

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

Contract: 215 / 2020

Obiect: TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,
STR. KOKENYES NR. 21A
JUDEȚUL COVASNA



AUGUST 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. 215/2020, a efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare:

TEREN INTRAVILAN în suprafața de 772 mp, situat în mun. Sfantu Gheorghe, str. Kokenyes nr. 21A.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul în suprafața de 772 mp amplasat pe strada Kokenyes nr. 21A, Sfantu Gheorghe, teren identificat prin CF 41304 Sfantu Gheorghe, nr. cad. 41304, nr. top. 2763/2/1/1/1/2/b/2/2/2/1, intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, si intabulare drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, conform Hotararea nr. 203 din 29.06.2017 emisa de CL SF. GHEORGHE, anexa la HCL nr. 203/2017.

Scopul evaluării: tranzactionare teren.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - domeniul privat

1.2. Data evaluării: 04.08.2020

Data inspectării proprietății imobiliare 03.08.2020

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018
- Extras CF 41304 Sfantu Gheorghe
- Studiu geotehnic
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 04.08.2020
- Inspectia efectuată de expert în data 03.08.2020

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:

64,0 EUR/mp, echivalent 309,3 RON/mp

Valoare teren este: 49.410 EUR, respectiv 238.853 RON

curs RON/EUR = 4,8341 RON din 04.08.2020

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 si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in 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 catre ANEVAR (Asociatia Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 04.08.2020

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.

04.08.2020

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 Inspecția 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 incadrare în zona

Anexa 4 - Imagini ale proprietatii evaluate

Raportul de evaluare conține 37 de pagini.



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

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

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in 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 intreprinde 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 evaluarii;
- ⇒ 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 in conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Suprafata de teren luata in 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 comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- ⇒ valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile in 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 in raport cu cursul EURO nu este liniara;
- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul în suprafața de 772 mp amplasat pe strada Kokenyes nr. 21A, Sfantu Gheorghe, teren identificat prin CF 41304 Sfantu Gheorghe, nr. cad. 41304, nr. top. 2763/2/1/1/1/2/b/2/2/2/1, intabulare drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, si intabulare drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, conform Hotararea nr. 203 din 29.06.2017 emisa de CL SF. GHEORGHE, anexa la HCL nr. 203/2017.

Scopul evaluării: tranzactionare teren.

Raportul este intocmit pentru **Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe** in calitate de solicitant si beneficiar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de solicitant si beneficiar.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul integral de proprietate asupra proprietatii in discutie. Terenul este proprietate a MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE - domeniul privat, în prezent fiind *liber* de constructii.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi **valoarea de piata** (conform SEV 100 – Cadrul general).

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepărtinitoare, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*.

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin comparatia 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 estimata in prezentul raport are la baza informatii privind nivelul preturilor lunii *august 2020*, data la care se considera valabile ipotezele enuntate si valorile estimate fiind 04.08.2020.

1.6. Moneda raportului. Modalitati de plata

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,8341 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 04.08.2020.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in 03.08.2020. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari 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 referinta ai evaluarii
- 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 oportună 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 41304 Sfântu Gheorghe
- ◆ Studiu geotehnic
- ◆ 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 Sfântu 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, www.olx.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 (*august 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 suprafata de 772 mp situat în Sfântu Gheorghe, str. Kokenyes nr. 21A.

Terenul subiect are forma regulata, cu deschidere de 16,10 m la str. Kokenyes, asfaltata; este împrejmuit partial cu gard lemn.

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

Se evalueaza dreptul de proprietate înscris în CF 41304 Sfântu Gheorghe.

2.2. Situatia juridica

Suprafata totala de 772 mp teren cu categoria de folosinta "faneata" este formata dintr-un lot ce aparține, conform CF 41304 Sfântu Gheorghe, MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE - domeniul privat.

Se evalueaza dreptul de proprietate conform CF 41304 Sfântu Gheorghe, în vederea estimarii valorii de piața.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona C 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 rezidentiaa cu cladiri P - P+2 niveluri, dotări și rețele edilitare bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.**

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Terenul evaluat în prezentul raport, în suprafata de 772 mp se află amplasat în intravilanul municipiului Sfântu 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;
- În vecinătate 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 *liber* de construcții;
- Accesul la teren se realizează din str. Kokenyes.

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 30 – 90 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 ca 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 orașele 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 Analizei 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 proprietati 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.

Exista 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 cu P - P+2 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 artare 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 încrucișate.

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
Suprafața [mp]	772,00 mp	800,00 mp	553,00 mp	988,00 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	41 €/mp	57,9 €/mp	39 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/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 FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	august-20	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Sfântu Gheorghe, str. Kokenyes	Sfântu Gheorghe, str. Izvorului	Sfântu Gheorghe, str. Mădălesului	Sfântu Gheorghe, Jandarmaria
		locatie infenoara	locatie infenoara	locatie infenoara
SUPRAFATA [mp]	772,00 mp	800 mp	553 mp	988 mp
DESTINATIA [utilizarea terenului]	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa	canalizare	curent
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 16,1 m	regulata, d = 20 m	regulata, d = 20 m	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)	772.00 mp	800 mp	553 mp	988 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		41 €/mp	58 €/mp	39 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-8.2 €/mp	-8.7 €/mp	-5.9 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		35 €/mp	49 €/mp	33 €/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)		35 €/mp	49 €/mp	33 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		35 €/mp	49 €/mp	33 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		35 €/mp	49 €/mp	33 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		35 €/mp	49 €/mp	33 €/mp
CONDITII DE PIATA	august-20	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		35 €/mp	49 €/mp	33 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Sfantu Gheorghe, str. Kokenyes	Sfantu Gheorghe, str. Izvorului	Sfantu Gheorghe, str. Madiesului	Sfantu Gheorghe, Jandarmarie
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Quantum ajustare (%)		40%	20%	45%
Quantum ajustare (€/mp)		14 €/mp	9.8 €/mp	14.9 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		49 €/mp	59 €/mp	48 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	772.00 mp	800 mp	553 mp	988 mp
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
Quantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Quantum ajustare (€/mp)		1.5 €/mp	1.8 €/mp	1.4 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa	curent, apa, canalizare	curent
Quantum ajustare (%)		15%	5%	20%
Quantum ajustare (€/mp)		7.4 €/mp	3.0 €/mp	9.6 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, d = 16,1 m	regulata, d = 20 m	regulata, d = 20 m	regulata, d = 25
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		18%	8%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		8.8 €/mp	4.7 €/mp	11.1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		58 €/mp	64 €/mp	59 €/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)		57.92 €/mp	63.75 €/mp	59.12 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	22.9 €	14.6 €	26.0 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	65%	30%	78%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	3	3
VALOARE DE PIATA* :	64 €/mp	49.410 €	echivalent a	238.853 lei

