

**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

**Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

**Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

**Contract: 354/11 / 2021**

**Obiect: TEREN INTRAVILAN DE 149 MP - NR. CAD. 39221**  
**MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE, STR. DR. GRIGORE**  
**PALTINEANU, F.N. , JUDEȚUL COVASNA**



**AUGUST 2021**



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 04.08.2021 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan situată în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 15239.

La data de 02.08.2021, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare formata din teren intravilan în suprafața de 149 mp, înscris în C.F. nr. 39221 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 39221, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării sau concesiunii, pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna august 2021 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

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 cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>1.115 euro echivalent a 5.484 lei (pentru suprafața de 149 mp - conform extras CF 39221)</b> la cursul valutar 4,9184 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 04.08.2021
<b>VALOARE MINIMA REDEVENTA</b>	Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 actualizată, limita minimă a pretului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a terenului, în condițiile de piață. <b>3,72 euro/lună echivalent a 18,28 lei/lună (pentru suprafața de 149 mp - conform extras CF 39221)</b>

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei AUGUST 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9184 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

**Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)**  
**Membru titular ANEVAR - EPI, EI**



## CUPRINS

### OPINIA ASUPRA VALORII

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

#### 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

#### 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
  - 3.2.1. Situația juridică
  - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
  - 3.2.3. Istoricul proprietății subiect

#### 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

#### 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

#### 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

#### 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

#### 8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

Raportul de evaluare conține 36 de pagini



## **Cap. 1. INTRODUCERE**

### **1.1. Sinteza raportului de evaluare**

**Evaluator:** Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de intreprinderi", cu număr legitimație 15239 valabilă în anul 2021, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 35485/07.01.2021, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

**Client** este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

**Utilizator desemnat:** **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

**Scopul evaluării** bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna august 2021, în vederea tranzacționării bunului.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

**Obiectul** raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafața de 149 mp, înscris în C.F. nr. 39221 Sfantu Gheorghe, nr. cadastral 39221, având categoria de folosință curți construcții, a cărei proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

**Dreptul de proprietate supus evaluării:** a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

**Adresa proprietății** – municipiul Sfantu Gheorghe, Str. Dr. Grigore Paltineanu, f.n., județul Covasna.

**Tipul valorii estimate** este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

**Data evaluării** este **04.08.2021**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 04.08.2021, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 02.08.2021 în baza documentelor puse la dispoziție de client, de la care s-au preluat date și informații legate de obiectul raportului. Data redactării raportului de evaluare este 04.08.2021

**Moneda raportului** este **RON** și **EURO**

**Declararea valorii:**

**V piață = 1.115 euro echivalent a 5.484 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață) - pentru suprafața de 149 mp - conform extras CF 39221**

### **1.2. Certificarea evaluatorului**

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;

- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza documentelor puse la dispoziție de client. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2021.

Cu stimă,

**Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)**  
**Membru titular ANEVAR – EPI, EI**





## **Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este realizat de către PF Pintilie Ștefan Cristian, în baza contractului de prestări servicii.

**EVALUATOR:** Pintilie Ștefan Cristian

**Legitimatie ANEVAR:** Nr. 15239 valabilă 2021

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

### **2.2. Clientul și utilizatorii desemnați**

**Client** este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2.

**Utilizatori desemnati:** **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2.

### **2.3. Scopul evaluării**

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzactionarii bunului.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate**

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 149 mp, înscris în C.F. nr. 39221 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 39221, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a posedă și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 149 mp - suprafața conf. extras CF 39221.

## **2.5. Tipul valorii estimate**

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 04.08.2021, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

## **2.6. Data evaluării**

Inspekția proprietății a avut loc în data de 02.08.2021 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza documentelor puse la dispoziție de client; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada august 2021; data evaluării este 04.08.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4,9184 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 04.08.2021.

## **2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

## **2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea**

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 39221 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 8932 din 19.03.2021;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumate.ro, szekelyhirdeto.info;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Sfântu Gheorghe și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

### **Ipoteze:**

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport

**Ipoteze speciale:** nu sunt

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat 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.

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.



Orice valori estimate în raport se aplică activului 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.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (august 2021) 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 clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

### **2.11. Conformitatea cu SEV**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

### **2.12. Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

### **Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

Sfântu Gheorghe este cel mai important oraș al Județului Covasna, regiunea istorică Trei Scaune și, totodată, cel mai mare oraș cu majoritate maghiară din Transilvania. Municipiul Sfântu Gheorghe este reședința județului Covasna, fiind un oraș în plină dezvoltare. Orașul are 62370 locuitori, apartenența națională sau etnică se împarte astfel: 46112 maghiari, 14178 români și 932 romi (date din 2004). Numărul locuințelor este 23235, din care 99% cu energie electrică, 95% cu apă potabilă, 67% cu canalizare. Începând din anii '90 s-au realizat noi cartiere de locuințe precum și cartiere rezidențiale. La nivelul municipiului Sfântu Gheorghe a existat în ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă o creștere relativ mai lentă, comparat cu media de la nivel național, dar care se înscrie cel puțin parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil. În ceea ce privește locuințele terminate, cifre semnificativ mai ridicate (cu aprox. 50%) exista la nivelul anilor 2009 (112) și 2010 (101), acestea reflectând perioada de boom economic și dezvoltarea pieței imobiliare din anii anteriori. În marea lor majoritate aceste locuințe terminate sunt realizate cu fonduri private (toate construcțiile sunt de fapt finanțate de populație, fiind mai degrabă cu uz rezidențial/personal și nu de afaceri, având doar la nivelul anilor 2009 și 2010 locuințe construite și finalizate din fonduri publice. Acest fapt se poate corela cu existența unor fonduri publice prin programul național destinat locuințelor ANL.

