

SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Lucrare nr.: 208 / 2020

Obiect: TEREN IN COTA INDIVIZA
MUN. SFANTU GHEORGHE, STR. CIUCULUI NR. 51, AP. II
JUDEȚUL COVASNA



IUNIE 2020



SINTEZA LUCRĂRII

S.C. TEAM RONEXPERT S.R.L., prin evaluator autorizat Pintilie Stefan Cristian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15239, specializarea EPI, în baza contractului nr. 208/2020, a efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare:

TEREN IN COTA INDIVIZA de 6604/10000, situat in mun. Sfantu Gheorghe, str. Ciucului nr. 51, apartament II.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul în cota indiviza de 6604/10000 aferent apartamentului II amplasat pe strada Ciucului nr. 51, teren ce face parte din CF 30905-C2-U2 Sfantu Gheorghe, nr. cad. 30905-C2-U2 – teren al carui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT, conform Hotararea nr. 170 din 31.05.2018 emisa de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE avand intabulat drept de ADMINISTRARE.

Se urmareste evidentierea valorii terenului ce revine in cota indiviza de 6604/10000 (**respectiv 112,27 mp**) din suprafata de 170,00 mp – apartament II, conform CF 30905-C2-U2 Sfantu Gheorghe, nr. cad. 30905-C2-U2.

Scopul evaluării: tranzactionare teren.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT

1.2. Data evaluării: 26.06.2020

Data inspectării proprietății imobiliare 24.06.2020

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018
- Extras CF 30905-C2-U2 Sfantu Gheorghe
- Extras CF 30905 Sfantu Gheorghe
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 26.06.2020
- Inspectia efectuată de expert în data 24.06.2020

1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea terenului ce este destinat pentru tranzactionare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru terenul susmenționat, evaluatorul propune următoarele valori:

44,0 EUR/mp, echivalent 213,05 RON/mp

Valoare teren in cota indiviza de 6604/10000 este: 4.940 EUR, respectiv 23.920 RON

curs RON/EUR = 4,8421 RON din 26.06.2020

valoare obținută prin metoda comparațiilor directe (valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Data: 26.06.2020

Evaluator autorizat,
Pintilie Stefan Cristian



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

26.06.2020

Evaluator autorizat,
Pintilie Stefan Cristian



CUPRINS

Sinteza lucrării

Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

- 1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării
- 1.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Moneda raportului. Modalități de plată
- 1.7 Inspekția proprietății
- 1.8 Standardele aplicabile și procedura de evaluare
- 1.9 Sursele de informații utilizate
- 1.10 Clauza de nepublicare

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.5 Analiza pieței imobiliare
 - 2.5.1. Definirea pieței
 - 2.5.2. Oferta competitivă
 - 2.5.3. Cererea probabilă
 - 2.5.4. Echilibrul pieței

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
 - 3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe
- 3.3 Rezultatele evaluării
 - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Anexa 1 – Comparabile pentru estimarea valorii terenului

Anexa 2 – Documente

Anexa 3 – Plan de încadrare în zona

Anexa 4 - Imagini ale proprietății evaluate

Raportul de evaluare conține 26 pagini.



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul lucrării si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Suprafata de teren luata în calcul este cea care apare în extrasul CF prezentat de solicitant;
- ⇒ Conform cerintelor beneficiarului tipul de valoare estimata este **valoarea de piata**;
- ⇒ La abordarea prin comparatia vanzarilor s-a aplicat **metoda comparatiilor directe**, care se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparatie în functie de care se realizează corecții ale valorilor;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- ⇒ valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor în raport cu cursul EURO nu este liniara;
- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.

1.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul în cota indiviza de 6604/10000 aferent apartamentului II amplasat pe strada Ciucului nr. 51, Sfântu Gheorghe, teren ce face parte din CF 30905-C2-U2 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30905-C2-U2 – teren al cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT, conform Hotărârea nr. 170 din 31.05.2018 emisă de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE, CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE având intabulat drept de ADMINISTRARE.

Se urmărește evidențierea valorii terenului ce revine în cota indiviza de 6604/10000 (**respectiv 112,27 mp**) din suprafața de 170,00 mp – apartament II, conform CF 30905-C2-U2 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30905-C2-U2.

Scopul evaluării: tranzacționare teren.

Raportul este întocmit pentru **Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe** în calitate de solicitant și beneficiar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de solicitant și beneficiar.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul integral de proprietate asupra proprietății în discuție. Terenul este proprietate a MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT, în prezent fiind ocupat *partial* de construcții.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul ținând cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Având în vedere cerințele beneficiarului, baza de evaluare va fi **valoarea de piață** (conform SEV 100 – Cadrul general).

Valoarea de piață, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere*.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin comparația vânzărilor.

Abordarea prin comparația vânzărilor se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor.

1.5. Data estimării valorii

Valoarea estimată în prezentul raport are la baza informații privind nivelul preturilor lunii iunie 2020, data la care se considera valabile ipotezele enunțate și valorile estimate fiind 26.06.2020.