*Conform GEV 650/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata

Curs valutar B/R:

dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

4.8341 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:		
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE		
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 ofertanti 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 proprietăți datorită localizării în zonă, si 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 - locatie inferioara (40 %)	Co_B: Sfantu Gheorghe, str. Maclesului - locatie inferioara (20 %)	
Co_C: Sfantu Gheorghe, Jandarmeni - locatie inferioara (45 %)		
Ajustările aplicate reprezinta 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 SUPRAFAȚA		
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. In general aceste ajustari 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. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:		
Co_A - nu necesita ajustari	Co_B - nu necesita ajustari	
Co_C - nu necesita ajustari		
Astfel, pentru <suprafata> nu s-au aplicat ajustări comp. deoarece din analiza pietei imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mica incat sa nu influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.		
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI		
Comparabilele utilizate au CMBU similara (rezidential) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.		
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: pietruit - inferior (3 %)		
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 amplasamentul 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: similar - similar		
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.		
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE		
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.		
Co_A: curent, apa - inferior (15 %)	Co_B: curent, apa, canalizare - inferior (5 %)	
Co_C: curent - inferior (20 %)		
Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferența in prețul plătit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.		
AJUSTARI PENTRU FORMA SI 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: regulata, d = 20 m -	B: regulata, d = 20 m -	C: regulata, d = 25 m -
Nu s-au aplicat ajustari.		
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 tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.		
Co_A: nu este cazul - similar		
Co_B: nu este cazul - similar		
Co_C: nu este cazul - similar		

Se alege comparabila **B**, 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 = 64,0 EUR/mp, echivalentul a 309,3 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 = 64,0 EUR/mp, respectiv 309,3 RON/mp**

Corespunzător acestor valori unitare ale terenului, pentru terenul în suprafața de 772 mp, rezultă următoarele valori:

Metoda comparațiilor directe **Vcomp = 49.410 EUR, respectiv 238.853 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 suprafața de 772 mp, situat în Sfântu Gheorghe, str. Kokenyes nr. 21A este:

49.410 EUR, sau echivalentul a 238.853 RON

exclusiv TVA, (cca 64,0 EUR/mp)

Valoare totală teren în suprafața de 772 mp

- ⇒ 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 august 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 4,8341. 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



(Signature)

COMPARABILE PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Comparabila 1

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



33 000 €

Trmite mesaj

Sfantu Gheorghe, judet Covasna
Vezi pe harta

Fazakas

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Teren intravilan

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat de pe telefon La 08:10, 16 martie 2020,

Numar anunt: 187183703

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

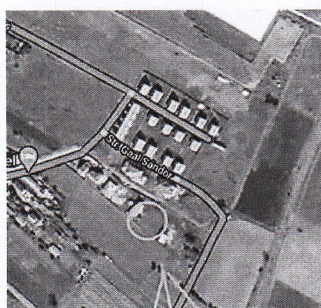
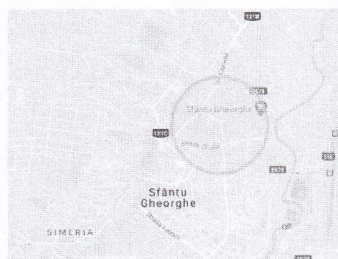
800 m²

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

Adaugat de pe telefon La 16:32, 25 aprilie 2020

Vizualizari: 5278

Numar anunt: 187183703



Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/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](#)

Valabil din 03.08.2020 20:57:46



1 / 10



Specificatii

Accept schimburi

da

Suprafata terenului

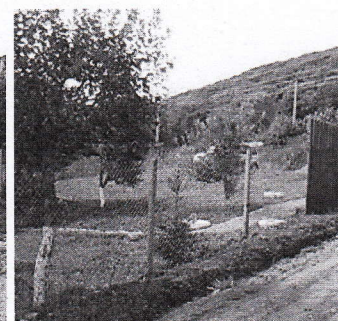
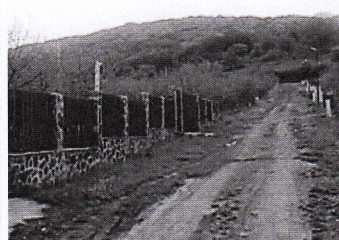
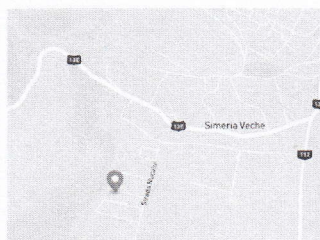
553,0 m²

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



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



jon

[Vezi toate anunturile](#)

Urmareste

Comparabila 3

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/988-mp-teren-vanzare-sfantu-gheorghe-covasna-32800998>

Radarul proprietăților din România

Alerte căutare
 Favoritele mele

Teren de vânzare cu 988 mp

🏠 > Covasna > Sfantu Gheorghe > De vanzare teren intravilan Sfantu Gheorghe



Salvează
 Distribuie

Dorin

0748984905

Chat WhatsApp >

De vanzare teren intravilan
Sfantu Gheorghe

[Sesizează o problemă](#)

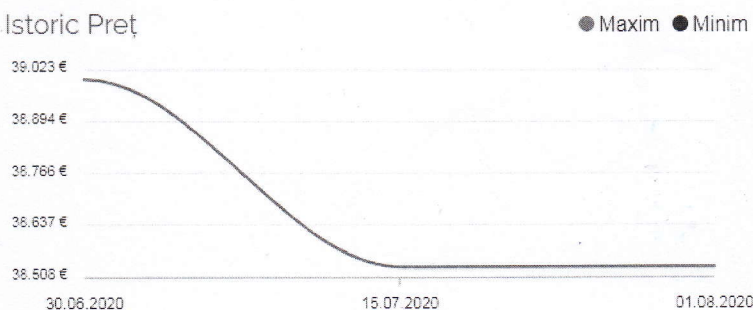
Detalii

Preț / m ² :	39 €	Suprafață utilă	988 m ²
Comision	Nu	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii	Etaj	Nespecificat

