

# S.C. NOVITAS S.R.L.

E-mail: miko\_nk@cosys.ro  
Tel./fax: 0267 - 316 382. GSM: 0721-231 009; 0743-100 344



MEMBRU CORPORATIV ANEVAR  
Lucrearea Nr. 4365/2012

## RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Constructorilor  
(CF 26057)  
Jud. Covasna

Proprietar tabular:

**MUNICIPIUL SF. GHEORGHE**

Ordonatorul evaluării:

**S.C. BERTIS S.R.L. SF. GHEORGHE**

Destinatar:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Valoarea de piață:

**49.500 Lei, 10.800 Eur,**  
(834 mp, conform CF - 13,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,5687 Lei),

**47.300 Lei, 10.400 Eur,**  
(797 mp, conform masuratori, 13,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,5687 Lei),

Evaluatori:  
**Mikó Zsuzsanna**  
**Mikó László**

- 16 octombrie 2012 -

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului S.C. NOVITAS S.R.L. al clientului S.C. BERTIS S.R.L. si al destinatarului PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

## SINTEZA EVALUĂRII

### PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 797,00 mp, situat în Mun. Sf. Gheorghe Str. Constructorilor (CF 26057) Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

### PROPRIETARUL IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului cu suprafața de 834,00 mp conf inscrierii în cartea funciara respectiv 797,00 mp conform masuratorilor, este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, în baza Legii Nr. 18/1991, respectiv dezmembrare, conform act Nr. 3863/1999, Încheiere de întabulare Nr. 245/1998.

Construcția de pe amplasament (care nu se evaluează în prezenta lucrare) constituie proprietatea societății comerciale BERTIS S.R.L, cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 825/2012, Încheiere de întabulare Nr. 4595/2012.

### SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului intravilan în vederea unei eventuale vânzări/cumpărări. Prezenta lucrare se adresează S.C. BERTIS S.R.L. în calitate de client respectiv Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe în calitate de destinatar.

### OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

#### Valoarea de piață

**49.500 Lei, 10.800 Eur,**  
(834 mp conform CF)

**47.300 Lei, 10.400 Eur,**  
(797 mp, conform masuratori)

Valoarea include parcela de teren evaluată;

- ⇒ Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,5687 Lei/Eur;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.
- ⇒ Valoarea nu include TVA

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

Cu stimă,  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo



## RAPORT DE EVALUARE

al terenului intravilan situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Constructorilor  
(CF 26057)  
Jud. Covasna

### I. GENERALITĂȚI

#### I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

**Obiectul** evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 834,00 mp, situat în Mun. Sf. Gheorghe Str. Constructorilor Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare. Ordonatorul evaluării este S.C. BERTIS S.R.L. iar destinatarul Primăria Municipiului Sf. Gheorghe.

#### I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

#### I.3. BAZA DE EVALUARE

##### TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezenta evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, IVS Cadru general, IVS 103 Raportarea Evaluării, IVS 163 Drepturi asupra proprietății imobiliare.



#### 1.4. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 16.10.2012, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.

Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,5687 Lei/Eur.

#### 1.5. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.

- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), autorizat în baza Legii Nr. 507/2002, absolvent al Institutului Politehnic Traian Vuia Timișoara, Facultatea de construcții.

#### 1.6. DECLARAȚIA EVALUATORILOR

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte.

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitare.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția imobilului ce face obiectul raportului deasemenea că nu avem relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectului și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Opiniile noastre au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.,

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

#### 1.7. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

##### 1.7.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când necoordonanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.



- Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

#### **1.7.2. Condiții limitative:**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### **1.8. MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finală evaluării este prezentată în LEI și EUR.

### **II. DREPTUL DE PROPRIETATE**

#### **II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI**

Proprietarul tabular al terenului cu suprafața de 834,00 mp conform carte funciara respectiv 797,00 mp este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, în baza Legii Nr. 18/1991, încheiere de întabulare Nr. 245/1998.

Construcția de pe amplasament (care nu se evaluează în prezenta lucrare) constituie proprietatea societății comerciale BERTIS S.R.L., cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 825/20012, încheiere de întabulare Nr. 4595/2012.

În evidența cărții funciare, imobilul este înscris în CF Nr. 26057 – Sf. Gheorghe Nr. Top. 1613/c/2/2/2/3.

Suprafața terenului intravilan înscrisă în cartea funciară este de 834,00 mp.





Am identificat imobilul în baza Planului de amplasament și de delimitare a imobilului. Am avut la dispoziție Extrasul de carte funciară eliberat la data de 02.03.2012, Planul de amplasament și delimitare a imobilului (dezmembrare). Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

## II.2. DATE GENERALE

Parcela de teren evaluată este amplasată în zona periferică a municipiului, zona industrială și de servicii, cu acces din Str. Constructorilor, dar și din incinta S.C. BERTIS S.R.L. Incinta cu suprafața totală de 834 mp are o formă geometrică regulată, proporțională. Construcția de pe amplasament (hala industrială) proprietatea societății comerciale BERTIS S.R.L. ocupă cca. 30% din suprafața terenului. Posibilități de racordare la rețelele edilitare..