#### **3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare**

##### **3.2.1. Situația juridică**

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Dr. Grigore Paltineanu, f.n., județ Covasna, fiind compusa din terenul intravilan în suprafața de 149 mp, înscris în C.F. nr. 39221 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 39221, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;

- **Drept de proprietate dobândit prin:** drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de urmas de drept conf. încheiere nr. 4445/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1; Adresa nr. 145/2006 emisă de Primăria mun. Sf. Gheorghe.

##### **3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului**

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 39221, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 39221 a municipiului Sfântu Gheorghe, proprietar fiind MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă, teren intravilan, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Dr. Grigore Paltineanu, f.n., jud. Covasna;

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: energie electrică, apă, canalizare.
- latura de est reprezintă front stradal la drum derivat din str. Dr. Grigore Paltineanu, pietruit;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: drum derivat din str. Dr. Grigore Paltineanu, pietruit, fără trotuar amenajat;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Sfântul Gheorghe, str. Dr. Grigore Paltineanu, f.n.;
- suprafață teren: 149 mp, conform extras CF 39221;
- forma: aprox. dreptunghiulară; raportul laturilor este favorabil;
- raportul laturilor: deschiderea parcelei (front): aprox. 7,38 mp la drum - str. Dr. Grigore Paltineanu;
- topografia: plan;

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 39221, eliberat cu nr. cerere 8932 din 19.03.2021, OCPI Covasna, BCPI Sfântu Gheorghe;
- terenul este proprietate exclusivă conform capitolelor B2 și B3 din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 39221;
- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 39221: nu sunt;
- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 39221: nu sunt;

În conformitate cu Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfântu Gheorghe, terenul este amplasat în zona instituii publice, servicii, comerț și locuințe.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în municipiul Sfântu Gheorghe, unde, conform hărții de zonare seismică (PGA) din P100-1/2013, întocmită de Centrul de Cercetare pentru Evaluarea Riscului Seismic din Universitatea Tehnică de Construcții București, se estimează o accelerație a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.

Teren și contaminări:

- nivel redus al zgomotului, prafului și gazelor emenate: trafic redus pe str. Dr. Grigore Paltineanu;
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

**3.2.4. Istoricul proprietății subiect**

- terenul a fost dobândit conform:

Adresa nr. 145/2006 emisă de Primăria mun. Sf. Gheorghe; act 3919/17.02.2020 cf.

### Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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.

#### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:**

<b>Pasul 1.</b>	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
<b>Pasul 2.</b>	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
<b>Pasul 3.</b>	Analiza cererii
<b>Pasul 4.</b>	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
<b>Pasul 5.</b>	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
<b>Pasul 6.</b>	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber, intravilan.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