Descriere

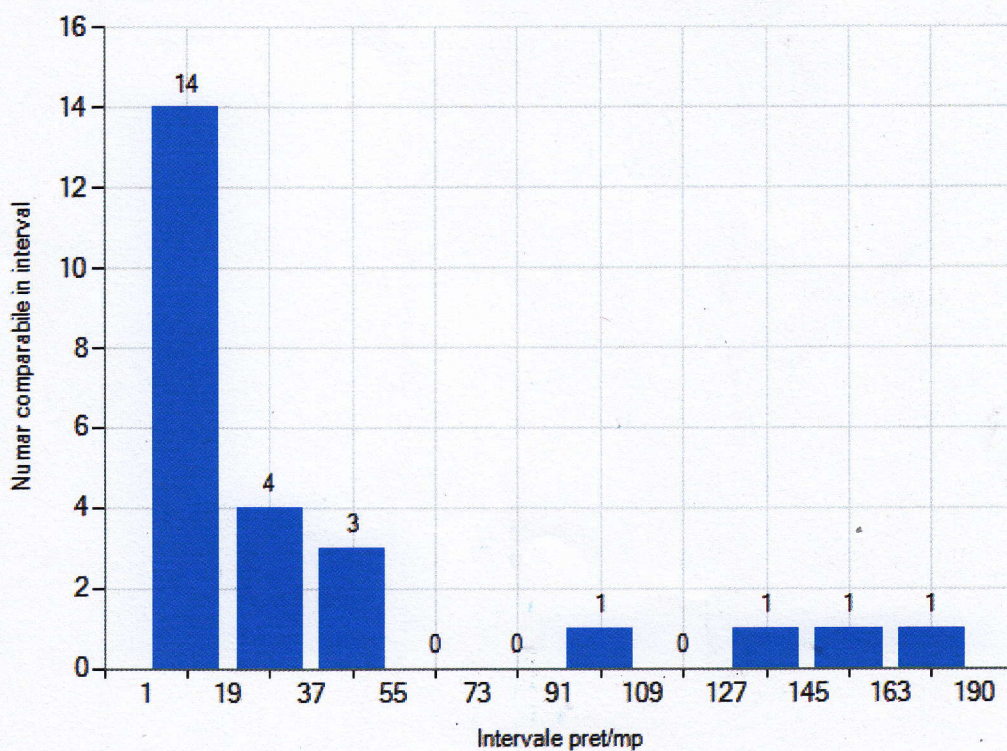
De vanzare teren intravilan constructibil in Sfantu Gheorghe. langa Jandarmerie, prelungirea str. Tigaretei, fara utilitati.

Istoric Preț





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. 41304 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 15690
Ziua 07
Luna 07
Anul 2020

Cod verificare
100086102746



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41304	772	Imprejmuit parțial cu gard lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15690 / 07/07/2020		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 186, din 25/06/2020 emis de Consiliul Local al municipiului Sf. Gheorghe:		
B1	Se înființează cartea funciară 41304 a imobilului cu numărul cadastral 41304/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38596 înscris în cartea funciară 38596;	A1
Act Administrativ nr. hotărârea nr. 203, din 29/06/2017 emis de CL SF.GHEORGHE, anexă la HCL nr. 203/2017:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38596/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 17451 din 27/07/2017;	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) CONSILIUL LOCAL SF. GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38596/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 17451 din 27/07/2017;	A1

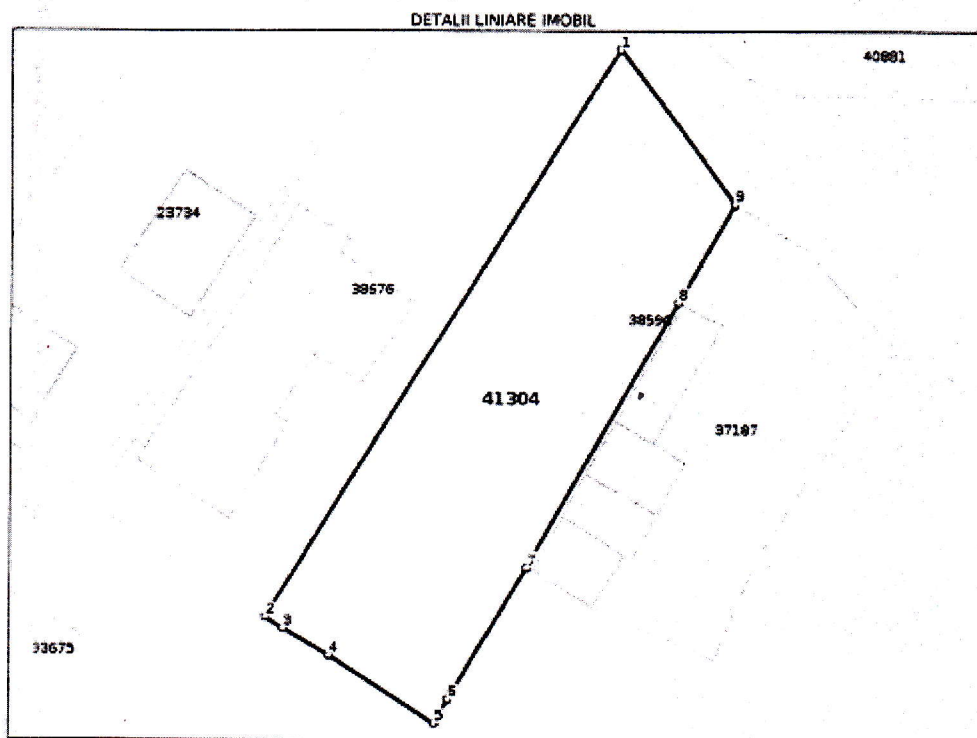
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41304	772	Împrejmuit parțial cu gard lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Încă vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fâneată	DA	772	-	-	-	nr. top 2763/2/1/1/1/2/a/2/2/2/1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i-- (m)
1	2	53.5
2	3	1.867
3	4	4.35
4	5	10.088
5	6	2.197
6	7	12.267

Carte Funciară Nr. 41304 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	24.429
8	9	8.945
9	1	15.534

** 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

29-07-2020

Data eliberării,

29-07-2020

Asistent Registrator,

IOLANDA GASPARI

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

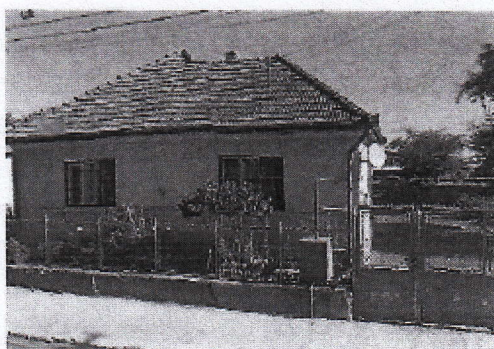
31 JUL 2020



520064 Sf. Gheorghe, Str. Presii nr. 4, jud. Covasna, RO-18815074; 1/14/312/2006;
Tel/fax: 0367 - 626 154, mobil: 0722 - 267 762; 0724 - 044 068, e-mail: geoda@planet.ro

Nr. 843 / 15.09.2015.