## II.3. ANALIZA DE PIAȚĂ

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

Analiza pieței este identificarea și studierea acesteia pentru un anumit bun sau serviciu. În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Terenul evaluat se situează în zona periferică, industrială și de prestări servicii a municipiului. În zonă se situează unități prestatoare de servicii Aquaris Veritas (depozit en gros), Bertis (alimetajie), fosta cantină IAME, fabrica de dulciuri BON SWEET BON, depozitul en gros LUCIFER, etc.

### Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane a fost în continuă creștere în ultimii ani datorită în principal interesului crescut al unor societăți comerciale pentru înființarea sau extinderea unor baze de producție sau depozitare.

La data evaluării, datorită crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare în general și terenuri în special este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă.

Se constată o scădere a cererii de terenuri intravilane, pe fondul restrângerii creditelor acordate de băncile comerciale. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. În ultimul trimestru al anului 2008 și de-a lungul anilor 2009 și 2010 s-a putut observa o scădere a prețurilor terenurilor intravilane în zona studiată cu cca 25 – 35%. Valoarea de piață a terenurilor se încadrează în limita 10 – 20 Eur/mp.

Valoarea de piață respectiv vandabilitatea terenului evaluat este influențat de existența pe amplasament a construcției proprietatea S.C. BERTIS S.R.L. respectiv gradul de ocupare de cca 30%.

## II.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera



ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de unitate prestatoare de servicii. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.

### III. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibilă a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

#### Abordări în evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație, costuri și venituri.

În cazul nostru valoarea de piață a terenului se va aprecia prin folosirea metodei comparației directe.

Etapele parcurse: documentarea, inspecția imobilului și efectuarea măsurătorilor, analiza informațiilor culese, efectuarea calculelor, interpretarea rezultatelor, stabilirea valorii de piață a imobilului.

### EVALUAREA TERENULUI

#### Metoda comparațiilor vânzărilor

Această metodă se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Ea este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre parcele.

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri asemănătoare ce au fost oferite spre vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile de pe internet.



Ofertele de vânzare de terenuri având caracteristici asemănătoare celui supus evaluării sunt cuprinse între 10,00 Eur/mp și 20,00 Eur/mp.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, de piață, localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

La baza metodei stau cele trei oferte de vânzare comparabile anexate:

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Suprafata	834.00	300	3,000	500	
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		15	15	10	
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral	
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	
Pret corectat		15	15	10	
<b>Conditii vanzare (-10% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	
Valoarea corectiei (Euro/mp)		2.00	2.00	2.00	
Pret corectat		13.00	13.00	8.00	
<b>Localizare</b>	periferica	similara	similara	inferioara	
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	20%	
Pret corectat		13.00	13.00	9.60	
<b>Acces</b>	stradal	mai favorabil	similar	similar	
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	0%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1	0	0	
Pret corectat		12.35	13.00	9.60	
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	industrial	similar	similar	similar	
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	
Pret corectat		12.35	13.00	9.60	
<b>Utilitati, configuratie</b>	la gard	similar	similar	similar	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	
Pret corectat		12.35	13.00	9.60	
<b>Suprafata</b>	834.00	300	3,000	500	
Corectie procentuala		10%	0%	0%	
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1.24	0.00	0.00	
Pret corectat		<b>13.59</b>	<b>13.00</b>	<b>9.60</b>	
Total corectie bruta		3.89	2.00	3.60	
Valoarea estimata	rotund		13,00		
S teren = 834 mp	<b>10,800 €</b>				

Valoarea specifică (comparabila B) rotund: **13,00 Eur/mp.**

V<sub>piata-CF</sub> = 834,00 mp x 13,00 Eur/mp x 4,5687 Lei/Eur = **49.533 Eur, 10.842 Lei.**

V<sub>piata-mas.</sub> = 797,00 mp x 13,00 Eur/mp x 4,5687 Lei/Eur = **47.336 Eur, 10.361 Lei.**





#### IV. OPINA EVALUATORULUI

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii s-a fost aplicat abordarea prin comparatii. Metoda comparatiilor de piata este una dintre metodele care determina in modul cel mai exact valoarea proprietatii imobiliare, cu conditia sa existe o piata activa de tranzactii cu proprietati imobiliare similare. La momentul evaluarii numarului tranzactiilor cu proprietati imobiliare similare este redus; oricum, pentru proprietati rezidentiale, ramane cea mai relevanta metoda de determinare a valorii de piata.

Valoarea terenului intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Constructorului Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus este de rotund :

**49.500 Lei, 10.800 Eur,**  
(834 mp conform CF)

**47.300 Lei, 10.400 Eur,**  
(797 mp, conform masuratori)

Valoarea este valabilă la data întocmirii prezentei evaluări și poate sta la baza unei negocieri în vederea vânzării/cumpărării terenului.

Nu include TVA.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Plan de amplasament si delimitare,
- Fotografii,
- Oferte imobiliare

Sf. Gheorghe  
16.10.2012.