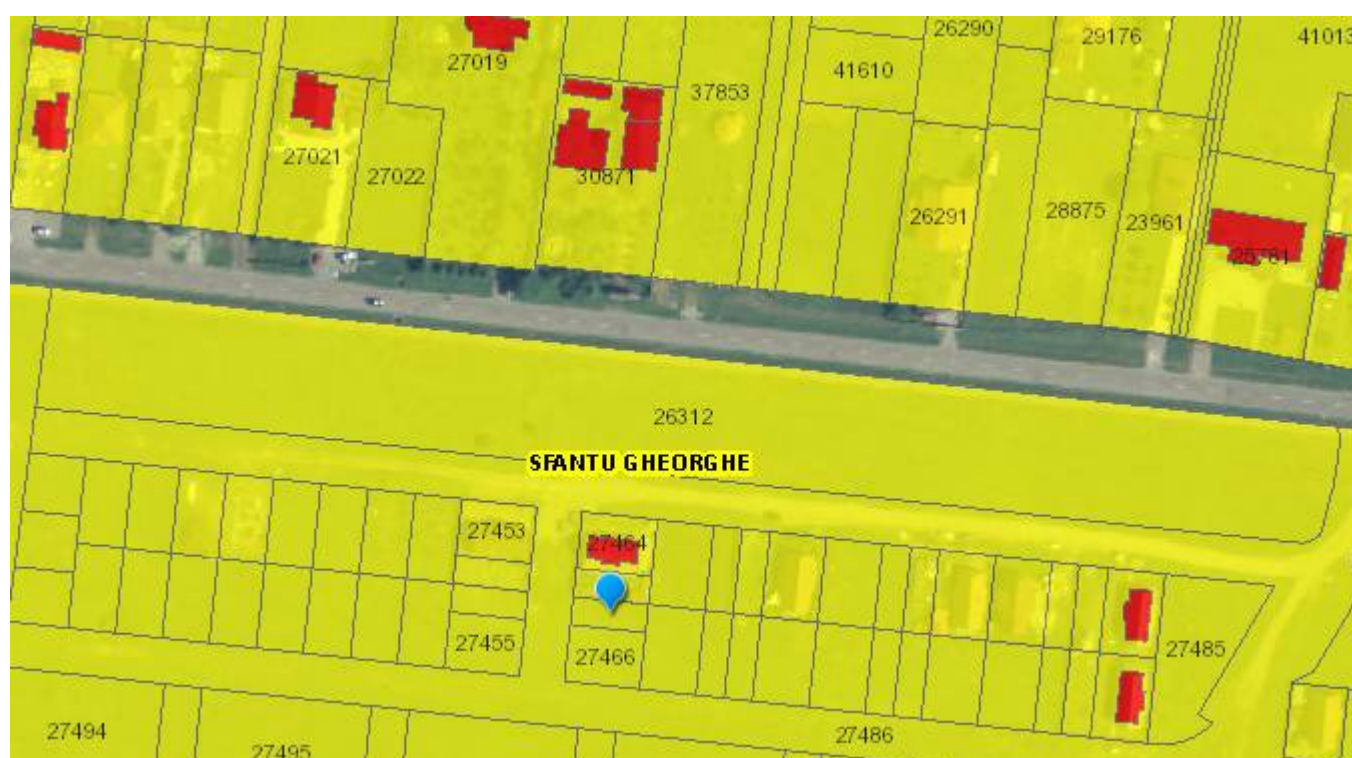
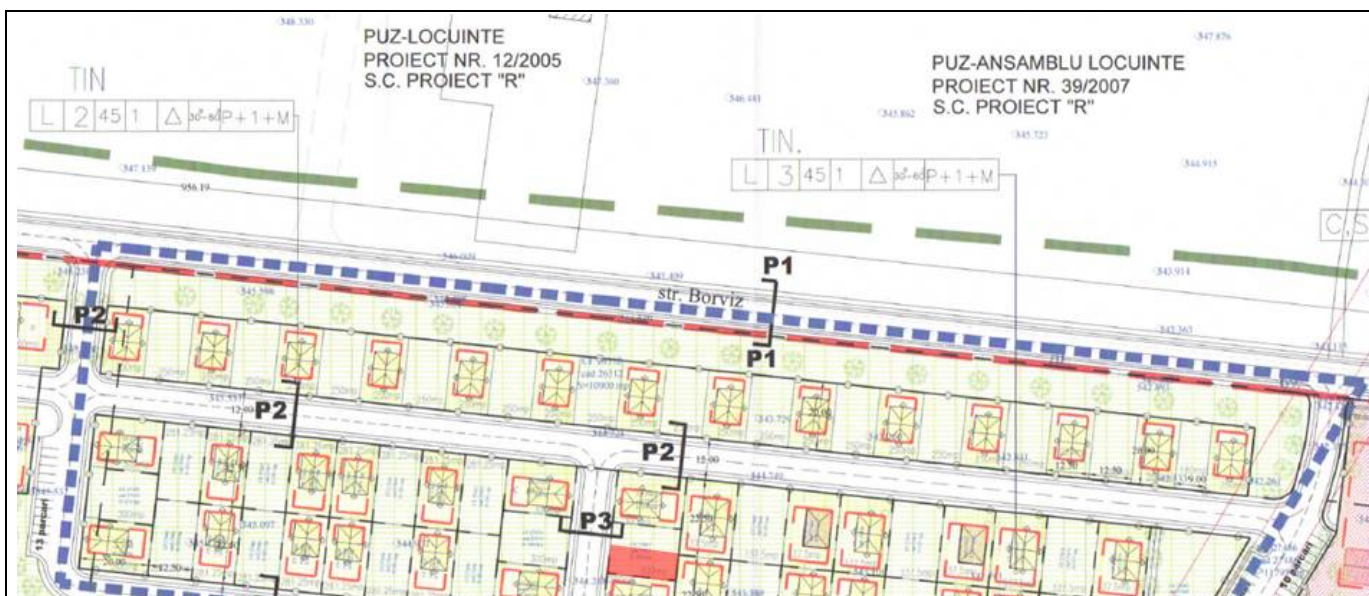
- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Suprafață totală teren – 149 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform Modificare Plan Urbanistic Zonal cartier rezidențial strada Borviz, aprobată prin Hotărârea nr. 47/2016, lotul de teren va avea o altă funcțiune decât cea de locuit cu anexe gospodărești, și anume spațiu verde - parcaje. Aceste funcțiuni nu vor depăși 50% din aria totală a clădirii de locuit. Numărul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri în cazul unei locuințe unifamiliale. Plantatiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile spre vecini sau obturări ale vizibilității pentru conducătorii auto în zonele spre stradă. Arborii decorativi din această zonă se vor amplasa, respectiv tunde în așa fel în așa fel încât înălțimea acestora să fie egală cu maximum lungimea distanței până la gardul vecinului, plus 1,4 m.



## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber, intravilan;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
  - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;

- **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canalizare;
- **Forma si deschidere:** regulata (aproximativ dreptunghiulara); deschiderea parcelei (front): aprox. 7,38 ml la drum derivat din str. Dr. Grigore Paltineanu;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona municipiului Sfantu Gheorghe;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice si de cult.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potential de dezvoltare pentru segmentul rezidential, situate in municipiul Sfantu Gheorghe si in vecinatate.

### Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

*Cererea privind Cumpararea:*

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

*Cererea privind Inchirierea:*

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, aceasta a înregistrat o creștere constantă și vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul privat.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat în anul 2019 printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidential și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2020, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidentiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet. O treime dintre specialiștii din zona imobiliară considera că anul 2021 va fi un an cu o piață rezidentială în dezvoltare, cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție și de la care sunt așteptări de creșteri de până la 10% ale prețurilor la case și terenuri.

