000 RON echivalent 11.600 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

Sf.Gheorghe, 05.09.2019

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



Capitolul 1

INTRODUCERE

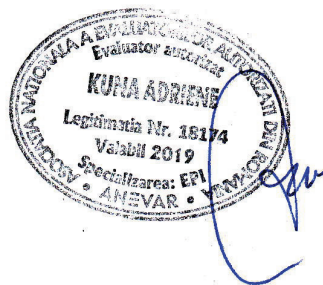
1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, teren extravilan, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea lui Veress Gabor, conform CF nr.39567, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - 2018:

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

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

- Standardele de Evaluare a bunurilor (SEV) ediția 2018,
- Ghidurile de Evaluare (GEV) ale ANEVAR ediția 2018,
- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010



1.2. CUPRINS

Scrisoare de înaintare	2
Capitolul 1. Introducere	
1.1. Declarație de conformitate	4
1.2. Cuprins.....	5
1.3. Certificare.....	6
1.4. Rezumatul faptelor și concluzii	7
Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării	
2.1. Identificarea clientului	9
2.2. Scopul evaluării	9
2.3. Identificarea proprietății	9
2.4. Drepturile de proprietate	9
2.5. Tipul valorii estimate	10
2.6. Data estimării valorii	10
2.7. Moneda raportului	10
2.8. Documentarea pentru elaborarea evaluării	10
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	10
2.10. Ipoteze ipoteze speciale	11
2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	12
Capitolul 3. Prezentarea datelor	
3.1. Aspecte juridice	13
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
3.3. Descrierea proprietății imobiliare	15
3.4. Studiu de vandabilitate	15
Capitolul 4. Analiza datelor	
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U	17
4.2. Evaluarea terenului	17
4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	20
Capitolul 5. Anexe	22

1.3. CERTIFICARE

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

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care este subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept onorariu pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor (SEV 2018), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).

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

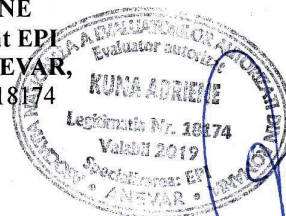
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) evaluator autorizat în evaluarea proprietăților imobiliare, având competența necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2019 la Allianz Tîriac S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 22 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 05.09.2019.

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



1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

CLIENT:

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

PROPRIETAR:

Veress Gabor, conform documentelor anexate.

UTILIZATOR(I):

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

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piață** a proprietății, **în vederea informării clientului.**

PROPRIETATE EVALUATĂ:

Proprietate imobiliară, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe.

Terenul are o suprafață de 2.900 mp, formă regulată.

Tip teren: extravilan

Categorie de folosință: arabil

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea informării clientului.

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 **02 septembrie 2019**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,7230 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

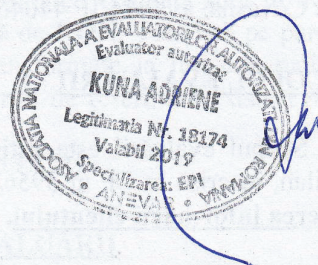
CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIATĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare, teren extravilan, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe, este de:

55.000 RON echivalent cu **11.600 EUR**

- 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. Inspekția 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 proprietății imobiliare – teren extravilan, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea lui Veress Gabor, **în vederea informării clientului.**

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară - teren extravilan, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului.

Terenul are următoarele date de identificare:

Denumire	Suprafață	Nr. Cadastral / Nr. Carte funciară	Categorie de folosință	Tarla	Parcela
Teren extravilan	2.900 mp	39567	arabil	12	163/3

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Lotul de teren studiat este proprietatea lui Veress Gabor, conform documentelor anexate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra sarcinilor sau limitărilor asupra dreptului de proprietate.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare – teren extravilan, în vederea informării clientului.

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 **proprietății imobiliare – teren extravilan**, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea lui Veress Gabor, în vederea informării clientului., este de **02 septembrie 2019**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,7230 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 apare 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 **4,7230 lei/1 EUR**.

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

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare a fost realizată la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a proprietății, 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 ȘI IPOTEZE SPECIALE

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

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

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată 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 proprietății 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 proprietății 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 proprietatea 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:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

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

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentului raport de evaluare este înscrisă în Cartea Funciară nr.39567 al localității Sf.Gheorghe. Conform extras CF eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sf.Gheorghe pentru informare la data de 30.10.2017.