STUDIU GEOTEHNIC
ASUPRA TERENULUI DE FUNDARE LA OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, STR. KÖKÉNYES NR. 21,
SF. GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA



Beneficiar: Solymossy Csanád și soția, Sf. Gheorghe
Executant: S.C. GEODA S.R.L. - Sf. Gheorghe
Faza: PT

ADMINISTRATOR,

ing. Dávid Attila



ÎNTOCMIT,

ing. geol. Dávid Attila

ing. Dávid Judit

ing. geol. Ivácson Endre

Studiul este susținut tehnic prin anexele grafice:

- Diagrama încercărilor in situ P-1, P-2;
- Fișele forajelor cu rezultatele analizelor de laborator;
- Planșa nr. 1. Plan de încadrare în zonă, sc. 1:5000;
- Planșa nr. 2. Plan de situație cu amplasamentul lucrărilor geotehnice, sc. 1 : 500;
- Planșa nr. 3. Fișa forajului geotehnic FG -1; sc. 1 : 50;
- Planșa nr. 4. Fișa forajului geotehnic FG -2; sc. 1 : 50;
- Planșa nr. 5. Secțiunea geotehnică 1 - 1', sc. 1:100/1:50

I.1. AMPLASAMENTUL

Perimetrul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, în str. Kőkényes nr. 21. Pe terenul de fundare există o clădire propusă pentru demolare.

II. CONDIȚII NATURALE

II.1. Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul se încadrează în Bazinul Sf. Gheorghe, ținut care reprezintă digitația Depresiunii Țării Bârsei. Relieful depresiunii este format din trei trepte concentrice, perimetrul cercetat încadrându-se în treapta joasă. Terenul se prezintă cvaziorizontal.

II.2. Date privind geologia zonei

Stratigrafia perimetrului

În perimetrul Sf. Gheorghe, situat în depresiunea Bârsei, sunt prezente depozite de molasă de vârstă pliocen-pleistocenă, care stau peste depozite cretacee și sunt acoperite la rândul lor de formațiuni cuaternare.

Fundamentul: este reprezentat prin depozitele cretacee inferioare ale Stratelor de Sinaia, dezvoltate în facies de fliș. Aceste formațiuni sunt alcătuite din depozite de gresii, microconglomerate, șisturi argiloase și conglomerate de vârstă valanginian-hauteriviene și barremian-apțiene.

Pliocenul: Umplutura bazinului intramontan Sf. Gheorghe este format din depozitele pliocen-pleistocene de tip molasă, care stau discordant peste depozitele fundamentului cretacic.

Pleistocenul: în zona Sf. Gheorghe este dispus discordant peste depozitele pliocenului, fiind reprezentat prin formațiuni dintr-o succesiune stratigrafică regresivă.

- *Pleistocenul inferior* se dispune discordant peste depozitele pliocene, alcătuind o serie

Formațiunile Pleistocenului superior și ale Holocenului nu sunt afectate de fracturi, ele acoperă constant depozitele mai vechi, formând depozite cvaziorizontale.

III. SINTEZA INFORMAȚIILOR OBTINUTE DIN CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE

III.1. Volumul de lucrări realizate

În faza actuală s-au executat următoarele lucrări geotehnice: două foraje geotehnice (FG-1, FG-2); prelevări probe și analize de laborator (trei probe); încercări in situ cu penetrometrul dinamic PDU 10 -50 (2 încercări – P-1, P-2).

III.2. Metodele, utilajele și aparatura folosite

Pentru săparea găurilor la forajele executate s-a folosit instalația de foraj geotehnic de mică adâncime, cu borsapa Dm 96 mm, prelevând probe geotehnice tulburate. Încercările in situ s-au executat cu penetrometrul dinamic PDU.

DATELE TEHNICE ALE ECHIPAMENTULUI UTILIZAT PENTRU ÎNCERCĂRILE IN SITU (PDU)

Referințe normative	SR EN ISO 22476 - 2	Lungimea tijei de batere	1 m
Masa berbecului	10 kg	Masa tijei de batere	3 kg/m
Înălțimea de cădere	0,50 m	Echidistanțad de înfingere a conului	10 cm
Masa nicovalei	4 kg	Număr lovituri	N (10)
Diametrul conului	35,68 mm	Coefficient de corelație NSPT	0,473
Aria nominală a conului	10 cm ²	Unghiul de vârf al conului	90°

III.3. Datele calendaristice efectuării lucrărilor de teren

Lucrările de teren s-au efectuat în luna septembrie 2015.

III.4. Informații obținute în faza de documentare și recunoaștere a amplasamentului

Informațiile geologo – tehnice preliminare le-am obținut prin documentare și prin recunoașterea amplasamentului. În urma analizei datelor s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării (categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus).

TABEL CU NIVELURILE HIDROSTATICE ȘI PIEZOMETRICE

Nr. crt.	Nr. lucrare	Cota lucrare (m)	Nivel hidrostatic interceptat (m)	Cota nivel hidrostatic (m)
1.	FG-1	523,30	2,42	520,88
2.	FG-2	523,20	2,62	520,58

Încercările în situ au fost executate cu penetrometrul dinamic PDU, având berbec de 10 kg, înălțime de culisare de 0,50 m, suprafața conului de 10 cmp. Am anexat diagramele încercărilor.

III.6. Clima, nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Caracterul intramontan al Depresiunii Sf. Gheorghe contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate prin: temperatura medie anuală de 8°C; media temperaturilor lunii ianuarie de - 3,9°C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8°C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariția medie anuală a probabilității gerurilor timpurii este data de 10 octombrie, iar al gerurilor întârziate 20 aprilie.

Precipitațiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 500 – 600 mm. Verile au uneori caracter secetos.