1.6. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,8421 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 26.06.2020.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizată în 24.06.2020. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (stare fizică, descriere, activitate desfășurată).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.8. Standardele aplicabile și procedura de evaluare

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9. Sursele de informații utilizate

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Extras CF 30905-C2-U2 Sfantu Gheorghe
- ◆ Extras CF 30905 Sfantu Gheorghe
- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);
- ◆ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața municipiului Sfantu Gheorghe, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- ◆ Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro.

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.10. Clauza de nepublicare

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iunie 2020) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului menționat la pct. 1.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății evaluate

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara constituita de **Teren** în cota indiviza de 6604/10000 aferent apartamentului II situat la adresa str. Ciucului nr. 51, Sfantu Gheorghe.

Terenul subiect are forma poligonala, cu front la strada asfaltata.

În zona există toate utilitățile (alimentare cu apă, energie electrica, rețea de gaze, telefonie, cablu TV).

Se evalueaza dreptul de proprietate înscris în CF 30905-C2-U2 Sfantu Gheorghe.

2.2. Situatia juridica

Suprafata totala de teren in cota indiviza de 6604/10000 este formata dintr-un lot ce aparține, conform CF 30905-C2-U2 Sfantu Gheorghe, MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE - DOMENIUL PRIVAT.

Se evalueaza dreptul de proprietate conform CF, în vederea estimarii valorii de piata.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona B de amplasare (conform HCL 137/2010, Anexa nr. 2).

Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate, cu o banda pe sens, nefiind probleme de circulație.

Tipul zonei de amplasare:

- Zona rezidențială de locuinte individuale si colective.

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun, cu mijloace de transport suficiente, la cca. 500 m.
- Unități comerciale în apropiere: magazine, restaurante.
- Unități de învățământ (școli, grădinițe)

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare: **Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - subzona locuinte existente, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.**

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Terenul evaluat în prezentul raport, în cota indiviza de 6604/10000 se află amplasat în intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, respectiv în zona mediana a localității.

- Poziția terenului este bună;
- Amplasare în unitatea Carpaților Orientali.
- Climatic, terenul este situat în zona temperat continentală cu influențe oceanice, zonă pedoclimatică III - răcoroasă si umedă;
- Pe teren se află rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, telefonie, gaze și electrice;
- Terenul este plan, fără denivelări ce ar constitui impedimente în vederea construirii;
- Terenul este ocupat *partial* cu construcții;
- Accesul la teren se realizează din str. Ciucului, amplasare pe colt.

2.5. Analiza pieței imobiliare

2.5.1. Definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Tinând cont de scopul prezentei lucrări și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul rezidențial, situate în municipiul Sfântu Gheorghe.

2.5.2. Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Comparativ cu trimestrul anterior, în primele trei luni din 2020 scăderi ale activității de tranzacționare au fost consemnate pe toate segmentele de piață brașovene. Spre deosebire de ultimele trei luni din 2019, când achizițiile de terenuri intravilane fără construcții erau cele mai numeroase, de data aceasta au primat achizițiile de terenuri intravilane cu construcții: acestea s-au cifrat la 1.927 (din totalul de 5.790), în scădere de la 2.866 de tranzacții. Pe locul al doilea în clasament se situează achizițiile de terenuri intravilane fără construcții, care au ajuns la un număr de 1.867 în perioada analizată (o scădere importantă, de la 3.713).

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării exista câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 40 – 60 EUR/mp.

2.5.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare, este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Având în vedere că sectorul rezidențial se bucură de o amplă dezvoltare încă din anul 2015, iar începând cu anul 2016 piața tranzacțiilor cu terenuri a atins un punct de stabilitate odată cu revenirea tranzacțiilor cu terenuri care au aparținut vechilor fabrici sau a celor obținute în perioada pre-criză și nedezvoltate, acești factori au determinat investitorii să livreze proiectele cât mai repede, fiind interesați să achiziționeze terenuri cu autorizații deja emise. Municipiul Sfântu Gheorghe și

împrejurimile face parte dintre orasele tinta în care atracțiile principale vor fi atât dezvoltarea proiectelor rezidențiale în apropierea polilor de birouri, cât și a proiectelor mixte (rezidențial și birouri, rezidențial și retail sau toate trei funcțiunile).

Pe parcursul trimestrului trecut, datele Analize Imobiliare relevă o tendință de stabilizare a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, în primele trei luni din 2020, aproximativ 171.200 de potențiali cumpărători au căutat proprietăți imobiliare scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 4% față de primul trimestru din 2019.

2.5.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabilă financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Există patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție).

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție).

Analiza CMBU pentru un teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:

- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.