Cartea funciară nr.39567 al localității Sf.Gheorghe, conține următoarele date referitoare la teren:

- Teren extravilan
- Suprafață: 2.900 mp
- Nr cad: 39567
- Categorie de folosință: arabil
- Nr.tarla: 12
- Nr. parcela: 163,/3
- Drept de proprietate: Veress Gabor, cota actuală 1/1
- Sarcini înscrise: NU SUNT

Evaluatorului s-a pus la dispoziție extras de carte funciară al cărui data de eliberare este 30.10.2017– din care s-au extras datele prezentate privind dreptul de proprietate și sarcinile, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. De la data eliberării până la data de referință al raportului este posibilă să existe și alte înscrisuri, însă despre care evaluatorul nu are cunoștință.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

Prețul terenului agricol din România a ajuns la nivelul celui din vestul Europei. Iar în 2018 tranzacțiile au scăzut cu 10% față de anul precedent, semn că piața s-a stabilizat.

În acest moment, un hectar costă în medie 5.000 de euro, dar poate ajunge și la 20.000 de euro dacă pământul este într-o zonă bună.

Anul trecut, la cadastru au fost înregistrate peste 117.000 de vânzări de terenuri, în scădere cu 10% față de 2017.

De alfel, vestul țării ocupă în ambii ani primele locuri, urmat de Brăila și Galați, unde sunt cele mai mari investiții în agricultură.

Județul Timiș rămâne fruntaș în privința tranzacțiilor cu terenuri agricole. În decembrie au fost 599 de tranzacții, spre deosebire de decembrie 2017, când au fost peste 900.

Spre deosebire de piața imobiliară, o scădere a tranzacțiilor nu înseamnă și ieftinirea pământului.

Emil Dumitru, președintele Federației PRO AGRO: "Piața funciară din România și afacerile cu terenuri agricole au început să stagneze. E normal să se întâmple asta, s-a așezat cumva piața între cerere și ofertă. Prețul terenurilor din România este sensibil egal cu ce se întâmplă în alte țări comunitare. Practic, un teren agricol este în medie 5-6 mii de euro."

Și județul Dâmbovița a intrat în topul tranzacțiilor. În comuna Lungulețu, patria verzei și mai nou a dovlecilor, localnicii spun că doar cine nu muncește nu poate să scoată măcar două culturi. Terenul e deosebit de fertil.

În vecinătatea Capitalei, afacerile cu terenuri agricole nu sunt întotdeauna ceea ce par. În drum spre Giurgiu, cu deschidere la șosea găsim o mulțime de pârlage. Proprietarii susțin că nu își permit să le cultive și totuși le-au pus în vânzare la prețuri uriașe. 3 hectare - 70.000 de euro.

Cea mai mare tranzacție funciară din țară a fost încheiată acum 2 ani, când un investitor a cumpărat 260 de hectare cu două milioane și jumătate de euro.

(Sursă: <https://stirileprotv.ro/stiri/financiar/prețul-terenurilor-agricole-din-romania-la-nivelul-european-cat-costa-un-hectar.html>)

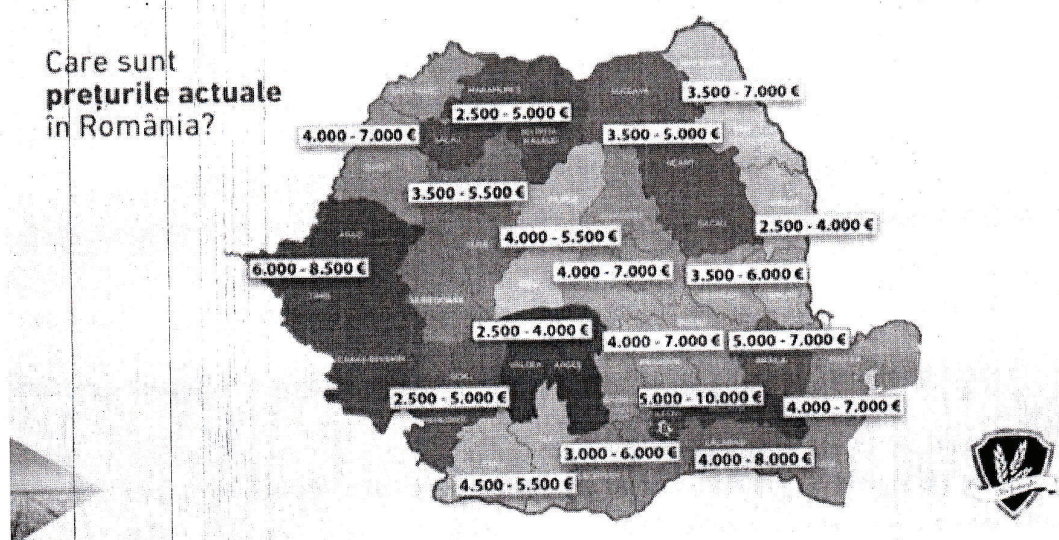
Piața terenurilor agricole din România cu prețul per hectar în fiecare județ! O analiză la zi pe baza cifrelor din tranzacții reale a fost prezentată de către Robert Rekkers, Directorul General Agri-finance Agricover în cadrul Conferinței Anuale Agricover – Elita Fermierilor "Tendințe și inovație în agricultură", ediția 2018.