Pe fondul relaxării restricțiilor privitoare la COVID-19, cererea pentru proprietăți imobiliare s-a situat, trimestrul trecut, la un nivel mai ridicat comparativ cu perioada similară din 2020 – când avea loc trecerea de la starea de urgență la cea de alertă.

Raportat la ultimele 12 luni, interesul pentru achiziția de proprietăți imobiliare s-a înscris, în cinci din cele șase mari centre regionale, pe o traiectorie ascendentă.

Comparativ cu cinci ani în urmă, însă, interesul pentru achiziția de proprietăți imobiliare a fost, în al doilea trimestru din 2021, cu 30% mai mare per ansamblul centrelor regionale supuse analizei.

Practic, o tendință de creștere poate fi observată în toate marile centre regionale monitorizate constant de Analize Imobiliare.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultură, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:



- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** proprietarii terenurilor invecinate din zona.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. In ultimii trei ani, preturile terenurilor rezidentiale la nivel national au inregistrat cresteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este in crestere;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, suprafata si potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

#### **Pasul 4. Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței)

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.

În ciuda dificultăților create de epidemia de COVID-19, prima jumătate din 2021 a fost caracterizată de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că în al doilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 158.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 49% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 106.000 de proprietăți.

Potrivit statisticilor oficiale, numărul de vânzări consemnate în primele șase luni ale anului în curs s-a situat, fără excepție, peste nivelul atins în anul anterior. Astfel, în ianuarie 2021 au fost tranzacționate, la nivelul întregii țări, 48.736 de imobile, în februarie au fost achiziționate 50.147 de imobile, în martie, 62.891, în aprilie, 55.569, în mai, 47.773, iar în iunie, 54.781. De menționat este că pe parcursul lui 2020 au fost achiziționate la nivel național 602.805 imobile, ceea ce reprezintă un avans de 11,6% (sau 62.625 de unități) față de 2019, când erau înregistrate 540.180 de asemenea operațiuni.

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților imobiliare observată la nivel național, toate cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Analize Imobiliare au înregistrat, în al doilea trimestru din 2021, majorări ale sumei medii solicitate la vânzare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piața au rezultat următoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend ascendent;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – suficient, in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate:** piata activa cu tranzactii relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 5-15 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5-15%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafata, acces, dimensiuni, distanta fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informatiile de piața (oferte de vânzare) colectate din piața specifica pentru proprietatea subiect.

### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

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.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

### **Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Interesant de observat este că, în comparație cu anul precedent, trei dintre marile centre regionale analizate au consemnat majorări ale perioadei de vânzare, în vreme ce alte trei au consemnat diminuări.

O scădere importantă, de la 50 la 42 de zile, a avut loc, astfel, chiar în București, nivelul actual fiind cel mai scăzut din 2015 încoace, chiar dacă destul de apropiat de cel consemnat în 2016 (44 de zile).

O scădere a perioadei medii de vânzare a mai avut loc, comparativ cu 2018, și în Timișoara: astfel, în orașul de pe Bega un apartament s-a vândut, în medie, în 52 de zile, față de 64 de zile în anul precedent; deși mai scăzută decât în 2018 și 2017, valoarea actuală a acestui indicator este, totuși, mai ridicată decât în 2015 și 2016, când ajungea la 45 și, respectiv, 45,5 zile. O ușoară diminuare a timpului necesar pentru vânzarea unui apartament a avut loc și în Cluj-Napoca, de la 94,5 la 91 de zile.

Anul trecut, majorări ale perioadei medii de vânzare pentru un apartament au fost înregistrate în Brașov (de la 57 la 68 de zile), în Constanța (de la 59 la 77 de zile), dar și în Iași (de la 95 la 98 de zile). În capitala Moldovei, nivelul actual al acestui indicator a atins, astfel, apogeul ultimilor cinci ani – la egalitate, însă, cu anul 2016. În Brașov, cea mai mare perioadă de vânzare a fost consemnată în 2017, iar în Constanța, în 2015.

### Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

*Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu			
Comercial	Nu			
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului cu suprafața de 149 mp, considerat liber, în conformitate cu prevederile HG 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cât și cu prevederile Hotărârii nr. 47/2016 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Modificare PUZ Cartier rezidențial str. Borviz" este cea **rezidențial - neconstruibil**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de **teren cu destinație rezidențială - gradina, zona verde**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

## **Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

### **6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă**

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În **anexa nr. 8.1.** este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**V teren = 1.115 euro echivalent a 5.484 lei - pentru suprafata de 149 mp - conform extras CF 39221**

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispozitie Autorizatie de construire care este obligatorie pentru metoda reziduala, respectiv nu am identificat informatii de piata pentru aplicarea altor metode.

## **Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare formata din teren intravilan în suprafața de 149 mp, înscris în C.F. nr. 39221 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 39221, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna august 2021.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Sfântu Gheorghe, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acestora;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a spațiului este aceea de proprietate imobiliară de tip teren cu destinație rezidențială - parcaje, zona verde.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

**V teren = 1.115 euro echivalent a 5.484 lei - pentru suprafața de 149 mp - conform extras CF 39221**

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

### **7.1. Raportarea valorii**

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii august 2021;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9184 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;



- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>1.115 euro echivalent a 5.484 lei (pentru suprafata de 149 mp - conform extras CF 39221)</b> la cursul valutar 4,9184 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 04.08.2021
<b>VALOARE MINIMA REDEVENTA</b>	Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 actualizata, limita minima a pretului concesiunii se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata. <b>3,72 euro/luna echivalent a 18,28 lei/luna (pentru suprafata de 149 mp - conform extras CF 39221)</b>

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

**EVALUATOR,**  
**Membru ANEVAR Pintilie Stefan Cristian**

*Stefan*



## **Cap. 8. Anexe**

### **8.1. Abordări în evaluare**

#### **Metoda comparatiei directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile 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 asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **5-15 EUR/mp**.