Evaluatori  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 26057  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
Nr. CF vechi: Nr. 16687  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16687 )

#### TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 1613 c/ 2/ 2/ 2/ 3	834	teren de constructie NOTA:are drept de servitute de trecere asupra imobilelor de sub A+4,A+11 din cf 3528

#### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 1613 c/ 2/ 2/ 2/ 3	Sfântu Gheorghe	depozit

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)


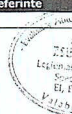
CARTE FUNCIARA NR. 26057  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privilegiate la proprietate	Observatii / Referinte
7442 / 15.12.1995	
Act nr. dezmembrare nr. 3863/1999, emis de BNP SZEN MARIA	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, drept de proprietate conform Legii nr. 18/1991, incheierea nr. 245/1998, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 16687)
1 PRIMARIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	
2 drept de administrare operativa in favoarea	A1
1 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	(provenita din conversia CF 16687)
4595 / 02.03.2012	
Act potarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 825, din 01.03.2012, emis de NP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL	
6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 S.C. BERTS S.R.L. SF. GHEORGHE, CIF: 551751	

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 26057  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privilegiate la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

ANNO  
2012  
Legitimare Nr. 14145  
Serviciul de  
E.I., P.I., E.H.  
Valabil 2012

## TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 1613/ c/ 2/ 2/ 2/ 3	-	teren de constructie NOTA:are drept de servitute de trecere asupra imobilelor de sub A+4,A+11 din cf 3528

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila  
in planul cadastral de carte funciara  
din sistemul informatic.

## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Observatii / Referinte
1	cutii constructii	DA	834	-	-	1613/ c/2/2/2/3

## Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD C1 Top: 1613/ c/ 2/ 2/ 2/ 3	constructii anexa	-	Cu acte	depozit

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C8993/16-10-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
16/10/2012Asistent-registrator,  
MARIANA PAIC

Referent,

Data eliberării,

*(semnatura)*  
MARIANA PAIC

*(parafa și semnatura)*

\*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.



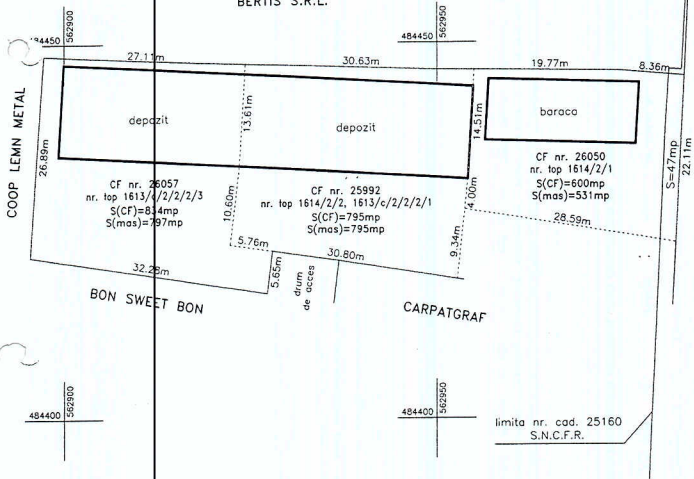
# PLAN DE SITUATIE

pentru imobilele cu nr. top 1613/c/2/2/2/3 inregistrat in CF nr. 26057 Sf. Gheorghe,  
 nr. top 1614/2/2, 1613/c/2/2/2/1 inregistrat in CF nr. 25992 Sf. Gheorghe,  
 nr. top 1614/2/1 inregistrat in CF nr. 26050 Sf. Gheorghe si nr. top 1613/c/2/2/1/3  
 Scara 1:500



BERTIS S.R.L.

CF nr. 25994  
 nr. cad 310



S . N . C . F . R .



Executant,  
 ing. Dan Stanescu

*[Handwritten signature]*

Data: 25.05.2012



Acces  
Str. Constructivilor



CF 26050



CF 26057



*Adus*



Anunturile mele

- [Acasa](#)
- [Adauga anunt](#)
- [Oferte](#)
- [Cereri](#)
- [Promovare](#)
- [Ajutor](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Covasna](#) > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

## Teren intravila 300 mp zona Jandarmerie

Teren intravila 300 mp zona Jandarmerie (3339084)  
 Publicat 7 Martie ora 12:54 de persoana fizica  
 Balazs Botond  
**0751871710**  
[Teren 13, 800 mp »](#)

Pret: 15 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Sfantu Gheorghe

Suprafata:300 mp

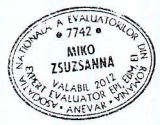
Tip teren: intravilan  
 Zona:Central

Detalii:

## Vand teren intravilan zona Jandarmerie, acces din strada cigarettei 15€/ mp

Trimite email sau contacteaza la **0751871710**

[Serge / Modifica anunt](#)  
[Reinnoieste anunt Adauga la Galerie anunturi](#)  
[Printeaza pagina](#)  
 Trimite unui prieten





download now!  
open source  
classifieds  
website

Sfantu Gheorghe  
Imagini Google

### Vanzare Teren In Sfantu Gheorghe (Covasna)

Vanzari terenuri - Covasna - Sfantu Gheorghe - Vanzare teren

#### Imobiliare

Cauta printre 70.000 de anunturi. Oferte din toată țara pe tocmai.ro  
www.tocmai.ro