Harta cu prețul unui hectar de teren agricol din fiecare județ al României a stârnit interesul tuturor celor prezenți la evenimentul ce s-a desfășurat în ultima zi din luna ianuarie anul trecut, la Sinaia.

Agricover

Piața de achiziție terenuri agricole

**Care sunt
prețurile actuale
în România?**



Situația prețurilor terenurilor agricole pentru fiecare județ

- Prețuri terenuri agricole Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Satu Mare și Bihor: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Gorj și Mehedinți: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vâlcea și Argeș: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Dolj și Olt: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Ilfov și Ialomița: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Teleorman și Giurgiu: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar

Prețuri terenuri agricole Tulcea și Constanța: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
 Prețuri terenuri agricole Vrancea și Galați: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar
 Prețuri terenuri agricole Suceava, Neamț și Bacău: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar
 Prețuri terenuri agricole Botoșani și Iași: 3.500 – 7.000 de euro pe hectar
 Prețuri terenuri agricole Vaslui: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar

(Sursă: <https://agrointel.ro/92290/prețul-terenurilor-agricole-cat-costa-un-hectar-de-pământ-in-fiecare-judet/>)

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietate imobiliară, înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe.

Terenul are următoarele date de identificare:

Denumire	Suprafață	Nr. Cadastral / Nr. Carte funciară	Categorie de folosință	Tarla	Parcela
Teren extravilan	2.900 mp	39567	arabil	12	163/3

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

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

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

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

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

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

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

Din aria de piață din care face parte proprietatea analizată au fost căutate oferte de vânzare (publicate pe site-urile specializate).

Centralizatorul datelor arată astfel:

Compara-bila	Zona	Iv/ Ev	Supra-fața (mp)	Preț (EUR)	Preț (LEI)	Preț unitar (LEI/mp)	Data ofertei
1	NORD	EV	1.228	x	26.000	21,17	11.07.2019
2	NORD	EV	5.000	x	93.437	18,69	15.09.2017
3	NORD	EV	10.000	40.000	188.920	18,89	03.09.2019
4	SUD	EV	2.800	11.200	52.898	18,89	22.08.2019

Din analiza datelor prezentate anterior, putem concluziona că pentru tipul de proprietate supus evaluării prețul variază între 18 lei/mp și 21 lei/mp, în funcție de caracteristicile fizice, localizare, respectiv zona în care este situată.

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

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

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a 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 2018).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății în condițiile de utilizare actuală, teren agricol.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii de piață a terenului 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 specific 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)
- ◇ 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 4** al prezentului raport de evaluare. Dintre aceste comparabile s-au ales pentru grila de comparație următoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila			
			1	2	3	4
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	depline	depline	depline	depline	depline
3	<i>Restricții legale</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
4	<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	02.09.2019	11.07.2019	15.09.2017	03.09.2019	22.08.2019
7	<i>Localizare</i>	NORD	NORD	NORD	NORD	SUD
8	<i>Caracteristici fizice</i>					
	Suprafața (mp)	2.900	1.228	5.000	10.000	2.800
	Topografie	plană	plană	plană	plană	plană
9	<i>Utilități disponibile</i>					
	Apă	nu	nu	nu	nu	nu
	Curent electric	nu	nu	nu	nu	nu
	Canalizare	nu	nu	nu	nu	nu
	Gaz metan	nu	nu	nu	nu	nu
10	<i>Posibilitate de dezvoltare</i>	nu	nu	nu	nu	nu
11	<i>Zonarea</i>	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă	agricolă
12	<i>Preț vânzare/ofertă (LEI)</i>		26.000	93.437	188.920	52.898
13	<i>Preț unitar (LEI/mp)</i>		21,17	18,69	18,89	18,89