Tinind seama de tipul terenului si de ceea ce este permisibil dpdv legal, de amplasarea acestuia, cea mai buna utilizare, care maximizeaza valoarea terenului, este cea de teren construit, respectiv *locuinte inalte cu mai mult de 3 niveluri*.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila;
- este fezabila financiar;
- este maxim productiva – se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

3.2. Evaluarea terenului

3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piata s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți

competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro.), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.
 3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea „fisei de colectare a informațiilor de piață”, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	170,00 mp	800,00 mp	553,00 mp	560,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	41 €/mp	57,9 €/mp	54 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	iunie-20	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Ciucului nr. 51	Sfantu Gheorghe, str. Izvorului	Sfantu Gheorghe, str. Maculesului	Sfantu Gheorghe, str. Umbrei
		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
SUPRAFATA (mp)	170,00 mp	800 mp	553 mp	560 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential, teren cota indiviza	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/REUIEF	plan	similar	similar	panta
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz la 20 m	curent, apa	curent, apa, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 29,21 m, amplasare pe colt	regulata, d = 20 m	regulata, d = 20 m	regulata, d = 15 m

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

Grila de comparatii este urmatoarea:

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	170,00 mp	800 mp	553 mp	560 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		41 €/mp	58 €/mp	54 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-4,1 €/mp	-5,8 €/mp	-5,4 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		37 €/mp	52 €/mp	48 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		37 €/mp	52 €/mp	48 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		37 €/mp	52 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		37 €/mp	52 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		37 €/mp	52 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE PIATA	Iunie-20	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		37 €/mp	52 €/mp	48 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Ciucului nr. 51	Sfantu Gheorghe, str. Izvorului	Sfantu Gheorghe, str. Maculesului	Sfantu Gheorghe, str. Umbrei
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		40%	30%	25%
Quantum ajustare (€/mp)		15 €/mp	15,6 €/mp	12,1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		52 €/mp	68 €/mp	60 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	170,00 mp	800 mp	553 mp	560 mp
Quantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-5,2 €/mp	-6,8 €/mp	-6,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential, teren cota indiviza	rezidential	rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Quantum ajustare (€/mp)		-16 €/mp	-20 €/mp	-18 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	asfaltat
Quantum ajustare (%)		3%	3%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		1,6 €/mp	2,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	panta
Quantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	6 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz la 20 m	curent, apa	curent, apa, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
Quantum ajustare (%)		15%	5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		7,8 €/mp	3,4 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 29,21 m, amplasare pe colt	regulata, d = 20 m	regulata, d = 20 m	regulata, d = 15 m
Quantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Quantum ajustare (€/mp)		1,6 €/mp	2,0 €/mp	1,8 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-19%	-29%	-27%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-9,9 €/mp	-19,6 €/mp	-16,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42 €/mp	48 €/mp	44 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,10 €/mp	48,07 €/mp	44,00 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	{ € }	46,6 €	50,2 €	44,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	{ % }	125%	96%	91%
Numarul de ajustari	{ buc. }	6	6	5
VALOARE DE PIATA*	44 €/mp	7.480 €	echivalent a	36.219 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_G), care este cea mai apropiata de piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,8422 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Sfantu Gheorghe, str. Izvorului - locație inferioară (40 %)

Co_B: Sfantu Gheorghe, str. Maciului - locație inferioară (30 %)

Co_C: Sfantu Gheorghe, str. Umbrei - locație inferioară (25 %)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de -10%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Terenul proprietate subiect este în cota indiviză, ocupat integral de construcții, astfel ca se impun ajustări negative de până la 25% asupra comparabilelor

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - inferior (3 %)

Co_B: pietruit - inferior (3 %)

Co_C: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: similar - similar

Co_B: similar - similar

Co_C: panta - inferior (10 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: curent, apă - inferior (15 %)

Co_B: curent, apă, canalizare - inferior (5 %)

Co_C: curent, apă, gaz, canalizare - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, d = 20 m - inferior (3 %) B: regulată, d = 20 m - inferior (3 %) C: regulată, d = 15 m - inferior (3 %)

Nu s-au aplicat ajustări.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Se alege comparabila C, deoarece corectia totala brută procentuala aplicata este cea mai mica.

Aplicând algoritmul de calcul/ajustare, expus în tabelul de mai sus, "valoarea unitară medie" a terenului liber, luată în considerare, se află în jurul valorii de:

Vcomp = 44,0 EUR/mp, echivalentul a 213,0 RON/mp, exclusiv TVA

3.3. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe **Vcomp = 44,0 EUR/mp, respectiv 213,05 RON/mp**

Corespunzător acestor valori unitare ale terenului, pentru terenul în cota indiviza indiviza de 6604/10000, rezultă următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe **Vcomp = 4.940 EUR, respectiv 23.920 RON**

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, ține seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu tranzacții concrete de proprietăți imobiliare similare de pe piața locală.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, informațiile care au stat la baza aplicării lor și scopul evaluării, tipul valorii estimate și caracteristicile, precum și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea de piață obținută prin abordarea pe comparațiile de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea minimă** a proprietății imobiliare "**Teren** în cota indiviza de 6604/10000", aferent apartamentului II situat la adresa str. Ciucului nr. 51, Sfantu Gheorghe este:

4.940 EUR, sau echivalentul a 23.920 RON

exclusiv TVA, (cca 44,0 EUR/mp)