### Vanzare teren Sfantu Gheorghe Judetul Covasna

Suprafata: 3000 metri patrati

#### Imobiliare

Cauta printre 70.000 de anunturi. Oferte din toată țara pe tocmai.ro  
www.tocmai.ro

#### Super Oferta de la MAREEA

Acum ai 30% reducere pentru vacanta ta din vara lui 2012!  
earlybookings.mareea.ro

#### Cazare Delta Dunarii

oferta cazare grup in Delta Dunarii Cere acum o oferta!  
hotel@ogarden.ro

#### Cresterea Porcilor

Afacere cu Profit 3304€/luna dupa 162 Zile cu 50 Porci. Detalii aici  
www.crestere-porc.ro

#### Cazare Delta Dunarii

oferta cazare grup in Delta Dunarii Cere acum o oferta!  
hotel@ogarden.ro

#### Cresterea Porcilor

Afacere cu Profit 3304€/luna după 162 Zile cu 50 Porci. Detalii aici  
www.crestere-porc.ro

#### Proiectul Rosia Montana

4 miliarde \$ in Economia Romaniei Dezvoltare Durabila&Locuri de Munca

#### Cresterea Prepelitelor

Afacere cu Profit 1500€/luna după doar 62 Zile in 20mp. Detalii aici  
www.cresterea-prepelitelor.ro

#### Descriere:

Vand teren intravilan in Sf Gheorghe, Str. Jokai Mor 3000 mp

Pret: 15Euro/mp

#### Contact

Sovard Attila  
Telefon: 0729026396

Data listare: 07.02.2012

mai vezi: Vanzari terenuri Covasna pe vanzari-inchirieri.ro

Vanzari-terenuri.ro nu este responsabil de corectitudinea informatiilor introduse de catre utilizatori  
Top content: Vanzari terenuri in inchiriere apartamente - Vanzari apartamente - Vanzari apartamente Bucuresti - Vanzari-inchirieri.ro - Cazare.ro - Wizo.ro - Locuri Privacy Policy | Termeni si conditii

responsabil de corectitudinea informatiilor introduse de catre utilizatori  
Vanzari terenuri Constanta | Vanzari terenuri Galati | Vanzari terenuri Bucuresti apartamente - Vanzari apartamente Bucuresti - Vanzari-inchirieri.ro PC | Jocuri download | Filme noi | Free real estate listings |



Bu22u.ro

anunturi evenimente poze de pe toate platformele

RO | EN | FR | DE | IT | ES

Home | Adaugare anunt PE | Inregistrare agentie | Cautare | FORUM

Agentii

SPATIU  
LIBER  
PENTRU  
reclama

rgul  
mobiliar

Cumpără  
sau  
inchiriază

banca) Aplica pentru un credit ipotecar. Rata fixa 30 de ani  
al Borsii Montană 4 miliarde \$ Investitii pe Criza Rosie Montana - I Proiect pri Romania  
friga) Oferte de case din toate orasele. Vinde și Cumpără pe teacini.ro

Anunturi Google

Imobiliare  
Terenuri  
Case

ADAUGA ANUNT TESTEAZA GRATUIT		

WANZARE - TERENURI

25 Februarie 2012

ID:1464366

CV

Cuțavăț, județul Mehedinți, O. Eufrazia în sistem de rate ofertă de EFIN.ro

teren intravilan ROMANIA - COVASNA, Oraș : sfântu gheorghe, Zona : simeșca Achișă - sârpeșca mpr

10 Eufrozii

Linkuri utile COVASNA

DETAII SPECIFICE

TIP TEREN: CONSTRUCTIE  
SUPRAFATA: 500 MP  
CAL: DA  
LAURENT: DA  
AIR: DA  
ACCES LA STRAZA: DA

Dacă dorești informații în domeniul nostru, te rugăm să completezi formularul de contact și să ne trimiți mesajul tău.

1,478 people like this

1,719 people like this

Oferta REIMOBILE

Promovarea pe site-ul nostru este gratuita și este disponibilă în toate regiunile.

PUBLICAT DE

Jakab Istvan

0726451934

Autentificare agentie

ID

Parola

ALTE DETALII

largi teren intravilan mai multe parcele de 500.600, 1000 mp cu pa celare la jumătatea din pretul lor de piata sau schimbu cu masina de teren ,max 5 ani vechime , , livada de 12500 mp parcelati ,

Adoptat la: 25 Februarie 2012 | Văbii 130 ze | Vizite: 25

DA  
mi doresc propria afacere pe internet

24/24

Contacteaza direct proprietarii



Curs valutar 121 Aprilie 2012

1 USD = 20,27 RON

1 EUR = 23,45 RON

# S.C. NOVITAS S.R.L.

E-mail: miko\_nk@cosys.ro

Tel./fax: 0267 - 316 382. GSM: 0721-231 009; 0743-100 344



dirigenție de șantier  
evaluări imobiliare și mobiliare

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Lucrarea Nr. 4364/2012

## RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Constructorilor  
(CF 26050)  
Jud. Covasna

Proprietar tabular:

MUNICIPIUL SF. GHEORGHE

Ordonatorul evaluării:

S.C. BERTIS S.R.L. SF. GHEORGHE

Destinatar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Valoarea de piață:

**31.500 Lei, 6.900 Eur,**

(531 mp – conf. masuratori, 13,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,5687 Lei),

**35.600 Lei, 7.800 Eur,**

(600 mp – conf. CF, 13,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,5687 Lei),

Evaluatori:

**Mikó Zsuzsanna**

**Mikó László**

- 16 octombrie 2012 -

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului S.C. NOVITAS S.R.L. al clientului S.C. BERTIS S.R.L. si al destinatarului PRIMARIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE.