Hidrogeologic, perimetrul se caracterizează prin prezenta a două unități acvifere, care se disting după modul de circulație a apei subterane și după complexul litologic în care se dezvoltă:

- *Acviferul de adâncime* este situat în complexul cretacic, circulația are loc în mediu fisural și are un caracter multistrat sub presiune, iar alimentarea are loc în zonele de aflorare de la rama bazinului, prin infiltrarea precipitațiilor și prin rețeaua de fisuri și sistemele de fracturi existente;
- *Acviferul din complexul pliocen - cuaternar*, formează un acvifer multistrat, cu nivel liber sau sub presiune. În acviferul din complexul pliocen – cuaternar se deosebesc:
 - *Acviferul de medie adâncime*, sub presiune, cu alimentare realizată pe la capetele de strat de la rama bazinului și prin precipitații.
 - *Acviferul freatic*, cantonat în cuaternar, cu o largă dezvoltare, alimentat din precipitații și din principalele cursuri de apă.

Acviferul freatic în luna septembrie s-a situat la adâncimea de 2,42 m 2,62 m (măsurate față de nivelul terenului nederanjat). În perioade cu precipitații abundente cota nivelului apei freatice poate fi mai ridicată.

- orizontul inferior, necoeziv, format din pietriș cu nisip (sub 2,90/3,15 m);

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor lua în considerare următoarele elemente:

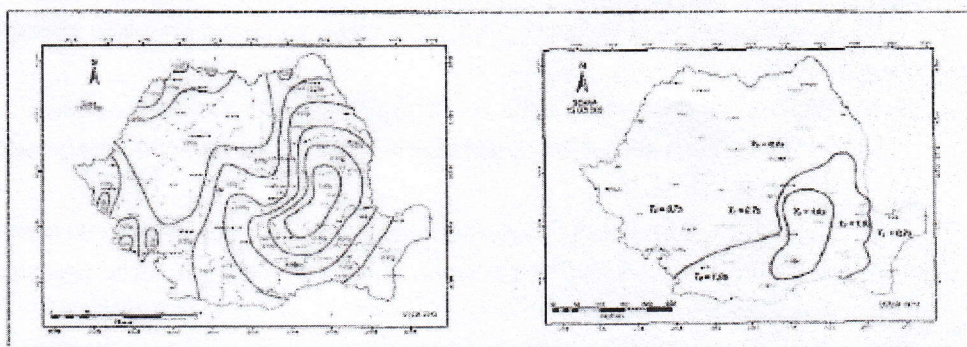
În orizontul superior și în orizontul mediu (până la adâncimea de 3,15 m), datorită caracteristicilor litologice (stare de consistență plastic curgător – plastic moale), terenul studiat prezintă condiții dificile pentru fundarea directă a clădirii proiectate. În acest orizont propunem fundare pe pernă de balast. În acest caz se poate alege fundarea pe radier general sau pe fundații de suprafață (fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,etc).

În orizontul inferior, sub adâncimea de 3,15 m, terenul format din pietriș cu nisip mediu îndesat, prezintă capacitate portantă bună. Pentru fundațiile pentru orizontul inferior - Presiunea convențională de bază - P_{conv} de bază va fi de 350 KPa, corecțiile de rigoare privind adâncimea și lățimea fundațiilor se vor aplica conform STAS 3300/2 – 85. În acest caz, datorită nivelului ridicat al apei freatice, se poate opta pentru:

- fundare pe chesoane deschise, sau
- realizarea unei perne de balast între - 3,15 m și nivelul apei freatice (-2,42 / -2,62m) și realizarea de fundații de suprafață (fundații pe radier general, fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri,etc).

Adâncimea de îngheț în zonă este la 1,00 1,10 m (STAS 6054-85).

Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7s$.



Hazardul seismic pentru proiectare descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2006), valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,20g$ (m/s^2).

Nivelul hidrostatic al apelor freatice se află la adâncimea de -2,42 m ... -2,62 m (măsurate față de nivelul terenului nederanjat), la cote variind între 520,58 520,88 m

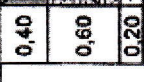
Încadrarea terenului după natura lor, după proprietățile lor coezive și modul de comportare la săpat se face conform normativelor $T_s - 81$.

S.C. GEODA S.R.L.
SF. GHEORGHE

Denumirea lucrării: Str. Kőkényes, nr. 21

Cota: 523,30 m

Fișa forajului FG-1. Scara 1:50

Nr. probelor	Adâncimea probelor	Nivelul apei	Cota față de foraj	Gros. stratului	Stratificația	Adâncimea limitelor	Denumirea formațiunii	Compoziția granulometrică (%)							Coeficient de neuniformitate (L _u)	Indice de plasticitate (Ip)	Indice de consistență (Ic)	Unitate (w)	Indicele portor (e)	Porozitatea (n)	Limita de curgere (W _c)	Limita de întindere (W _p)	Creșterea volumetrică (V)	Unghi fix. int. (α)	Coeficientul (c)	Presiunea convențională (P _c)
								Argilă	Prăf	Nisip			Pietriș	Bolovăniș												
										Fin	Mediu	Mare														
(m)	(m)	(m)	(m)	(m)		(m)		< 0,004 mm	< 0,075 mm	< 0,250 mm	< 0,5 mm	< 2 mm	< 70 mm	< 200 mm		%		%	%	%	%	%	grade	KPa	KPa	
				0,40		0,00 - 0,40	Umplutură eterogenă																			
			-1,00	0,60		0,40 - 1,00	Argilă prăfoasă nisipoasă																			
			-2,00	0,20		1,00 - 1,20	Nisip fin prăfos																			
Nr.1 ml 1,70			-2,00	1,30		1,20 - 2,50	Argilă cenușie neagră	53	31	16					5,35	27,20	0,77	17,27	0,54	34,98	39,21	11,01	20,83	17°	93	
			-3,00	0,65		2,50 - 3,15	Nisip prăfos cenușiu																			
Nr.2 ml 2,70			-3,00					9	42	49					13,48	8,70	0,41	23,57	0,84	45,69	27,13	18,43	21,53			
			-4,00	1,35		3,15 - 4,50	Pietriș nisipos cenușiu-albăstrui																			
			-5,00																							
			-6,00																							
Adâncime finală: 4,50 m																										

Cota: 523,20 m

Fişa forajului FG-2.