Valoare teren în cota indiviza de 6604/10000

- ⇒ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei *iunie 2020*;
- ⇒ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ Valoarea estimată se referă la teren, exclusiv construcții;
- ⇒ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și singura utilizare permisă legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR este de 4,8421. Valoarea de piață este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul EUR/RON nu este liniară);
- ⇒ Având în vedere că nu este o tranzacție echilibrată conform definiției valorii de piață prețul de tranzacționare se va putea situa în afara valorii propuse în funcție de condițiile concrete ale negocierii și de modalitățile de plată stabilite, respectând nivelul minim obținut în prezenta lucrare;
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectivă;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ **Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori minime sub care nu se recomandă tranzacționarea. Vânzătorul, în calitate de proprietar, va stabili prețul de începere a negocierii sau licitației.**

Evaluator autorizat,
Pintilie Stefan Cristian



ANEXA 1

COMPARABILE PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDcFp1Z.html#1ea393e2d2>



Teren intravilan

Sfântu Gheorghe, județ Covasna

Adăugat de pe telefon La 08:10, 16 martie 2020.

Număr anunț: 187183703

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafața utilă

800 m²

33 000 €

Trimite mesaj

Sfântu Gheorghe, județ Covasna
Vezi pe hartă

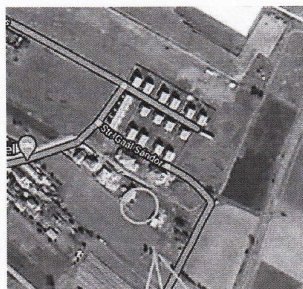
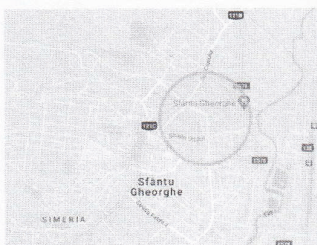
Fazakas

Pe site din mai 2014

Anunțurile utilizatorului

Raportează

Vând teren intravilan 800 mp. ideal pentru casa de locuit. Este foarte aproape de Sepsi Aréna.
Ușor negociabil



Comparabila 2

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

Teren intravilan in sf gheorghe

32 000 EUR

negociabil

Covasna, Sfantu Gheorghe Vezi pe harta

Valeabil din 22.06.2020 11:34:03



1/10



Mesaj

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 3675

Raporteaza



jon

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

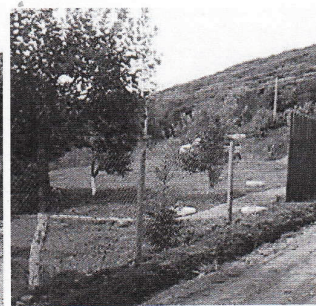
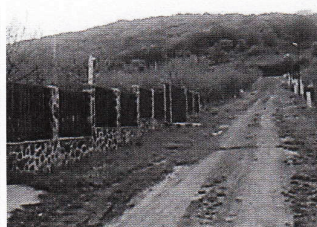
Accept schimburi da

Suprafata terenului 553,0 m²

Front stradal 20.00

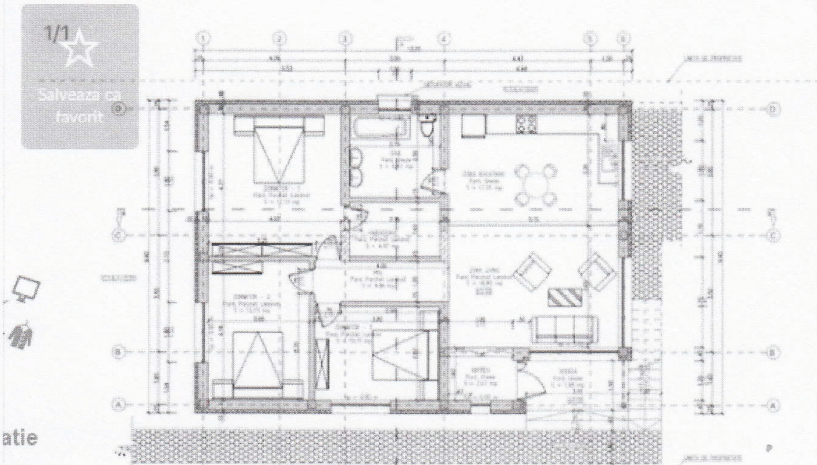
Descriere

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 Accept schimburi



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/intravilan-central-sf-gheorghe-IDckDcv.html#1ea393e2d2>



Intravilan central sf gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 21:23, 16 februarie 2020.