## SINTEZA EVALUĂRII

### PROPRIETATEA EVALUATĂ

**Obiectul** evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 531,00 mp, situat în Mun. Sf. Gheorghe Str. Constructorilor (CF 26050) Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

### PROPRIETARUL IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului cu suprafața de 600,00 mp conform carte funciara respectiv 531,00 mp măsurat, este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, conform Hotărârii Nr. 82/1997, Încheiere de întabulare Nr. 245/1998.

Construcția de pe amplasament (care nu se evaluează în prezenta lucrare) constituie proprietatea societății comerciale BERTIS S.R.L, cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 825/20012, Încheiere de întabulare Nr. 4588/2012.

### SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului intravilan în vederea unei eventuale vânzări/cumpărări. Prezenta lucrare se adresează S.C. BERTIS S.R.L. în calitate de client respectiv Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe în calitate de destinatar.

### OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

#### Valoarea de piață

**31.500 Lei, 6.900 Eur,**  
(531 mp - conf. masuratori)

**35.600 Lei, 7.800 Eur,**  
(600 mp - conf. CF),

- ⇒ Valoarea include parcela de teren evaluată;
- ⇒ Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,5687;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.
- ⇒ Valoarea nu include TVA

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

Cu stimă,  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo





## RAPORT DE EVALUARE

al terenului intravilan situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Constructorilor  
(CF 26050)  
Jud. Covasna

### I. GENERALITĂȚI

#### I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

**Obiectul** evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 531,00 mp, situat în Mun. Sf. Gheorghe Str. Constructorilor (CF 26050 – 600,00 mp) Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

#### I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea unei posibile vanzari/cumparari

#### I.3. BAZA DE EVALUARE TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezenta evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, IVS Cadru general, IVS 103 Raportarea Evaluării, IVS IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.



#### I.4. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 16.10.2012, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.

Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,5687 Lei/Eur.

#### I.5. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.

- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), absolvent al Institutului Politehnic Traian Vuia Timișoara, Facultatea de construcții.

#### I.6. DECLARAȚIA EVALUATORILOR

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte.

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitoare.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția imobilului ce face obiectul raportului deasemenea că nu avem relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Opiniile noastre au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.,

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

#### I.7. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

##### I.7.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

- Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

#### **I.7.2. Condiții limitative:**

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### **I.8. MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finală evaluării este prezentată în LEI și EUR.

### **II. DREPTUL DE PROPRIETATE**

#### **II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI**

Proprietarul tabular al terenului cu suprafața de 600,00 mp conform carte funciara respectiv 531,00 mp este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, conform Hotărârii Nr. 82/1997, Încheiere de întabulare Nr. 245/1998.

Construcția de pe amplasament (care nu se evaluează în prezenta lucrare) constituie proprietatea societății comerciale BERTIS S.R.L., cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 825/20012, Încheiere de întabulare Nr. 4588/2012.

În evidența cărții funciare, imobilul este înscris în CF Nr. 26050 – Sf. Gheorghe Nr. Top. 1614/2/1.

Suprafața terenului intravilan înscrisă în cartea funciară este de 600,00 mp, suprafața conform măsuratori: 531,00 mp.



Am identificat imobilul în baza Planului de amplasament și de delimitare a imobilului. Am avut la dispoziție Extrasul de carte funciară eliberat la data de 16.10.2012, Planul de amplasament și delimitare a imobilului (dezmembrare). Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

## II.2. DATE GENERALE

Parcela de teren evaluată este amplasată în zona periferică a municipiului, zona industrială și de servicii, cu acces din Str. Constructorilor, dar și din incinta S.C. BERTIS S.R.L. Incinta cu suprafața totală de 600 mp are o formă geometrică regulată, proporțională. Construcția de pe amplasament (baraca metalică) proprietatea societății comerciale BERTIS S.R.L. ocupă cca. 20% din suprafața terenului. Posibilități de racordare la rețelele edilitare.

## II.3. ANALIZA DE PIAȚĂ

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

Analiza pieței este identificarea și studierea acesteia pentru un anumit bun sau serviciu. În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Terenul evaluat se situează în zona periferică, industrială și de prestări servicii a municipiului. În zonă se situează unități prestatoare de servicii Aquaris Veritas (depozit en gros), Bertis (alimentație), D TOYS S.R.L., fabrica de dulciuri BON SWEET BON, depozitul en gros LUCIFER, etc.

### Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane a fost în continuă creștere în ultimii ani datorită în principal interesului crescut al unor societăți comerciale pentru înființarea sau extinderea unor baze de producție sau depozitare.

La data evaluării, datorită crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare în general și terenuri în special este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă.

