

Atexă lo HCH nr. 194/2018

**RAPORT DE EVALUARE
a
PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

"TEREN INTRAVILAN"

**situat în municipiul Sf.Gheorghe,
înscris în Cartea Funciară nr.28231
al localității Sf.Gheorghe, jud.Covasna**

- mai 2018-

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Municipiu Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna

Evaluatoarea autorizată EPI, KUNA ADRIENE, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 18174, valabilă pentru anul 2018, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare, teren intravilan, situat în municipiu Sf.Gheorghe, înscris în Cartea Funciară nr.28231 al localității Sfântu Gheorghe.

Data de referință al raportului de evaluare al proprietății imobiliare este de 23 mai 2018. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,6292 Lei/EURO.

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

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	64.600 RON echivalent 14.000 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

Sf.Gheorghe, 25.05.2018

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



Capitolul 1

INTRODUCERE

1.1. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, teren intravilan, situat în municipiu Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - 2018:

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

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

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



KUNA ADRIENE – nr.legitimătie 18174

- 4 -

1.2. CUPRINS

Scrioare de înaintare	2
Capitolul 1. Introducere	
1.1.Declaratie de conformitate	4
1.2.Cuprins.....	5
1.3.Certificare.....	6
1.4. Rezumatul faptelor și concluzii	7
Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării	
2.1. Identificarea clientului	9
2.2 Scopul evaluării	9
2.3. Identificarea proprietății	9
2.4. Drepturile de proprietate	9
2.5. Tipul valorii estimate	10
2.6. Data estimării valorii	10
2.7. Moneda raportului	10
2.8. Documentarea pentru elaborarea evaluării	10
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	10
2.10. Ipoteze ipoteze speciale	11
2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	12
Capitolul 3. Prezentarea datelor	
3.1. Aspecte juridice	13
3.2. Date despre aria de piată, oraș, vecinătăți și localizare	13
3.3. Descrierea proprietății imobiliare	15
3.4. Studiu de vandabilitate	15
Capitolul 4.Analiza datelor	
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U	17
4.2. Evaluarea terenului	18
4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	22
Capitolul 5.Anexe	23

1.3. CERTIFICARE

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

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

Proprietatea a fost inspectată personal însotit de reprezentantul destinatarului raportului de evaluare în data de 17.05.2018.

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

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

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2018 la Allianz Țiriac S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 23 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 25.05.2018.



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

KUNA ADRIENE – nr.legitimăție 18174

- 6 -

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

CLIENT:

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

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform Legii nr.18/1991, art.36 (Terenurile aflate în proprietatea statului, situate în intravilanul localităților și care sunt în administrarea primăriilor, la data prezentei legi, trec în proprietatea comunelor, orașelor sau a municipiilor, urmând regimul juridic al terenurilor prevăzute la art. 26)

UTILIZATOR(I):

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

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piață** a proprietății, **în vederea vânzării acesteia**.

PROPRIETATE EVALUATĂ:

Proprietate imobiliară, înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe. Terenul are o suprafață de 665 mp, formă neregulată. Este situată pe strada Cetății, în zona periferică al localității.

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, **în vederea vânzării acesteia**.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - *Cadrul general:*

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

DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare este de **23 mai 2018**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,6292 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

- ◊ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluаторul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◊ Evaluătorul a inspectat personal proprietatea în prezență reprezentantului beneficiarului raportului de evaluare.
- ◊ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea nu este grevată cu sarcini.

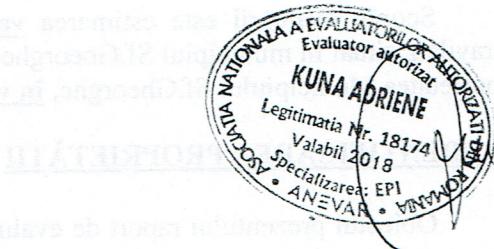
CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIATĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare, teren intravilan, situat în municipiu Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe, este de:

64.600 RON echivalent cu 14.000 EUR

- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

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



Capitolul 2

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1. Stabilirea conceptului metodologic privind conținutul și structura raportului de evaluare.
2. Inspecția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
5. Alegerea metodelor de evaluare.
6. Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7. Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8. Rezultatul evaluării.

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiu Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piată a proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în municipiu Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, în vederea vânzării acesteia.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară - teren intravilan, situat în municipiu Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv cu ocazia inspecției efectuate în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliară de evaluat este proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, conform documentelor anexate (Extras de Carte Funciară nr.28231 –Anexa 1).