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							
			1		2		3		4	
	Preț vânzare/ofertă (LEI)		26.000		93.437		188.920		52.898	
	Preț unitar (LEI/mp)		21,17		18,69		18,89		18,89	
	Tip comparabilă		ofertă		ofertă		ofertă		ofertă	
	Ajustare		-5,00%	-1,06	-5,00%	-0,93	-5,00%	-0,94	-5,00%	-0,94
	Preț de vânzare (tranzacție potențială LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		17,95	
1	Dreptul de proprietate transmis	depline	depline		depline		depline		depline	
	Ajustare		0%		0		0%		0	
	Preț ajustat (LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		17,95	
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
	Ajustare		0%		0,00		0%		0,00	
	Preț ajustat (LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		17,95	
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
	Ajustare		0%		0		0%		0	
	Preț ajustat (LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		17,95	
4	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
	Ajustare		0%		0		0%		0	
	Preț ajustat (LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		17,95	
5	Condiții de piață	02.09.2019	11.07.2019		15.09.2017*		03.09.2019		22.08.2019	
	Ajustare		0%		0		0%		0,00	
	Preț ajustat (LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		17,95	
6	Localizare	NORD	NORD		NORD		NORD		SUD	
	Ajustare		0,00%		0,00		0,00%		11,14%	
	Preț ajustat (LEI/mp)		20,11		17,75		17,95		19,95	
7	Caracteristici fizice									
	Suprafața și forma (mp)	2.900	1.228		5.000		10.000		2.800	
	Ajustare		-5,20%	-1,05	7,40%	1,31	24,76%	4,44	-0,31%	-0,06
	Preț ajustat (LEI/mp)		19,07		19,07		22,39		19,88	
8	Utilități disponibile	fără	fără		fără		fără		fără	
	Ajustare		0,00%		0,00		0,00%		0,00	
	Preț ajustat (LEI/mp)		19,07		19,07		22,39		19,88	
9	Zonarea	agricolă	agricolă		agricolă		agricolă		agricolă	
	Ajustare		0,00%		0,00		0,00%		0,00	
	Preț ajustat (LEI/mp)		19,07		19,07		22,39		19,88	
Corecții total nete (valoric)		LEI	-1,05		1,31		4,44		1,94	
Corecții total nete (procentual)		%	-5,20%		7,40%		24,76%		10,79%	
Corecții total brute (valoric)		LEI	1,05		1,31		4,44		2,06	
Corecții total brute (procentual)		%	5,20%		7,40%		24,76%		11,49%	
Număr ajustări			1		1		1		2	

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – În situația de față evaluatorul consideră că este necesară o ajustare pentru faptul că comparabilele sunt în stare de ofertare. Un preț de ofertare, conform pieței este în toate cazurile sau în majoritatea cazurilor, superior față de tranzacțiile convenite. Quantumul ajustării a fost determinat la un procent de 5% datorită diferențelor practicate pe piață dintre ofertă și prețul final al tranzacțiilor. Acestea variază între 5-7%, deci evaluatorul consideră că este fondată și pertinentă aplicarea unei ajustări de 5%.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări; atât la proprietate imobiliară analizată cât și la comparabile folosite dreptul de proprietate este deplin;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;

- o Localizare: ajustarea de 2 lei/mp este aplicată comparabilei 4 care se află în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei inferioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare (pe baza analizei pe perechi de date).
- o Caracteristici fizice :
 - Suprafața și forma: au fost aplicate corecții pentru suprafață deoarece suprafața parcelor comparabile diferă de mărimea proprietății evaluate. Conform analizei pe perechi de date corecția pentru 1.000 mp diferență este de 0,63 lei.
- o Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări;
- o Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei 1, deoarece comparabilei 1 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 **19,07 lei/mp, rotunjit 19,00 lei/mp.**

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este (rotunjit):

55.000 RON echivalent cu 11.600 EUR

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

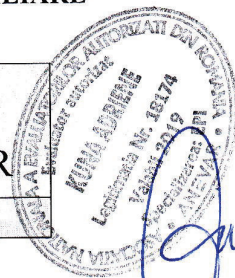
4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

Pentru evaluare proprietății imobiliare, teren extravilan înscrisă în CF nr.39567 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea lui Veress Gabor, în vederea informării clientului, s-a utilizat abordarea prin piață.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	55.000 RON echivalent 11.600 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	



- o Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,7230 RON/EURO din data de 02 septembrie 2019.
- o Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