Se constată o scădere a cererii de terenuri intravilane, pe fondul restrângerii creditelor acordate de băncile comerciale. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. Începând cu ultimul trimestru al anului 2008 și de-a lungul anilor 2009, 2010, 2011, s-a putut observa o scădere a prețurilor terenurilor intravilane în zona studiată cu cca 25 – 35%. Valoarea de piață a terenurilor se încadrează în limita 15 – 25 Eur/mp.

**Valoarea de piața, respectiv vandabilitatea terenului evaluat este influențat de existența pe amplasament a construcției proprietatea S.C. BERTIS S.R.L. respectiv gradul de ocupare de cca 20%.**

## II.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera





ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de unitate prestatoare de servicii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.

### III. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

#### Abordări în evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație, costuri și venituri.

În cazul nostru valoarea de piață a terenului se va aprecia prin folosirea metodei comparației directe.

Etapele parcurse: documentarea, inspecția imobilului și efectuarea măsurătorilor, analiza informațiilor culese, efectuarea calculelor, interpretarea rezultatelor, stabilirea valorii de piață a imobilului.

### EVALUAREA TERENULUI

#### Metoda comparațiilor vânzărilor

Această metodă se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Ea este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre parcele.

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri asemănătoare ce au fost oferite spre vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile de pe internet.



Ofertele de vânzare de terenuri având caracteristici asemănătoare celui supus evaluării sunt cuprinse între 10,00 Eur/mp și 15,00 Eur/mp.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață, localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

La baza metodei stau cele trei oferte de vânzare comparabile anexate:

**ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA**

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	600.00	300	3,000	500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		15	15	10
<b>Drepturi de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		15	15	10
<b>Conditii vanzare (-10% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		2.00	2.00	2.00
Pret corectat		13.00	13.00	8.00
<b>Localizare</b>	periferica	similara	similara	inferioara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	20%
Pret corectat		13.00	13.00	9.60
<b>Acces</b>	stradal	mai favorabil	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1	0	0
Pret corectat		12.35	13.00	9.60
<b>Destinatia utilizarea terenului)</b>	industrial	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		12.35	13.00	9,60
<b>Utilitati, configuratie</b>	la gard	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		12.35	13.00	9,60
<b>Suprafata</b>	600.00	300	3,000	500
Corectie procentuala		10%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1.24	0.00	0.00
Pret corectat		<b>13.59</b>	<b>13.00</b>	<b>9,60</b>
Total corectie bruta		3.89	2.00	3,60
Valoarea estimata	rotund		<b>13,00</b>	
S teren = 600 mp	<b>7,800 €</b>			

Valoarea specifică (comparabila B) rotund: **13,00 Eur/mp.**

**Vpiata-CF = 600,00 mp x 13,00 Eur/mp x 4,5687 Lei/Eur = 35.635 Lei, 7.800 Eur.**

**Vpiata-mas. = 531,00 mp x 13,00 Eur/mp x 4,5687 Lei/Eur = 31.537 Lei, 6.903 Eur.**



#### IV. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii s-a fost aplicat abordarea prin comparatii. Metoda comparatiilor de piata este una dintre metodele care determina in modul cel mai exact valoarea proprietatii imobiliare, cu conditia sa existe o piata activa de tranzactii cu proprietati imobiliare similare. La momentul evaluarii numarul tranzactiilor cu proprietati imobiliare similare este redus; oricum, pentru proprietati rezidentiale, ramane cea mai relevanta metoda de determinare a valorii de piata.

Valoarea terenului intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Constructorului Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus este de rotund :

**31.500 Lei, 6.900 Eur,**

(531 mp - conf. masuratori, 13,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,5687 Lei),

**35.600 Lei, 7.800 Eur,**

(600 mp - conf. CF, 13,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,5687 Lei),

Valoarea este valabilă la data întocmirii prezentei evaluări, și poate sta la baza unei negocieri pentru vânzarea/cumpărarea acestuia.

Nu include TVA.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Plan de amplasament si delimitare,
- Fotografii,
- Oferte imobiliare

Sf. Gheorghe  
16.10.2012.

Evaluatori  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 26050  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
Nr. CF vechi: Nr. 10823 SfGheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 10823 SfGheorghe)

#### TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top 1614/ 2/ 1	600	teren de constructie

#### CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad C1 Top: 1614/ 2/ 1	Sfântu Gheorghe	baraca

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 26050  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
245 / 15.01.1998		
Hotarare nr. 82/1997, emis de Primaria mun.Sf.Gheorghe		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE</b>	(provenita din conversia CF 10823 Sf.Gheorghe)
2	Iar dreptul de administrare operativa, in favoarea	A1
1	<b>CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI MUN.SF.GHEORGHE</b>	(provenita din conversia CF 10823 Sf.Gheorghe)
4588 / 02.03.2012		
Act notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 825, din 01.03.2012, emis de BNP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL		
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1	<b>S.C. BERTIS S.R.L. SF. GHEORGHE, CIF: 551751</b>	

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 26050  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 26050  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 10823 SfGheorghe)

**TEREN intravilan**

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 1614/ 2/ 1	-	teren de constructie

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila in planul cadastral de carte funciara din sistemul informatic.