Dreptul de proprietate este evaluat integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate, considerat conformă cu situația faptică.

Proprietatea evaluată nu este grevată cu sarcini.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan, în vederea vânzării acesteia.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare – **teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.28231** al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, *în vederea vânzării acesteia.*, este de **23 mai 2018**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,6292 lei/1 EUR**.

2.7. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în **LEI**, folosind prescurtarea internațională de **RON**. Totodată pe parcursul raportului poate să apară și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în **EURO**, raportul de referință la data evaluării fiind de **4,6292 lei/1 EUR**.

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

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluitorul a identificat și inspectat proprietatea în prezența reprezentantului destinatarului raportului de evaluare în data de 17.05.2018. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluitorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției ar putea să existe și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit următoarele surse:

- informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- informații furnizate de beneficiar
- informații din mica publicitate
- informații din pagini specialize de internet

La elaborarea raportului de evaluare au fost luati in considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concluzive pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

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

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

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către lichidator judiciar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperi aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabilă. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE:

- ◊ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◊ Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului beneficiarului raportului de evaluare.
- ◊ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea nu este grevată cu sarcini.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea destinatarului și a utilizatorului desemnat, respectiv MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediaticе, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1. ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentului raport de evaluare este înscris în Cartea Funciară nr.28231 al localității Sf.Gheorghe. Conform extras CF eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sf.Gheorghe pentru informare la data de 12.04.2018.

Cartea funciară nr.28231 al localității Sf.Gheorghe, conține următoarele date referitoare la teren:

- Teren intravilan
- Suprafață: 665 mp
- Nr. topografic: 2494/1/2/a/2
- Categorie de folosință: curți construcții
- Drept de proprietate: Statul Român
- Drept de administrare operativă: Consiliul Popular Sf.Gheorghe
- Sarcini înscrise: nu sunt

Evaluatoarei s-a pus la dispoziție extras de carte funciară al cărei dată de eliberare este 12.04.2018– din care s-au extras datele prezентate privind dreptul de proprietate și sarcinile, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. De la data eliberării din 12.04.2018 și până la data de referință al raportului este posibilă să există și alte înscrисuri în Cartea Funciară, însă despre care evaluatorul nu are cunoștință.

Dreptul de proprietate evaluat - integral, aşa cum rezultă din documentele de proprietate anexate.

Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală completă.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINĂTATI SI LOCALIZARE

Piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul finanțier, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, așa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurență pe piețele serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare.

Piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparentă a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocratia excesivă din domeniul construcțiilor.

Având în vedere dinamica pozitivă a cererii și a ofertei pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, numărul agențiilor imobiliare din România a crescut, oferta acestora fiind din ce în ce mai diversificată, iar calitatea serviciilor oferite mai buna. Astfel, se poate apela la serviciile agențiilor imobiliare în marea majoritate a localităților din România, numărul acestora fiind mai mare în localitățile de mari dimensiuni.

Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt reglementate, iar competiția între agenții imobiliare se desfășoară pe o piață cu structură concurențială determinată în primul rând de lipsa barierelor la intrare. Cu toate acestea concurența prin preț este destul de scăzută, acest fapt datorându-se, cel mai probabil, unor factori care țin de specificul activității. Accesul unui segment tot mai mare de populație la Internet și utilizarea acestuia ca platformă de căutare și promovare a proprietăților imobiliare, reprezentă un fenomen care va avea un impact semnificativ asupra profitabilității pe termen lung în sectorul de intermediere. Acest lucru va determina, cel mai probabil, o creștere a gradului de concurență și, drept consecință, scăderi de prețuri și o creștere de ansamblu a calității serviciilor.

Domeniul imobiliar din România a arătat până în anul 2008 septembrie o dinamică spectaculoasă atât prin creșterea numărului investitorilor cât și prin creșterea valorii la care au avut loc tranzacțiile. Criza financiară declanșată pe bază de suport imobiliar a întors semnificativ acest segment economic, înregistrând o scădere permanentă atât al prețului terenurilor cât și al clădirilor și construcțiilor.

Piața imobiliară a suferit schimbări semnificative. Acestea par însă să fi trecut, astfel că lucrurile s-au stabilizat și, contrar a ceea ce am crede, în prezent există o cerere continuă, dincolo de lipsa lichidităților pe piață. În regiunea analizată, județul Covasna, nu face excepție de la această tendință.