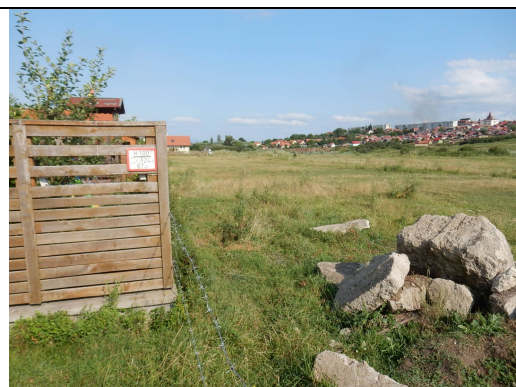
În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

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

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
0	1	2	3	4	5
	Suprafete (mp)	149	5.966	700	2.500
	Elemente specifice tranzactiei				
1	Pret oferta/venzare (Euro/mp)		11,0	10,7	16,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,35	-0,54	-0,80
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		10,45	10,18	15,20
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		10,45	10,18	15,20
3	Restricții de utilizare	neconstruibil, conf. Plan Urbanistic Zonal	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Quantum ajustare %		-30%	-30%	-30%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-3,14	-3,05	-4,56
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,13	10,64
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,13	10,64
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,13	10,64
6	Conditii ale pietei	29.03.2021	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,13	10,64
	Elemente specifice proprietatii				
7	Localizare	Sfantu Gheorghe, Borvis	Sfantu Gheorghe, Borvis	Sfantu Gheorghe, Borvis	Sfantu Gheorghe, iesire spre Valcele, in continuare strazilor Padurii si Gheorghe Doja
	Quantum ajustare %		0%	0%	-30%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-3,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,13	7,45
	Caracteristici fizice				
8	Suprafete (mp)	149	5.966	700	2.500
	Quantum ajustare %		10%	5%	10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,73	0,36	0,74
9	Destinatia (CMBU teren)	zone verde, parcele	extrevilan, poate fi introdus in intravilan	extrevilan parcelat, include drum scos	extrevilan parcelat
	Quantum ajustare %		-10%	0%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,73	0,00	-0,74
10	Topografie/forma	plan	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	Utilitati	en, electrice, apa, canal	similar	utilitati la limita	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	5%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice		0,00	0,36	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,48	7,45
	Construcție demolabilă pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		7,32	7,48	7,45
	Ajustare totale brute absolute (Euro)		4,60	3,41	9,24
	Ajustare totale procentuale absolute		44%	34%	61%
	Ajustare brute cea mai mica s-a efectuat la comparabile:		A		
	VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund		7,48 € / mp		4,9184
	Valoare de piata :	1.115 €		echivalent a	5.484 lei