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	600	-	1614/2/1	teren de constructie

**Date referitoare la constructii**

Nr. Crt.	Numar de folosit	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 1614/ 2/ 1	constructii anexa	-	Cu acte	baraca

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C8992/16-10-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării:  
16/10/2012

Data eliberării,

16-10-2012

**Asistent-registrator,**  
ANNA-MARIA BENKO  
Muncă Publică - M.P.C.  
asistent - registrator  
Muncă Publică  
(semnătura)

**Referent,**

(parafa și semnătura)

\*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.





## Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

Dosarul nr. 4588/02-03-2012

### INCHEIERE Nr. 4588

REGISTRATOR Teaca Gianina

ASISTENT REGISTRATOR Paic Mariana

Asupra cererii introduse de NP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 825/01-03-2012 emis de BNP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 1285 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. CV0156023/01-03-2012 in suma de 1285 RON, pentru serviciul cu codul: 231,242,

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral -, nr. topografic 1614/2/1, inscris in cartea funciara 26050 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 10823 Sf.Gheorghe) UAT Sfantu Gheorghe avand proprietarii: Primaria Municipiului Sf.Gheorghe in cota de 1/1 de sub B.1, Societatea Comerciala Conafma Bb S.R.L. Sf.Gheorghe in cota de 1/1 de sub B.3;

- se radiaza pozitia 4 din partea B in baza actului act notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 825 din 01/03/2012 emis de BNP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL sub B.4 din cartea funciara 26050 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 10823 Sf.Gheorghe) UAT Sfantu Gheorghe;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de cumparare mod dobandire Conventie in cota de 1/1 de sub B.3 asupra A1.1 in favoarea : **S.C. BERTIS S.R.L. SF. GHEORGHE**, sub B.5 din cartea funciara 26050 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 10823 Sf.Gheorghe) UAT Sfantu Gheorghe;

Prezenta se va comunica partilor:  
BNP Gramada Claudiu Gabriel.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data solutionării,  
Solutionata la data de:  
09-03-2012

Data eliberării,

12-03-2012

Registrator,  
Teaca Gianina

  
(semnătura)

Asistent-registrator,  
Paic Mariana

  
(semnătura)

Referent,

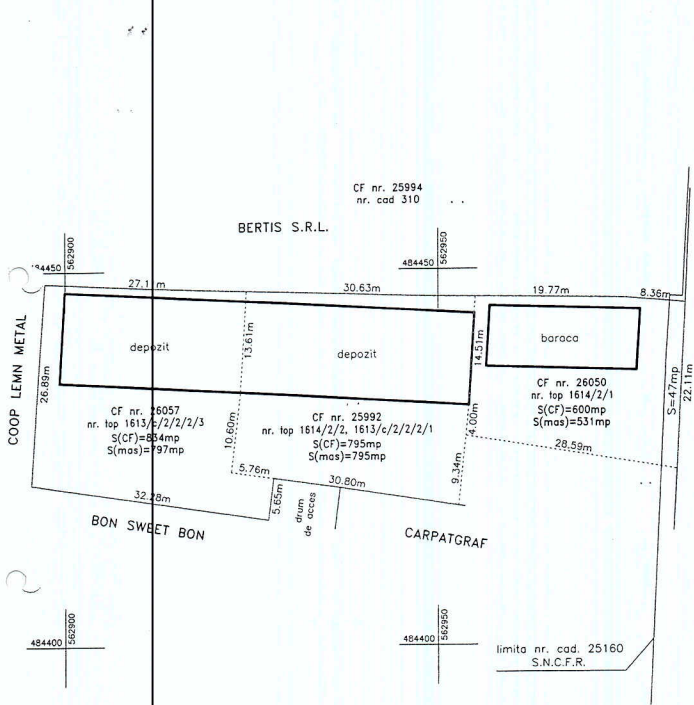


\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiunii de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.



PLAN DE SITUATIE

pentru imobilele cu nr. top 1613/c/2/2/2/3 inregistrat in CF nr. 26057 Sf. Gheorghe,  
nr. top 1614/2/2, 1613/c/2/2/2/1 inregistrat in CF nr. 25992 Sf. Gheorghe,  
nr. top 1614/2/1 inregistrat in CF nr. 26050 Sf. Gheorghe si nr. top 1613/c/2/2/1/3  
Scara 1:500



S . N . C . F . R .



Executant,  
ing. Dan Stănescu

*[Signature]*



Acces  
Str. Constructoare



CF 26050



CF 26077



RO | EN | FR | DE | IT | ES

Publicați anunțuri gratis!

Autentificare

Home | Aduagare anunț PF | Inregistrare agentie | Contare | FORUM

SPACIU LIBER PENTRU reclama

Targul mobilier

Cumpără sau închiriați

Finanțare Banca Aplica pentru un credit ipotecar. Rata fixa 30 de ani...
Tudor Vlad Dracula 4 miliarde \$ Investitii pe Criza Rosie Montana-1 Proiect per Romania
Oferte de case din toate orasele. Vinde și Cumpără pe toamna.ro

Anunțuri prin Google

ADAUGA ANUNȚ TESTEAZA GRATUIT

Moștenire Teren
Vanzare de Masline
Casa de vacanță în România

Table with 3 columns: Property Name, Price, and Image. Rows include Garsonera Sfântu Gheorghe, Teren Sfântu Gheorghe, and Casa, 9 camere Sfântu Gheorghe.