Numar anunt: 182233284

30 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

(074) 444-3016

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta



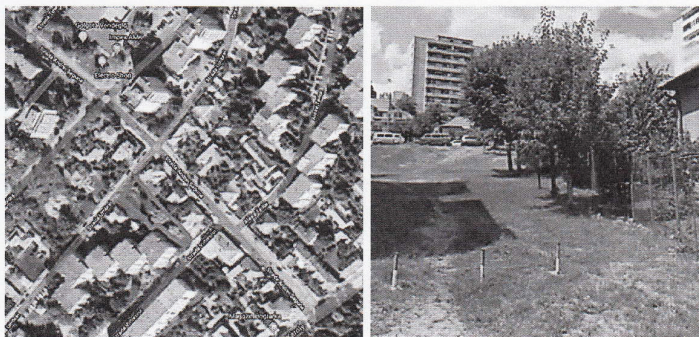
Levi

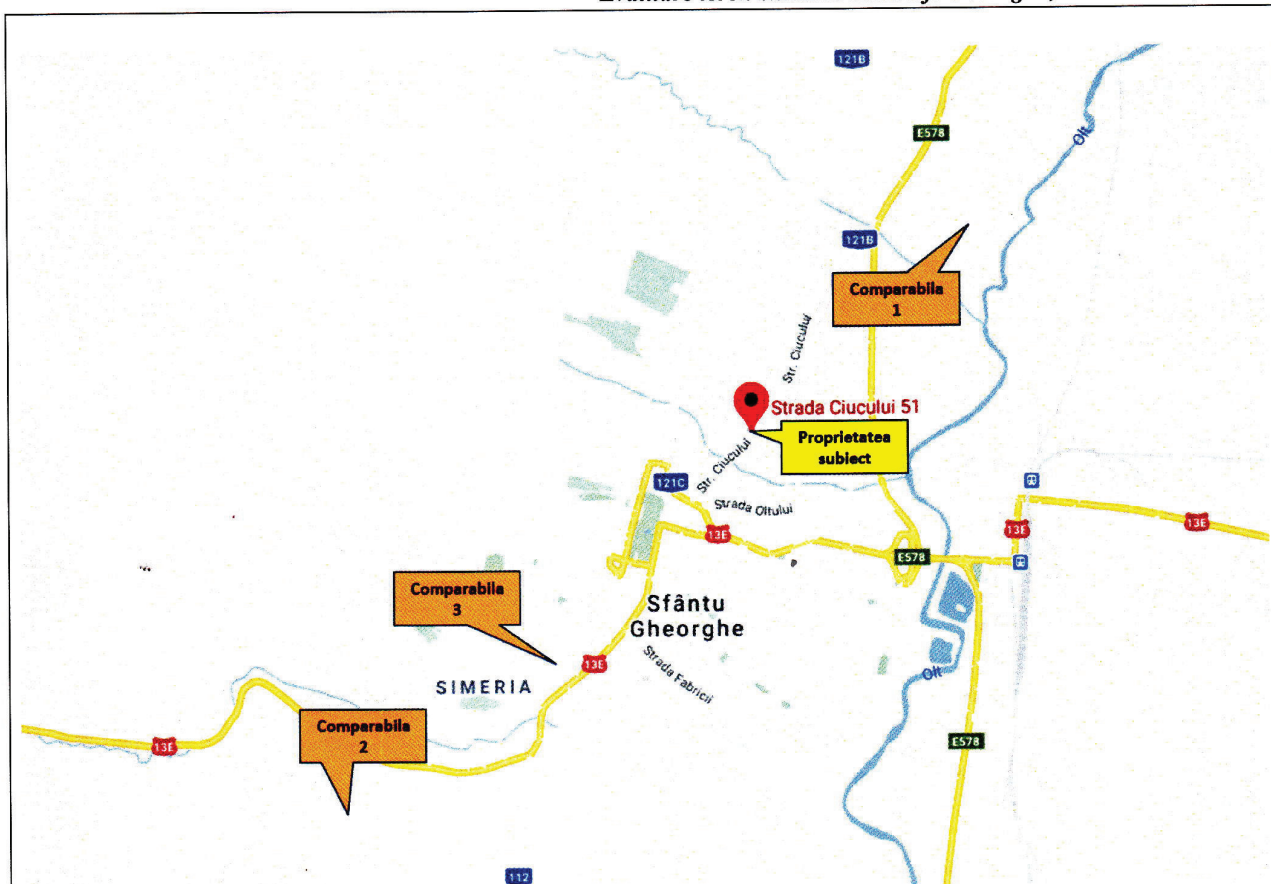
Pe site din oct 2015

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

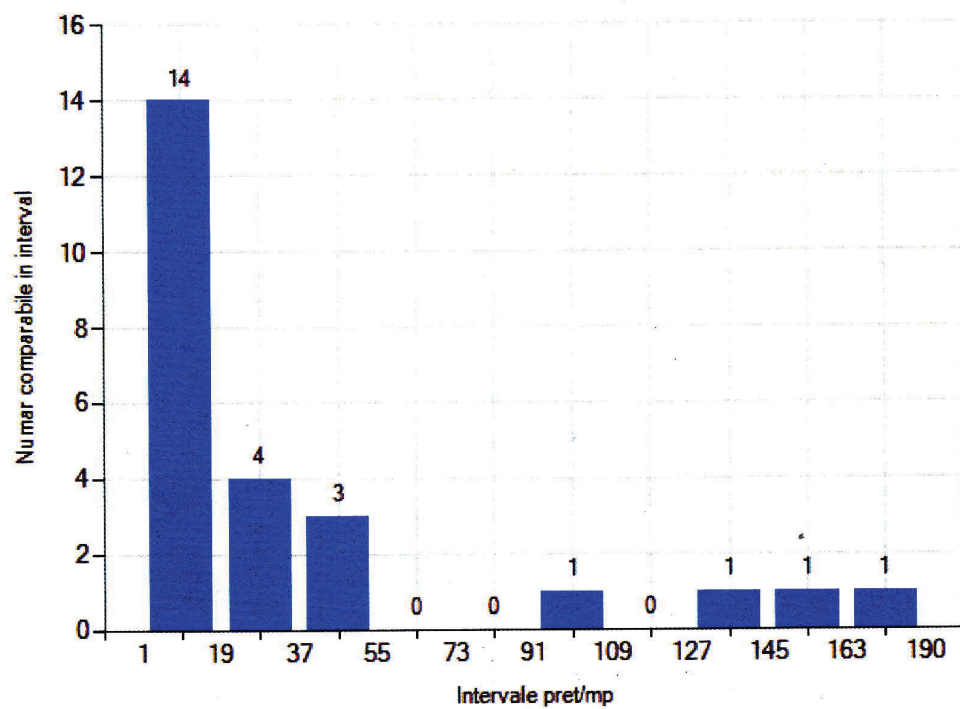
Suprafata utila **560 m²**

Proprietar vand teren 560 mp intravilan in Sf. Gheorghe str. Umbrei cu toate actele in regula, curent electric mono si tri fazic si cu plan de casa finalizat, cu autorizatie de constructie aprobata .Bonus va dau si proiectul de casa.





Distributia pretului/mp la vanzare teren





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30905 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	5813
Ziua	02
Luna	03
Anul	2020



Nr. CF vechi: 439
Nr. topografic: 1381

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Ciucului, Nr. 51, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30905	170	Construcția C2 înscrisă în CF 30905-C2; teren împrejmuit parțial cu gard din lemn

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	30905-C3	Loc. Sfântu Gheorghe, Str Ciucului, Nr. 51, Jud. Covasna	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 16 mp; S. construită desfasurată: 16 mp; Magazie din lemn cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul de 1989

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15675 / 15/06/2018	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.170, din 31/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE
19298 / 25/07/2018	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.170, din 31/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr.40968, din 09/07/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. adeverinta nr.35761, din 18/06/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. certificat nr.31343, din 25/05/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT conform incheiere nr.15675/15-06-2018, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, conform incheiere nr.15675/15-06-2018, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 30905 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

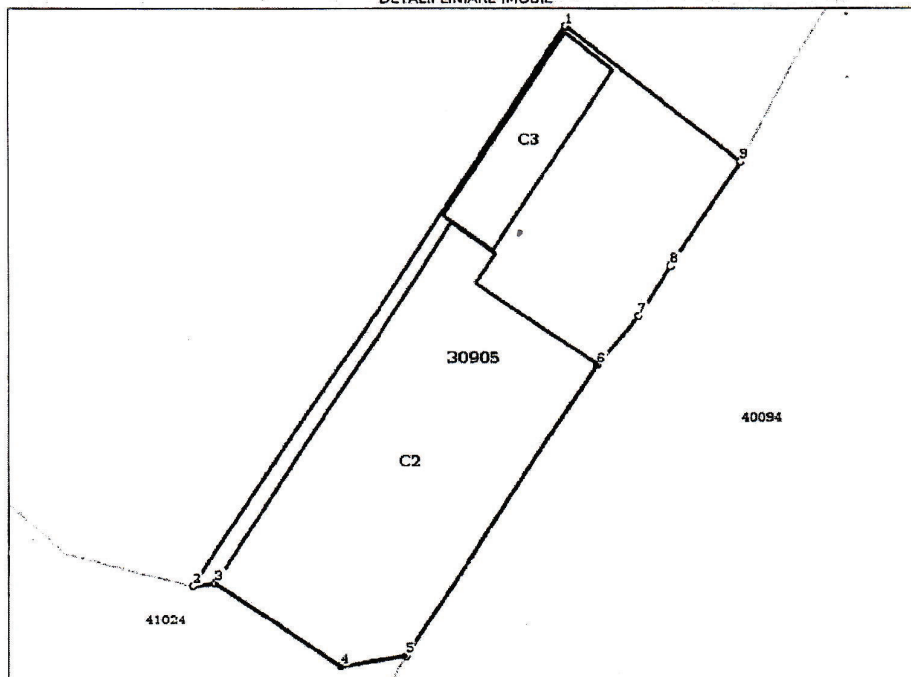
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30905	170	teren împrejmuit parțial cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	170	-	-	1381	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30905-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	casă de lemn
*A1.2	30905-C2	construcții de locuințe	97	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 97 mp; S. construită desfasurată: 206 mp; Casă din cărămidă cu regim de înălțime S+P+1, edificat înainte de 1989
A1.3	30905-C3	construcții anexa	16	Cu acte	S. construită la sol: 16 mp; S. construită desfasurată: 16 mp; Magazie din lemn cu regim de înălțime P, edificat înainte de anul de 1989

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Carte Funciară Nr. 30905 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	23.295
2	3	0.799
3	4	5.278
4	5	2.35
5	6	12.147
6	7	2.229
7	8	2.055
8	9	4.352
9	1	7.699

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.