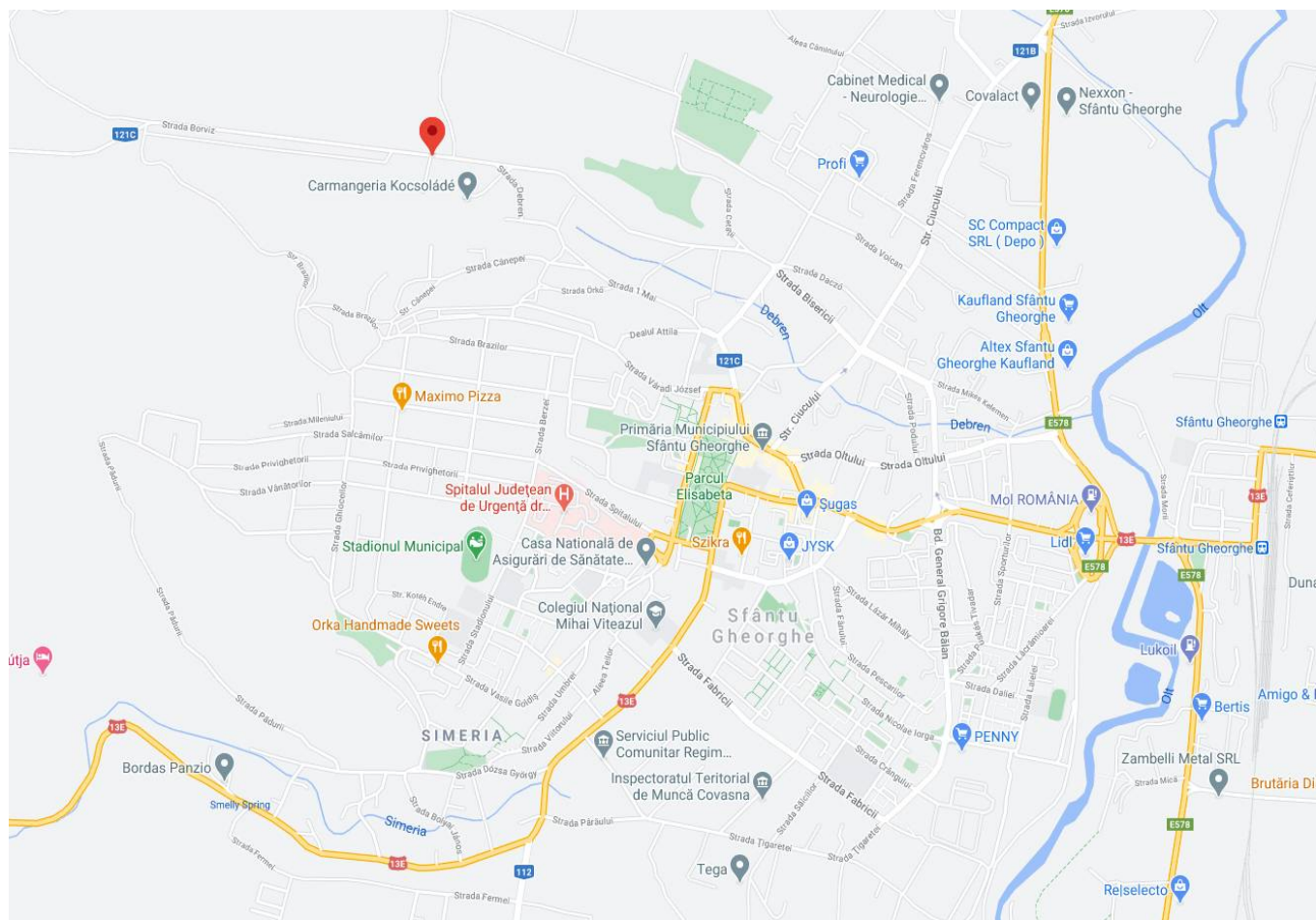
<b>JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:</b>									
<b>Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie</b>									
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.								-5%	
<b>Dreptul de prop. transmis</b>									
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.									
<b>Restricții de utilizare</b>									
Existe restrictii de utilizare - suprafata mica a terenului subiect; au fost aplicate ajustari de 30%									
<b>Conditii de finantare</b>									
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.									
<b>Conditii de vanzare</b>									
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.									
<b>Conditii de piata (date)</b>									
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.									
<b>Ajustarea pentru localizare</b>									
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Sfantu Gheorghe, Borviz									
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:									
Locatie comparabile vs. locatie subiect:		A: similare		B: similare		C: mai buna			
Ajustarile aplicate pentru localizare:		pt. A: 0%		pt. B: 0%		pt. C: -30%			
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.									
<b>Ajustarea pentru suprafata</b>									
Comparabile A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu		10%		Comparabila B, cu suprafata mai mare, este corectata cu				5%	
Comparabile C, fiind mai mare, o corectam cu		10%							
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)									
<b>Ajustari pentru destinatia terenului</b>									
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeași CMBU aflate in aceeași zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemănătoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.									
Destinatie terenului A -		extravilan, poate fi	-	superioara proprietatii subiect		-	Necesita aplicarea unei ajustari de		-10%
Destinatie terenului B -		extravilan, parcelet, extravilan	-	similare cu a proprietatii subiect.		-	Nu se impun ajustari.		
Destinatie terenului C -		parcelet	-	superioara proprietatii subiect		-	Terenului i s-a aplicat o ajustare de		-10%
<b>Ajustari pentru topografie</b>									
Deoarece comparabila A are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Deoarece comparabila B are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Deoarece comparabila C are aceeași forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.									
<b>Ajustari pentru utilitati</b>									
Deoarece comparabila A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.									
Deoarece comparabila B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.									
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.									
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.									
<b>Corectii pentru starea terenului (liber/construit)</b>									
Comparabile A - Teren construit:		nu	-	similar cu cel al prop. subiect -			Nu se aplica corectii.		
Comparabile B - Teren construit:		nu	-	similar cu cel al prop. subiect -			Nu se aplica corectii.		
Comparabile C - Teren construit:		nu	-	similar cu cel al prop. subiect -			Nu se aplica corectii.		
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demoleabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii									
<b>Corectii pentru acces</b>									
Deoarece comparabila A are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Deoarece comparabila B are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Deoarece comparabila C are acces din același tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.									
<b>Ajustari pentru deschidere</b>									
Deoarece comparabila A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.									
Deoarece comparabila B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.									
Deoarece comparabila C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.									
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.									
<b>Ajustari pentru alti factori</b>									
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.								0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.									