Potrivit unor analiști, anul 2018 poate fi mai bun decât precedenții dintr-un singur motiv, și anume relația mult mai echilibrată și mai corectă dintre calitate și preț.

Sfântu Gheorghe (în maghiară *Sepsiszentgyörgy*, în germană *Sankt Georgen*) este municipiul de reședință al județului Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Sfântu Gheorghe (reședința), și din satele Chilieni și Coșeni. Are o suprafață de 7.292 ha.

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Brașovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecția cătorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Brașov de municipiul Miercurea-Ciuc. Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități.

Municipiul Sfântu Gheorghe este străbătut de râul Olt, în care se varsă râurile Porumbel, Debren și Sâmbrezi.

Principalele activități economice ale municipiului se desfășoară în industriile textilă și de confecții, a mobilei, a procesării laptei și a cărnii, în domeniul comerțului și al serviciilor, precum și în turism.

Orașul este străbătut de două drumuri naționale (DN12: Brașov–Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și DN13E: Feldioara–Vâlcele–Sfântu Gheorghe) și de trei drumuri județene (DJ121B: Sfântu Gheorghe–Aita Medie, DJ121C: Sfântu Gheorghe–Șugaș Bâi, DJ112: Hărmăni–Ilieni–Sfântu Gheorghe). Transportul feroviar este asigurat de căile ferate Sfântu

Gheorghe–Brașov, Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și Sfântu Gheorghe–Brețcu, fiind străbătut de Magistrala CFR 400.
(Sursă: https://ro.wikipedia.org/wiki/Sf%C3%A2ntu_Gheorghe)

Proprietatea imobiliară de evaluat aflată în localitatea Sf.Gheorghe, jud.Covasna, este localizată în zona periferică al localității. Proprietățile învecinate, cele cu deschidere la str. Cetății, sunt proprietăți de tip rezidențial.

Palnul de încarare în zonă este prezentat în Anexa 3.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietate imobiliară, înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe.

Terenul are o suprafață de 665 mp, formă neregulată.

Este situată în zona periferică al localității.

Categorie de folosință: curți construcții.

Conform Certificatului de urbanism nr.244 din 22.05.2018 avem următoarele informații:

- Teren construibil cu respectarea indicatorilor și reglementărilor de urbanism
- POT maxim 35%
- CUT maxim 1
- Regim de înălțime maxim P+2

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

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

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

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

Pentru proprietățile imobiliare de tipul celui analizat, în zona analizată cererea potențială se manifestă din partea familiilor care au ca scop și fonduri necesare achiziționării unui teren construibil, în vederea construirii unei case noi.

Creșterea valorii salarialilor din ultimii ani, în sistemul privat și în sistemul bugetar, nu este semnificativă, iar această tendință a afectat în mod negativ piața imobiliară, respectiv cererea.

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

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

Centralizatorul datelor arată astfel:

Compara-bila	Zona	Iv/ Ev	Supra- fața (mp)	Preț unitar (EUR/mp)	Data ofertei	Apă	Cu- rent	Ca- nal	Gaz
1	str. Borviz	Iv	2.080	25,00	04.05.2018	da	da	nu	da
2	str. Borviz	Iv	1.010	30,00	03.05.2018	da	da	da	nu
3	str. Borviz	Iv	3.000	25,00	16.05.2018	nu	da	nu	nu
4	str.Arcușului	Iv	1.000	22,00	12.05.2018	da	da	nu	nu
5	str.Ferencvaros	Iv	647	29,00	10.02.2018	da	da	da	nu
6	str. Borviz	Iv	490	13,00	25.03.2018	nu	nu	nu	nu
7	str. Toroczkay	Iv	600	28,00	26.09.2017	nu	nu	nu	nu
8	str. Câmpului	Iv	x	28,00	13.10.2018	nu	nu	nu	nu

Din ofertele de pe piață se poate vedea că dimensiunea terenurilor aferente proprietăților imobiliare ofertate variază între 490 mp și 3.000 mp.

Din analiza datelor prezentate anterior, putem concluziona că pentru tipul de proprietate supus evaluării prețul variază între 13 EUR/mp și 30 EUR/mp, în funcție de caracteristicile fizice, localizare, respectiv zona în care este situată.

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

În momentul de față, pe piața proprietăților imobiliare similare cu cel analizat numărul tranzacțiilor este redusă. Nu avem cunoștință despre tranzacții sau de oferte de vânzare de proprietăți similare în zonă.