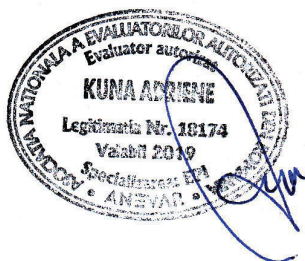
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

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

- o 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



Capitolul 5

ANEXE

- Anexa 1 Extras de Carte Funciară nr.39567
- Anexa 2 Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Anexa 3 Plan de situație
- Anexa 4 Comparabile - oferte terenuri

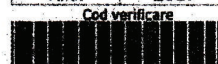


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39567 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	25789
Ziua	30
Luna	10
Anul	2017



Cod verificare
100052793645

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39567	2.900	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25789 / 30/10/2017		
Act Notarial nr. Certificat de moștenitor nr. 70, din 04/10/2017 emis de B.I.N. FILIPANITS ALPAR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) VERESS GABOR	A1
Act Administrativ nr. Legea nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobil aflat sub incidența art.3 alin (1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

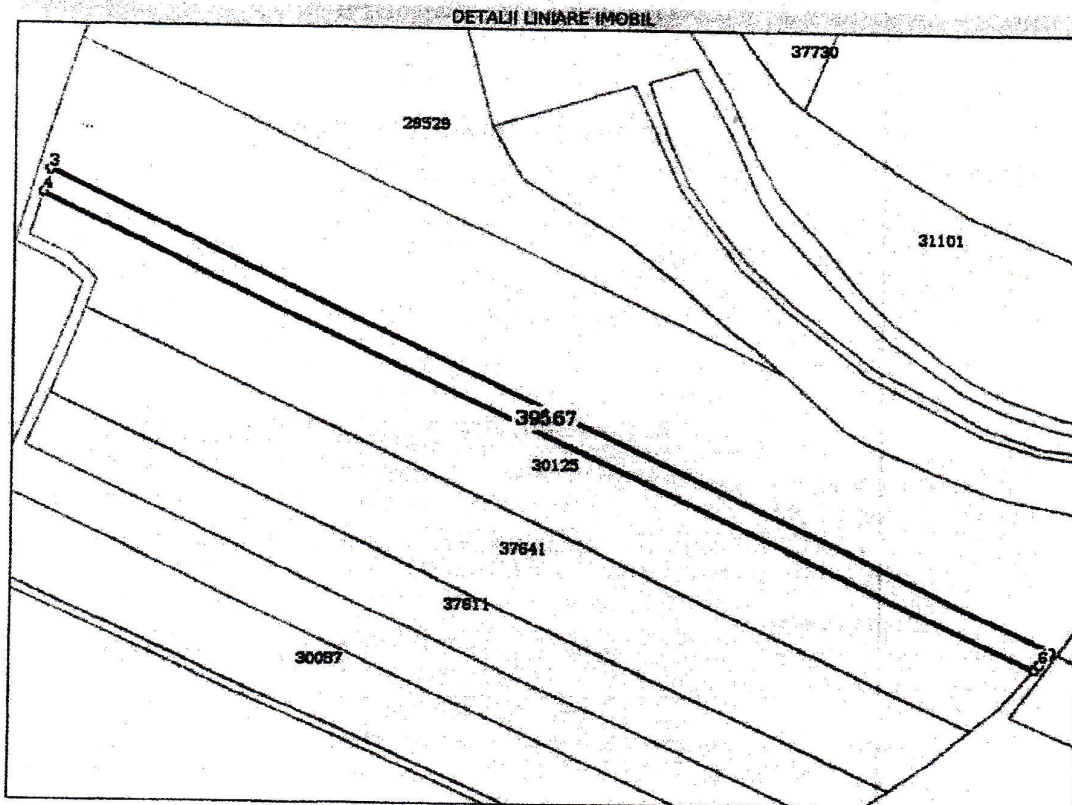
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 39567 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39567	2.900	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.900	12	163/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.239
2	3	374.151
3	4	7.856
4	5	370.723
5	6	2.067
6	1	3.862

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta internă nr.80254/30-10-2017 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

20-11-2017

Data eliberării,

20-11-2017

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

Paic Mariana-Cornelia

(parafa și semnătura)