**8.2. Fotografii ale proprietății**





### 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe









#### 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)

COMPARABILA 1

<https://wellimob.ro/de-vanzare/teren/sfantu-gheorghe/covasna/1534>



**WELL**

Acasă

Despre noi

Anunțuri

Contact



### TEREN DE VÂNZARE - SFANTU GHEORGHE



**De vânzare**

Teren

€ 11 Euro/m<sup>2</sup>

• Teren: 5966 m<sup>2</sup>

• Sfantu Gheorghe, Covasna

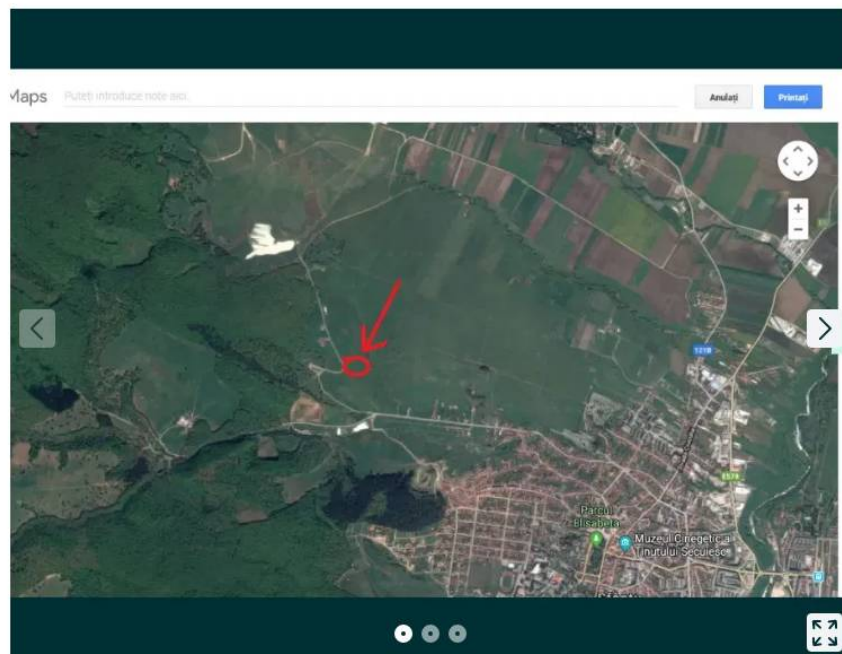
De vânzare 5966 mp de teren extravilan (pot fi introduse în teren intravilan) lângă drumul public spre Șugaș Băi, în Sf. Gheorghe, la strada Borviz. Lățimea acest teren este de 80 metri, iar lungimea este 81 de metri. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0783 055 685 sau pe adresa de mail [wellsfantu@gmail.com](mailto:wellsfantu@gmail.com).

• Tel: 0783055685



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-parcele-700-mp-IDeyWj1.html#1ea393e2d2>



Vanzator



**Imre szocs**

Activ pe 28 martie 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

074 424 8331

[Trimite mesaj](#)

Localizare

**Sfantu Gheorghe,**  
Covasna



Postat 04 august 2021



## Teren extravilan, parcele de 700 mp

# 7 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 700 m²

## Descriere

De vanzare teren extravilan parcelat si cu carte funciara individuala de 700 mp . in Sf Gheorghe str Borviz, deasupra barierei spre Sugas Bai, In vecinatatea terenului este realizat PUZ ul .Pretul este pentru o parcela si include drumul din fata parcelelor. Lotul 1 si 3 vandut. disponibil 2, 4,5 si parcela nr 6 care are suprafata de 996 mp [ 9000 euro]

ID: 215192143

Vizualizări: 2102

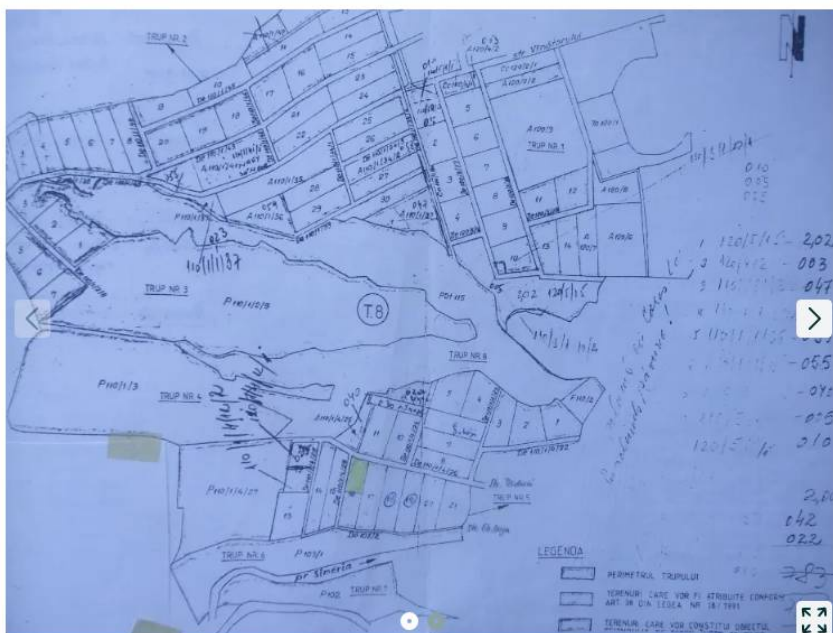
[Raportează](#)





## COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-construibil-2500-mp-langa-sf-gheorghe-IDcz3Fq.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Vanzator



Iulian

Activ azi la 16:15

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 088 8494

Trimite mesaj

Localizare

Sfântu Gheorghe,  
Covasna

Postat 25 iulie 2021



## Teren construibil 2500 mp langa Sf. Gheorghe

# 196 000 lei



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 2 500 m²

### Descriere

Terenul se afla la marginea municipiului Sf Gheorghe la iesirea spre Valcele. ( jud. Covasna), intr-o zona pitoreasca ,aproape de padure,cu priveliste deosebite.Este situat pe colt la viitoarele strazi.

Terenul este in panta,orientata spre SUD-EST.Diferenta de nivel : 10 metri.

Terenul se afla intre continuarea strazilor Padurii si Gheorghe Doja la o distanta de aproximativ 200 metri de ultima casa din str. Padurii.Parcele este inscrisa in CF ca teren arabil,extravilan.

Zona in care se afla terenul au inceput sa se emita PUZ-uri si sa se construiasca case.