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 60 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.694/28-02-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

30-03-2020

Data eliberării,

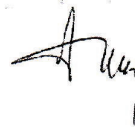
1/1

31 MAR 2020

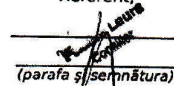
Asistent Registrator,

ANNA-MARIA BENKO

(parafa și semnătura)



Referent,


(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30905-C2-U2 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	5813
Ziua	02
Luna	03
Anul	2020

Cod verificare
100079681338



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, Strada Ciucului, nr.51, Ap.II

Părți comune: Terenul în suprafață de 170 mp, fundația de structură de rezistență a construcției, pereții și planșeele comune dintre apartamente, coșurile de fum, podul, șarpanta și învelitorile construcției, poarta de intrare și bransamentele principalelor utilități

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30905-C2-U2	70,2	68,01	6604/10000	6604/10000	

APARTAMENTUL NR. 2, compus din: pivniță la subsol de 4,79 mp, acces pivniță de 1,32 mp, casa scării la parter de 8,55mp, dormitor de 17,44 mp, cameră de 23,10 mp, baie de 4,07 mp, cămară de 2,40 mp, veranda de 1,98 mp, vestibul de 3,83 mp, bucătărie de 10,40 mp, casa scării de 6,56 mp, balcon de 0,42 mp la etaj, având suprafață totală utilă de 68,01 mp și suprafață totală de 84,86 mp, având cota de participare asupra părților de uz comun de 66,04 %.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30279 / 12/11/2018		
Act Administrativ nr. hotarare br. 324, din 25/10/2018 emis de CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 30905-C2-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 30905-C2-U2/Sfântu Gheorghe, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 30905-C2 inscrisa in cartea funciara 30905-C2;	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr.170, din 31/05/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. SF. GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr.40968, din 09/07/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. adeverinta nr.35761, din 18/06/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE; Act Administrativ nr. certificat nr.31343, din 25/05/2018 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT conform incheiere nr.15675/15-06-2018, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30905-C2/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19298 din 25-JUL-18;	A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, conform incheiere nr.15675/15-06-2018, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30905-C2/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19298 din 25-JUL-18;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 30905-C2-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, Strada Ciucului, nr.51, Ap.II**Părți comune:** Terenul în suprafață de 170 mp, fundația de structură de rezistență a construcției, pereții și planșeele comune dintre apartamente, coșurile de fum, podul, șarpanta și învelitorile construcției, poarta de intrare și bransamentele principalelor utilități

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30905-C2-U2	70,2	68,01	6604/10000	6604/10000	

APARTAMENTUL NR. 2, compus din: pivniță la subsol de 4,79 mp, acces pivniță de 1,32 mp, casa scării la parter de 8,55mp, dormitor de 17,44 mp, cameră de 23,10 mp, baie de 4,07 mp, cămară de 2,40 mp, veranda de 1,98 mp, vestibul de 3,83 mp, bucătărie de 10,40 mp, casa scării de 6,56 mp, balcon de 0,42 mp la etaj, având suprafață totală utilă de 68,01 mp și suprafață totală de 84,86 mp, având cota de participare asupra părților de uz comun de 66,04 %.

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.****** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 0.******* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 0.**

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.694/28-02-2020 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

30-03-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ANNA-MARIA BENKO

Registrator

(parafa și semnătura)