Referent,

Ena Caterina

Referent

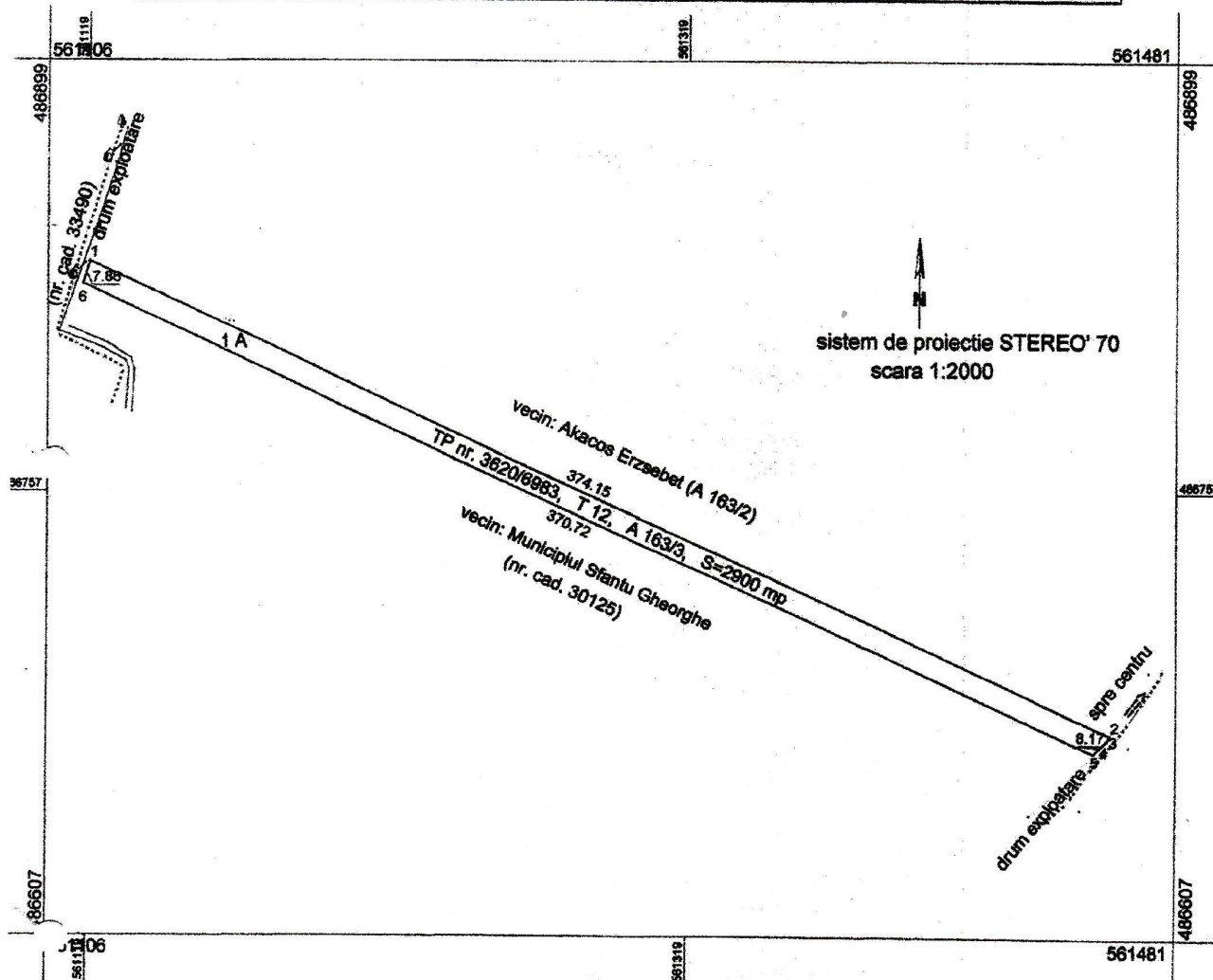
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată: 2900 mp	Adresa imobilului: extravilan mun. Sfântu Gheorghe, T 12, A 163/3
39568		

Cartea Funciară nr.	UAT	Sfântu Gheorghe
---------------------	-----	-----------------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	A	2900		Arabil - neîmprejmuit
Total		2900		
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)		Mențiuni
-	-	-		-
Total				

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2900 mp

Suprafața din act = 2900 mp

Persoana autorizată: sing. Nagy István

Inspector:

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și stampila

Semnătura și stampila

[Stamp and signature]

[Stamp and signature]