VANZARE - TERENURI: 29 Februarie 2012 ID:1464366

CV

Cumpara in rata incepand din 0.Eur/luna in Schele de rate direct de EFIN.ro

teren intravilan ROMANIA - COVASNA, Oras + sfantu gheorghe, Zona + simera 10 EURO Adresa + sf03k4-mor

Linkurile COVASNA

DETALII SPECIFICE

TIP TEREN : CONSTRUCTII
SUPRAFATA : 590 MP
CAL : DA
CURENT : DA
SILV : DA
ACCES LA STRADA : DA

Dacă dorești firma intravilan din domeniul...
1,478 people like this

1,719 people like this

Oferta RO-IMOBILE

Promovare de teren prin RO-IMOBILE! Alegi...
PUBLICAT DE

Jakab Istvan

0726451934

Autentificare agentie

ALTE DETALII

Informații utile

vand teren intravilan mai multe parcele de 500.600, 1000,mp ocupa cerere, la jumătatea din pretul real de piata sau schimb cu masina de teren max 5 ani vechime, cu livada de 12500 mp partelabili ,

Aduagat la: 29 Februarie 2012 | Vizitat: 130 de | Votat: 29

DA Inii doresc propria afacere pe internet 7/7 24/24

Contacteaza direct proprietarul



2 camere: 31.500 C avans

3 camere: 41.000 C avans



Construim case la cheie la preturi foarte bune

oferte constructii

Anunturile mele

- Acasa
- Adauga anunt
- Oferte
- Cereri
- Promovare
- Ajutor

[Acasa](#) > [Anunturi Covasna](#) > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

## Teren intravila 300 mp zona Jandarmerie

Teren intravila 300 mp zona Jandarmerie (3339084)

Publicat 7 Martie ora 12:54 de persoana fizica

Balazs Botond

**0751871710**

Teren 13. 800 mp

Pret: 15 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Sfantu Gheorghe

Suprafata: 300 mp

Tip teren: intravilan

Zona: Central

Detalii:

### Vand teren intravilan zona Jandarmerie, acces din strada cigaretei 15€/ mp

Trimite email sau contacteaza la **0751871710**

[Sterge / Modifica anunt](#)

[Reinnoieste anunt](#) [Adauga la Galerie anunturi](#)

[Printeaza pagina](#)

[Trimite unui prieten](#)





**download now!**  
open source  
classifieds  
website

Sfantu Gheorghe  
Mapa Google

**Imobiliare**

Cauta printre 70.000 de anunturi. Oferte din toata tara pe tocmai.ro  
www.tocmai.ro

**Cazare Delta Dunarii**

oferta cazare grup in Delta Dunarii Cere acum o oferta!  
hotelsinajard.ro

**Cresterea Porcilor**

Afacere cu Profit 3304€/luna dupa 162 Zile cu 50 Porci. Detalii aici  
www.cresterea-porcilor.ro

**Proiectul Rosia Montana**

4 miliarde \$ in Economia Romaniei Dezvoltare Durabila&Locuri de Munca

**Cresterea Prepelitelor**

Afacere cu Profit 1500€/luna dupa doar 62 Zile in 20mp. Detalii aici  
www.cresterea-prepelitelor.ro

Vanzari-terenuri.ro nu este responsabil de corectitudinea informatiilor introduse de catre utilizatori  
Top content: Vanzari terenuri inchiriere apartamente | Vanzari apartamente | Vanzari apartamente Bucuresti | Vanzari terenuri Bucuresti  
Razcare.ro | Vexbo.ro | Jocuri PC | Jocuri download | Filme noi | Free real estate listings | Privacy Policy | Termeni si conditii

**Vanzare Teren In Sfantu Gheorghe (Covasna)**

Vanzari terenuri - Covasna - Sfantu Gheorghe - Vanzare teren

**Vanzare teren Sfantu Gheorghe Judetul Covasna**

Suprafata: 3000 metri patrizii

Descriere:

Vand teren intravilan in SI Gheorghe, Str. Jokai Mor 3000 mp

Pret: 16Euro/mp

Contact

Sovard Attila  
Telefon: 0729026396

Data listare: 07.02.2012

• mai vezi: Vanzari terenuri Covasna pe vanzari-inchirieri.ro

**Imobiliare**

Cauta printre 70.000 de anunturi. Oferte din toata tara pe tocmai.ro  
www.tocmai.ro

**Super Oferta de la MAREEA**

Acum ai 30% reducere pentru vacanta ta din vara lui 2012!  
caru.packimg.mareea.ro

**Cazare Delta Dunarii**

oferta cazare grup in Delta Dunarii Cere acum o oferta!  
hotelsinajard.ro

**Cresterea Porcilor**

Afacere cu Profit 3304€/luna dupa 162 Zile cu 50 Porci. Detalii aici  
www.crestea-porcilor.ro

Mapa Google