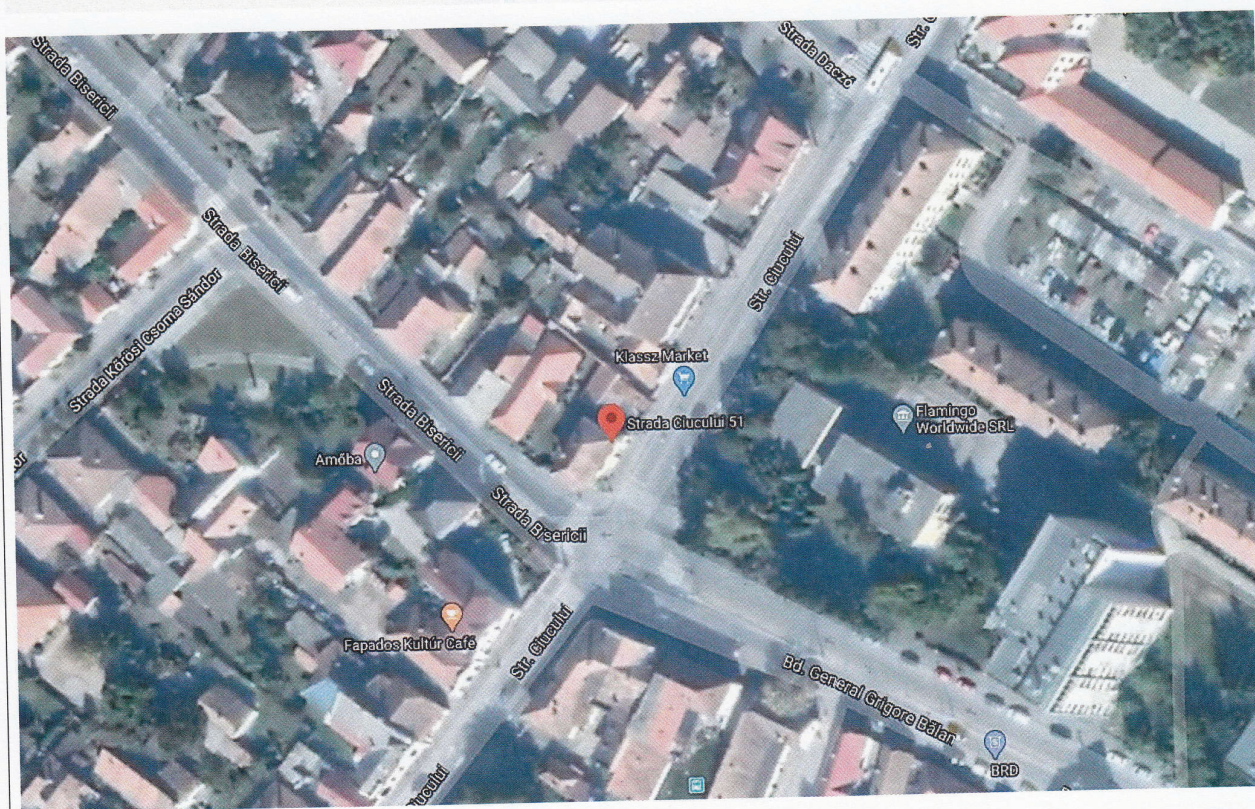
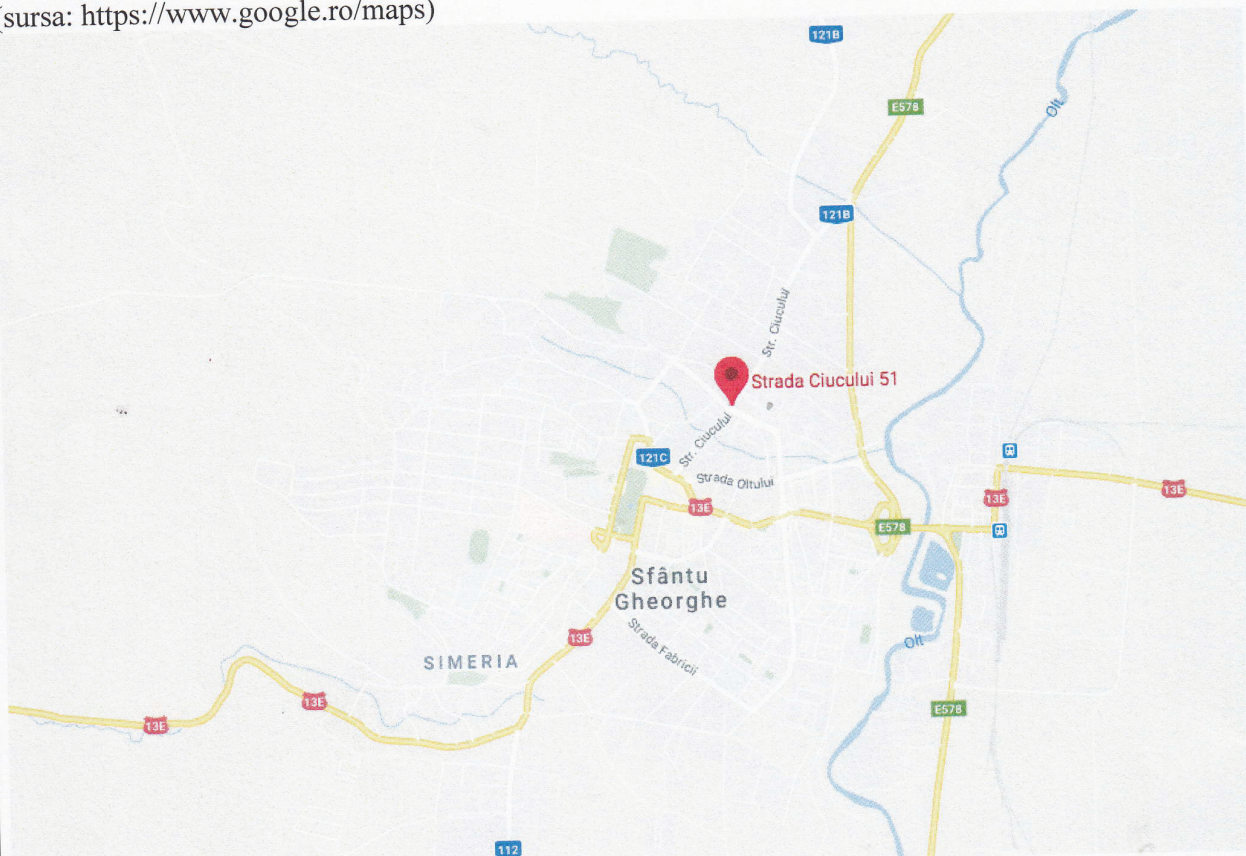
Referent,



(parafa și semnătura)

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

(sursa: <https://www.google.ro/maps>)



IMAGINI ALE PROPRIETATII EVALUATE