PLAN DE SITUAȚIE



ANCPI
ANUL CADASTRAL

Localizare rapida

<Rezultatele cautiilor rapide>

Cautare imobil

Județ: COVASNA

UAT: Slatina Cheaghe

Numar cadastral: 394687

Cautare imobil

Selecție fundal


Orăștie 2005


Orăștie 2006


Orăștie 2008


Orăștie 2010


Orăștie 2012


Orăștie 2013-2017



13440

20523

37730

30006

30005

30004

30003

30002

30001

30000

29999

29998

29997

29996

29995

29994

29993

29992

29991

29990

29989

29988

29987

29986

29985

29984

29983

29982

29981

29980

29979

29978

29977

29976

29975

29974

29973

29972

29971

29970

29969

29968

29967

29966

29965

29964

29963

29962

29961

29960

29959

29958

29957

29956

29955

29954

29953

29952

29951

29950

29949

29948

29947

29946

29945

29944

29943

29942

29941

29940

29939

29938

29937

29936

29935

29934

29933

29932

29931

29930

29929

29928

29927

29926

29925

29924

29923

29922

29921

29920

29919

29918

29917

29916

29915

29914

29913

29912

29911

29910

29909

29908

29907

29906

29905

29904

29903

29902

29901

29900

29899

29898

29897

29896

29895

29894

29893

29892

29891

29890

29889

29888

29887

29886

29885

29884

29883

29882

29881

29880

29879

29878

29877

29876

29875

29874

29873

29872

29871

29870

29869

29868

29867

29866

29865

29864

29863

29862

29861

29860

29859

29858

29857

29856

29855

29854

29853

29852

29851

29850

29849

29848

29847

29846

29845

29844

29843

29842

29841

29840

29839

29838

29837

29836

29835

29834

29833

29832

29831

29830

29829

29828

29827

29826

29825

29824

29823

29822

29821

29820

29819

29818

29817

29816

29815

29814

29813

29812

29811

29810

29809

29808

29807

29806

29805

29804

29803

29802

29801

29800

29799

29798

29797

29796

29795

29794

29793

29792

29791

29790

29789

29788

29787

29786

29785

29784

29783

29782

29781

29780

29779

29778

29777

29776

29775

29774

29773

29772

29771

29770

29769

29768

29767

29766

29765

29764

29763

29762

29761

29760

29759

29758

29757

29756

29755

29754

29753

29752

29751

29750

29749

29748

29747

29746

29745

29744

29743

29742

29741

29740

29739

29738

29737

29736

29735

29734

29733

29732

29731

29730

29729

29728

29727

29726

29725

29724

29723

29722

29721

29720

29719

29718

29717

29716

29715

29714

29713

29712

29711

29710

29709

29708

29707

29706

29705

29704

29703

29702

29701

29700

29699

29698

29697

29696

29695

29694

29693

29692

29691

29690

29689

29688

29687

29686

29685

29684

29683

29682

29681

29680

29679

29678

29677

29676

29675

29674

29673

29672

29671

29670

29669

29668

29667

29666

29665

29664

29663

29662

29661

29660

29659

29658

29657

29656

29655

29654

29653

29652

29651

29650

29649

29648

29647

29646

29645

29644

29643

29642

29641

29640

29639

29638

29637

29636

29635

29634

29633

29632

29631

29630

29629

29628

29627

29626

29625

29624

29623

29622

29621

29620

29619

29618

29617

29616

29615

29614

29613

29612

29611

29610

29609

29608

29607

29606

29605

29604

29603

29602

29601

29600

29599

29598

29597

29596

29595

29594

29593

29592

29591

29590

29589

29588

29587

29586

29585

29584

29583

29582

29581

29580

29579

29578

29577

29576

29575

29574

29573

29572

29571

29570

29569

29568

29567

29566

29565

29564

29563

29562

29561

29560

29559

29558

29557

29556

29555

29554

29553

29552

29551

29550

29549

29548

29547

29546

29545

29544

29543

29542

29541

29540

29539

29538

29537

29536

29535

29534

29533

29532

29531

29530

29529

29528

29527

29526

29525

29524

29523

29522

29521

29520

29519

29518

29517

29516

29515

29514

29513

29512

29511

29510

29509

29508

29507

29506

29505

29504

29503

29502

29501

29500

29499

29498

29497

29496

29495

29494

29493

29492

29491

29490

29489

29488

29487

29486

29485

29484

29483

29482

29481

29480

29479

29478

29477

29476

29475

29474

29473

29472

29471

29470

29469

29468

29467

29466

29465

29464

29463

29462

29461

29460

29459

29458

29457

29456

29455

29454

29453

29452

29451

29450

29449

29448

29447

29446

29445

29444

29443

29442

29441

29440

29439

29438

29437

29436

29435

29434

29433

29432

29431

29430

29429

29428

29427

29426