Scara 1:50

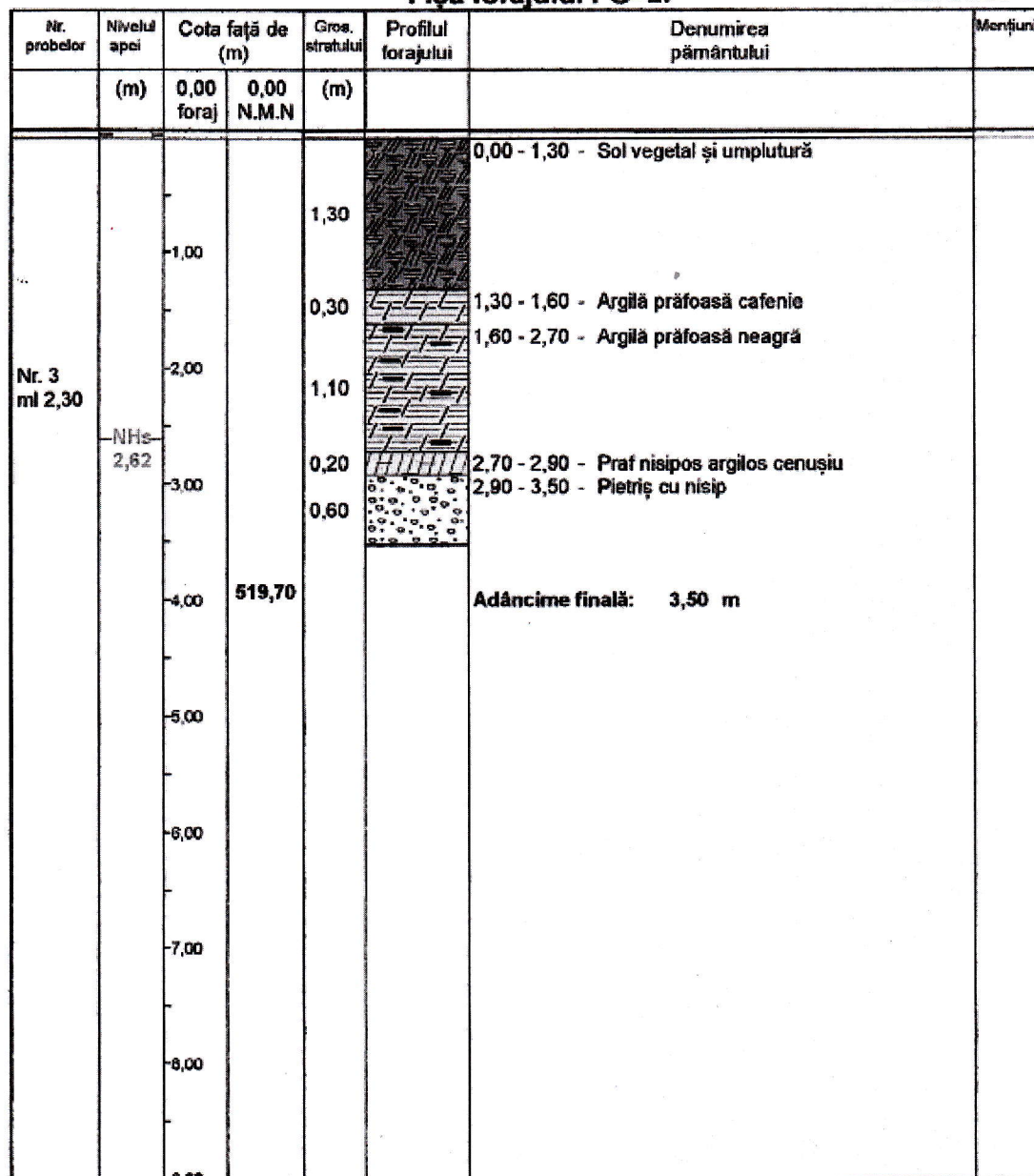
[illegible]

S.C. GEODA S.R.L.
SF. GHEORGHE

Localitatea: Sf. Gheorghe
Punct de lucru: Str. Kőkényes, nr. 21
Cota: 523,20 m

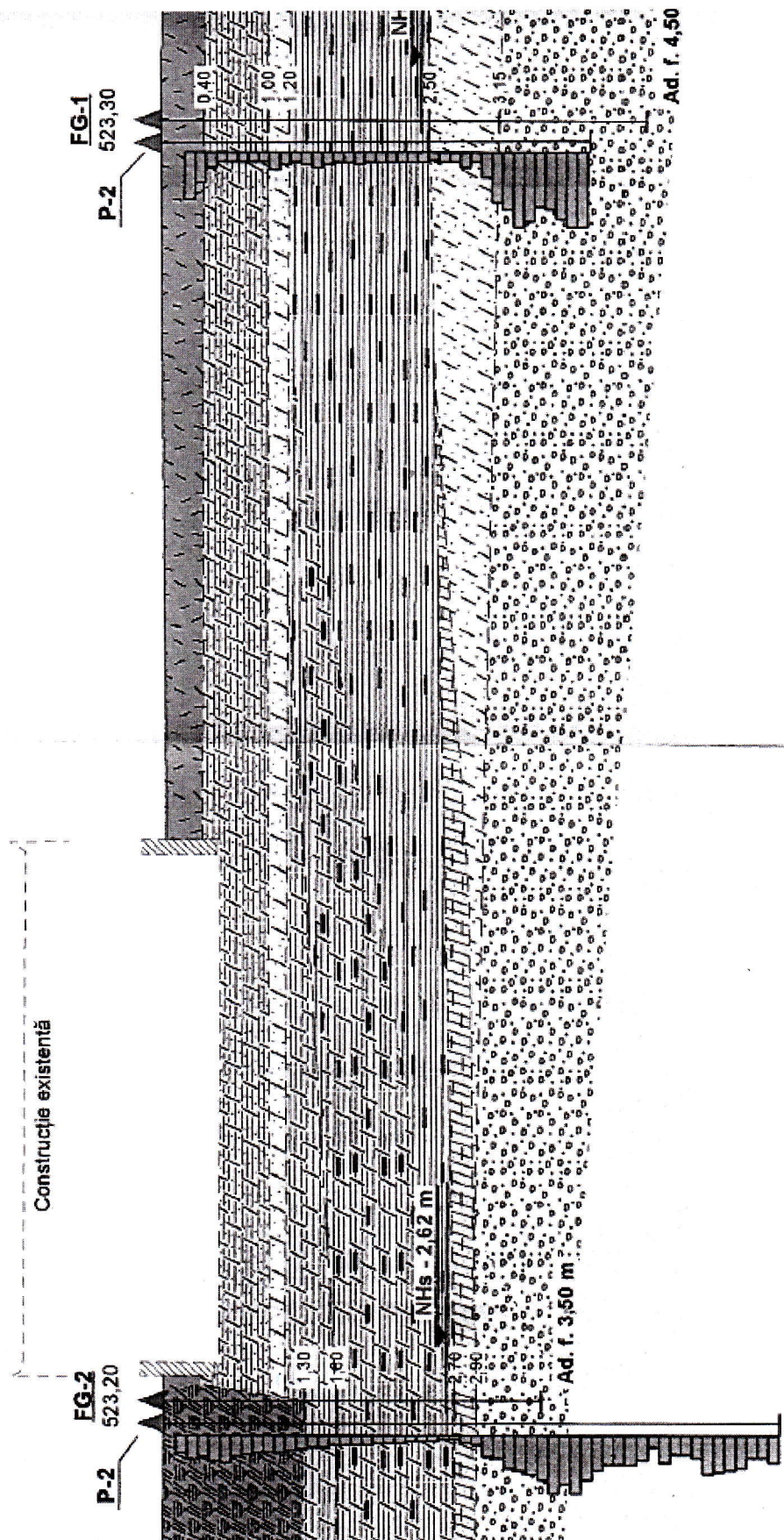
Fișa forajului FG- 2.