Detin Titlu de proprietate dar terenul a fost inscris si in Cartea Funciara.

Terenul costa 40.000 euro,16 euro/mp.

ID: 185671612

Vizualizări: 897

Raportează

**8.5. Documente**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39221 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 760  
Ziua 11  
Luna 01  
Anul 2021

Cod verificare  
100091519612



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Borviz, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39221	149	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5379 / 10/03/2017</b>		
Act Administrativ nr. HCL nr. 15, din 26/01/2017 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe, documentație cadastrală;		
B1	Se înființează cartea funciară 39221 a imobilului cu numărul cadastral 39221/Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 27465 înscris în cartea funciară 27465;	A1
Adresa nr. 145/2006 emis de Primăria mun. Sf. Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de urmaș de drept conf. Încheiere nr.4445/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 27465/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 1691 din 28/01/2010;	A1
B3	drept de administrare operativă 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 27465/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 1691 din 28/01/2010;	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

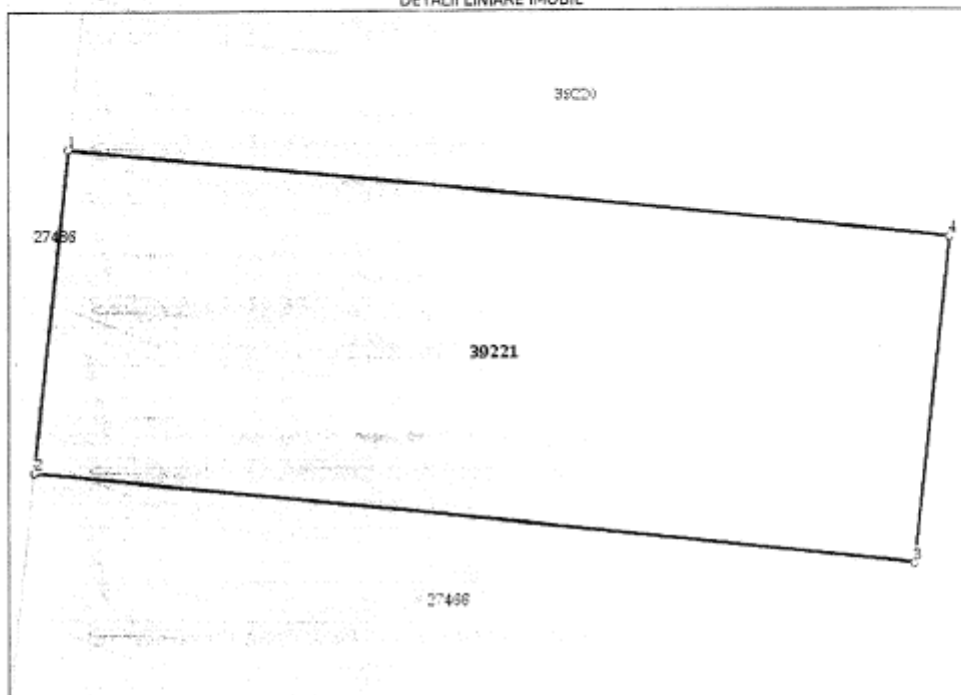
Carte Funciară Nr. 39221 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39221	149	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	149	-	24	-	teren de construcții

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.38
2	3	20.002
3	4	7.472
4	1	20.001

\*\* 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.



Carte Funciară Nr. 39221 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

11/01/2021, 13:36

ROMANIA

Judetul COVASNA

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Nr. 18799 din 02.08.21

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 395 din 27.07.2021

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE  
satul , sectorul , cod poștal 520085 , str. 1 DECEMBRIE 1918  
nr. 2 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email  
înregistrată la nr. 48799 din 27.07.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA  
municipiul/orașul/comuna SFANTU GHEORGHE satul , sectorul  
cod poștal , str. DR.GRIGORE PALTINEANU

nr. FN , bl. , sc. , et. , ap.

sau identificat prin Plan de incadrare în zona vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr 1327 / 2020  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. 144 / 29.04.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 39221

Nr. Top CAD: 39221

IMOBIL IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, SITUAT  
IN INTRAVILAN. NOTAT DREPT DE ADMINISTRARE IN FAVOAREA CONSILIULUI  
LOCAL A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA DE LOCUINTE

FOLOSINTA ACTUALA GRADINA

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D"

## 3. REGIMUL TEHNIC:

**TEREN NECONSTRUIBIL: - CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. 144/2021**  
**TERENUL ARE DESTINATIE DE GRADINA.**

**- SUBZONA CONFORM P.U.Z. - U.T.R. 3**

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a  
 regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, .republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL**

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare  
 și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

## 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de  
 construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:  
**AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.1**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor  
 proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva  
 Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor  
 planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul  
 la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică  
 solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă  
 după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării  
 impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu  
 se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea  
 executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea  
 competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării  
 opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord  
 cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea  
 competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluă  
 rii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității  
 competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor  
 investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice  
 competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare  
 a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are  
 obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CU.: 395 / 2021

**6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C☐ D.T.O.E.☐ D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare☐ telefonizare☐ securitate la incendiu☐ alimentare cu energie electrică☐ salubritate☐ protecția civilă☐ alimentare cu energie termică☐ transport urban☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate☐ aviz proiectant inițial☐ acordul proprietarilor☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar în original)

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Secretar General  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef  
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit

Vizi Zsolt

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de \_\_\_\_\_