29425

29424

29423

29422

29421

29420

29419

29418

29417

29416

29415

29414

29413

29412

29411

29410

29409

29408

29407

29406

29405

29404

29403

29402

29401

29400

29399

29398

29397

29396

29395

29394

29393

29392

29391

29390

29389

29388

29387

29386

29385

29384

29383

29382

29381

29380

29379

29378

29377

29376

29375

29374

29373

29372

29371

29370

29369

29368

29367

29366

29365

29364

29363

29362

29361

29360

29359

29358

29357

29356

29355

29354

29353

29352

29351

29350

29349

29348

29347

29346

29345

29344

29343

29342

29341

29340

29339

29338

29337

29336

29335

29334

29333

29332

29331

29330

29329

29328

29327

29326

29325

29324

29323

29322

29321

29320

29319

29318

29317

29316

29315

29314

29313

29312

29311

29310

29309

29308

29307

29306

29305

29304

29303

29302

29301

29300

29299

29298

29297

29296

29295

29294

29293

29292

29291

29290

29289

29288

29287

29286

29285

29284

29283

29282

29281

29280

29279

29278

29277

29276

29275

29274

29273

29272

29271

29270

29269

29268

29267

29266

29265

29264

29263

29262

29261

29260

29259

29258

29257

29256

29255

29254

29253

29252

29251

29250

29249

29248

29247

29246

29245

29244

29243

29242

29241

29240

29239

29238

29237

29236

29235

29234

29233

29232

29231

29230

29229

29228

29227

29226

29225

29224

29223

29222

29221

29220

29219

29218

29217

29216

29215

29214

29213

29212

29211

29210

29209

29208

29207

29206

29205

29204

29203

29202

29201

29200

29199

29198

29197

29196

29195

29194

29193

29192

29191

29190

29189

29188

29187

29186

29185

29184

29183

29182

29181

29180

29179

29178

29177

29176

29175

29174

29173

29172

29171

29170

29169

29168

29167

29166

29165

29164

29163

29162

29161

29160

29159

29158

29157

29156

29155

29154

29153

29152

29151

29150

29149

29148

29147

29146

29145

29144

29143

29142

29141

29140

29139

29138

29137

29136

29135

29134

29133

29132

29131

29130

29129

29128

29127

29126

29125

29124

29123

29122

29121

29120

29119

29118

29117

29116

29115

29114

29113

29112

29111

29110

29109

29108

29107

29106

29105

29104

29103

29102

29101

29100

29099

29098

29097

29096

29095

29094

29093

29092

29091

29090

29089

29088

29087

29086

29085

29084

29083

29082

29081

29080

29079

29078

29077

29076

29075

29074

29073

29072

29071

29070

29069

29068

29067

29066

29065

29064

29063

29062

29061

29060

29059

29058

29057

29056

29055

29054

29053

29052

29051

29050

29049

29048

29047

29046

29045

29044

29043

29042

29041

29040

29039

29038

29037

29036

29035

29034

29033

29032

29031

29030

29029

29028

29027

29026

29025

29024

29023

29022

29021

29020

29019

29018

29017

29016

29015

29014

29013

29012

29011

29010

29009

29008

29007

29006

29005

29004

29003

29002

29001

29000

28999

28998

28997

28996

28995

28994

28993

28992

28991

28990

28989

28988

28987

28986

28985

28984

28983

28982

28981

28980

28979

28978

28977

28976

28975

28974

28973

28972

28971

28970

28969

28968

28967

28966

28965

28964

28963

28962

28961

28960

28959

28958

28957

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDbL0fi.html#1ea393e2d2>


Salveaza
favorit



Teren extravilan

Sfantu Gheorghe, judet Covasna  Adaugat de pe telefon La 17:30, 3 septembrie 2019.

Numar anunt: 173742060

 **Am place 0** **Distribuie**

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	10 000 m ²		

Terenul este langa sf Gheorghe dupa cartierul ciucului toate actele sunt an regula alte informatii pe telefon

4 €

 **Trimite mesaj**

 **0745 973 147**

 Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Ede

Comparabila 4

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDcJ5JK.html#1ea393e2d2>



Salveaza ca
favorit



Google

4 €

Trimite mesaj

0745 563 378

Sfântu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



Klára
Pe site din aug 2019

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren de vanzare

Sfântu Gheorghe, judet Covasna | Adaugat de pe telefon La 22:20, 22 august 2019.
Numar anunt: 188062848

 Imi place 0  Distribuie

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	2 800 m ²		

Lățime 28 m, lungime 100 m situat între două drumuri