Scara 1:50



S.C. GEODA S.R.L. SF. GHEORGHE			STUDIU GEOTEHNIC ASUPRA TERENULUI DE FUNDARE LA OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT, STR. KÖKENYES NR. 21, SF. GHEORGHE, JUDEȚUL COVASNA			Contract nr. 843/2015
	NUMELE	SEMNAȚURA	Scara:	FIȘA FORAJULUI FG- 2.		Faza
ÎNTOCMIT	Ing. geol. Ivăcson E.		1: 50			PT
VERIFICAT	Ing. David Judit		Data:			PLANȘA
APROBAT	Ing. geol. David A.		Oct. 2015			04

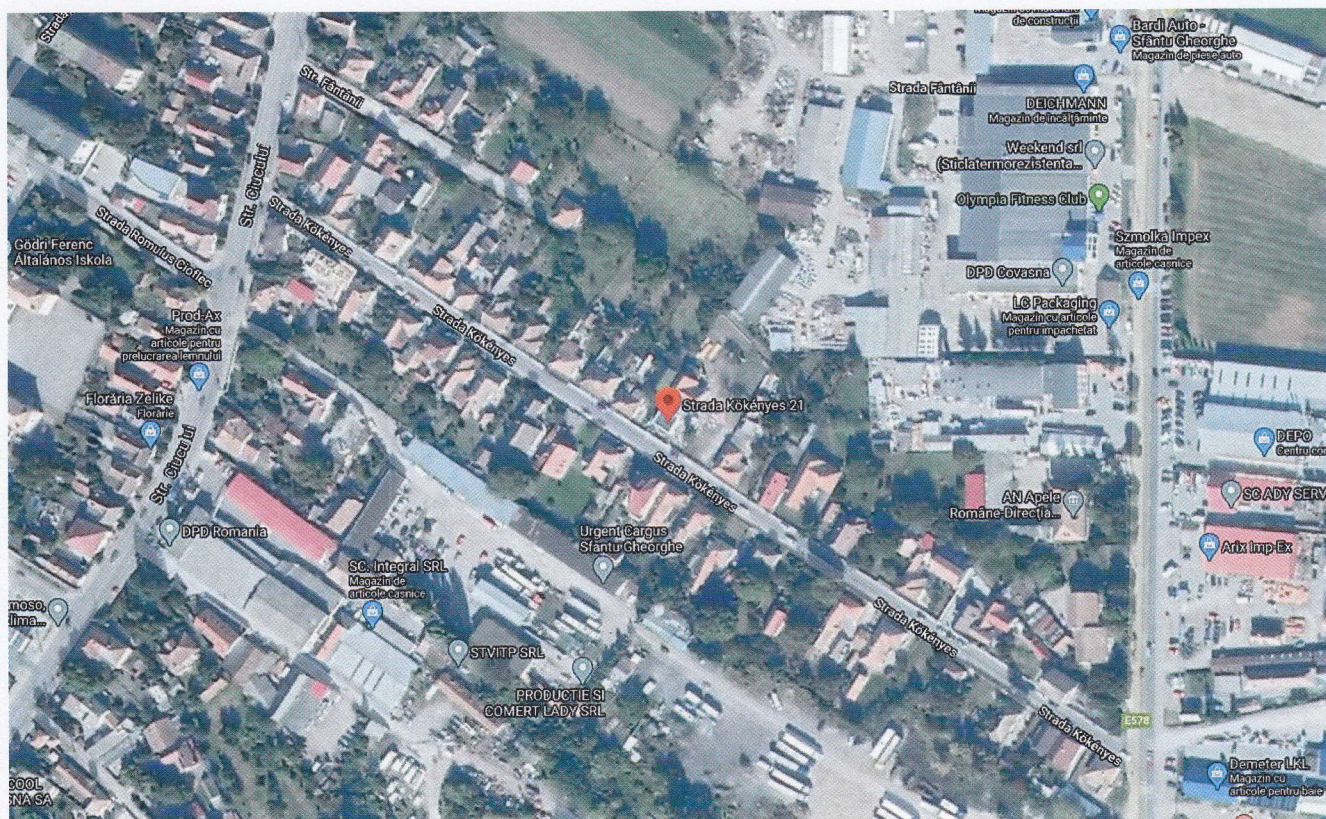
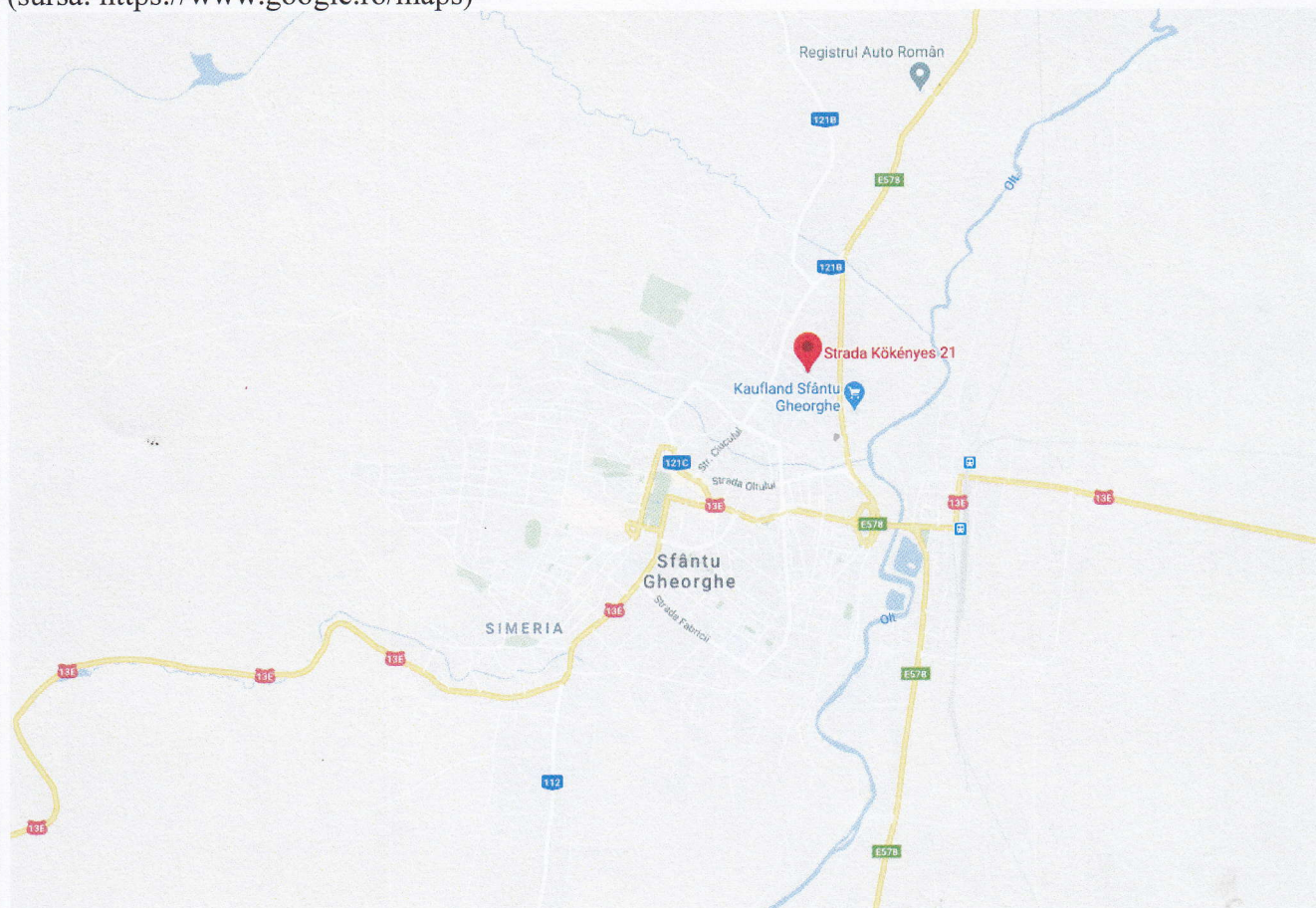
SECȚIUNEA GEOTEHNICĂ 1-1'

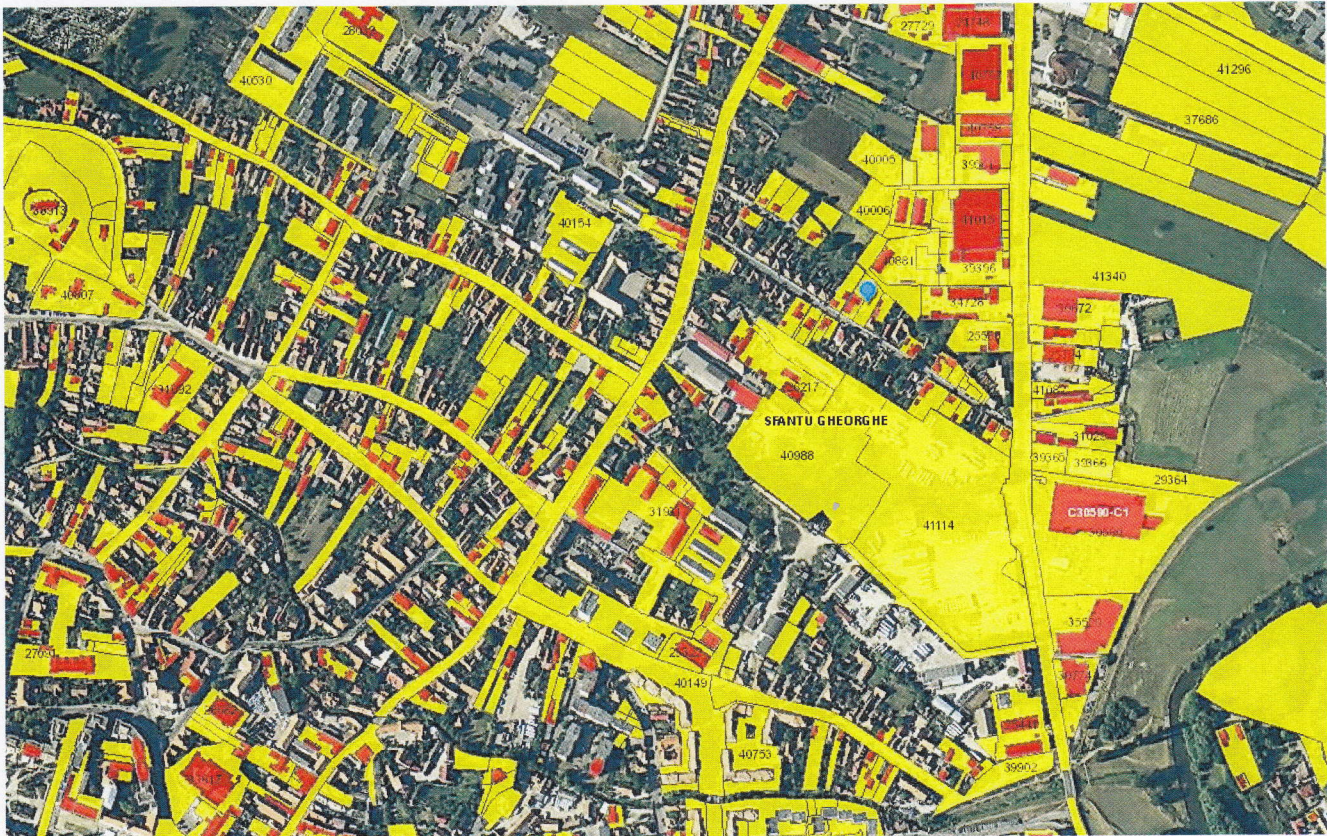


NDĂ

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

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





IMAGINI ALE PROPRIETATII EVALUATE