În ceea ce privește ofertele de pe piață, se poate observa că majoritatea ofertelor sunt realizate de proprietari sau de firme de dezvoltare imobiliare. În ceea ce privește prețul, este întotdeauna între 13 și 30 EUR/mp, fiind deosebit de scăzut în cazul proprietăților de la numărul 6 și 7, unde se observă o diferență de preț de 16 EUR/mp.

În ceea ce privește ofertele de pe piață, se poate observa că majoritatea ofertelor sunt realizate de proprietari sau de firme de dezvoltare imobiliare. În ceea ce privește prețul, este întotdeauna între 13 și 30 EUR/mp, fiind deosebit de scăzut în cazul proprietăților de la numărul 6 și 7, unde se observă o diferență de preț de 16 EUR/mp.

În ceea ce privește ofertele de pe piață, se poate observa că majoritatea ofertelor sunt realizate de proprietari sau de firme de dezvoltare imobiliare. În ceea ce privește prețul, este întotdeauna între 13 și 30 EUR/mp, fiind deosebit de scăzut în cazul proprietăților de la numărul 6 și 7, unde se observă o diferență de preț de 16 EUR/mp.

În ceea ce privește ofertele de pe piață, se poate observa că majoritatea ofertelor sunt realizate de proprietari sau de firme de dezvoltare imobiliare. În ceea ce privește prețul, este întotdeauna între 13 și 30 EUR/mp, fiind deosebit de scăzut în cazul proprietăților de la numărul 6 și 7, unde se observă o diferență de preț de 16 EUR/mp.

În ceea ce privește ofertele de pe piață, se poate observa că majoritatea ofertelor sunt realizate de proprietari sau de firme de dezvoltare imobiliare. În ceea ce privește prețul, este întotdeauna între 13 și 30 EUR/mp, fiind deosebit de scăzut în cazul proprietăților de la numărul 6 și 7, unde se observă o diferență de preț de 16 EUR/mp.

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adekvat, fezabilă finanțier și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată ușual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă finanțier
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Cele mai bune utilizări sunt, în general, conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare.

Proprietatea imobiliară evaluată este localizată în zona periferică al municipiului Sf.Gheorghe, într-o zonă rezidențială. În cadrul analizei de piață au fost observate, în imediata apropiere, terenuri construite, ocupate de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+M, respectiv P+1E. Ca urmare, singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială unifamilială.

Conform Certificatului de urbanism nr.244 din 22.05.2018 avem următoarele informații:

- Teren intravilan
- Categorie: curți construcții
- Zonă de locuințe
- Teren construibil cu respectarea indicatorilor și reglementărilor de urbanism
- POT maxim 35%
- CUT maxim 1
- Regim de înălțime maxim P+2

De asemenea, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială, ca urmare se consideră că dezvoltarea rezidențială unifamilială este permisă legal.

Caracteristicile fizice a terenului permit edificarea unei locuințe unifamiliale conforme cu standardele zonei, drept urmare, dezvoltarea rezidențială unifamilială este fizic posibilă.

Ipoteza terenului liber nu este o utilizare maxim productivă, neexistând oportunități care să creeze beneficii financiare. Activitatea ieșiei indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

Din toate aceste considerente, rezultă că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este teren cu construcție în scopuri rezidențiale unifamiliale.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice transformare prin conversie, modernizare sau renovare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Nu am avut la dispoziție documente urbanistice.

Opinia evaluatorului este că utilizarea rezonabilă, permisibilă legal fizic posibilă, fezabilă financiar și care duce la valoare maximă a proprietății imobiliare, este în concordanță cu a vecinătăților, adică teren cu construcție în scopuri rezidențiale unifamiliale.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea **valorii de piață a terenului** s-a efectuat ținând seama de natura terenului, folosind metoda comparației directe, considerată metodă cea mai preferată atunci când sunt disponibile vânzări suficiente.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similar, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Analiza și sortarea informațiilor este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specific ale proprietăților și tranzacțiilor (numite element de comparație).

Elementele de comparație includ:

- ◊ Drepturi de proprietate
- ◊ Restricții legale
- ◊ Condiții de finanțare
- ◊ Condiții de vânzare
- ◊ Condiții de piață
- ◊ Localizarea
- ◊ Caracteristici fizice (mărimea, forma)
- ◊ Categorie de folosință
- ◊ Utilitați disponibile
- ◊ Zonarea

Evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru evaluarea terenului reprezintă **metoda comparației vânzărilor**, care este o metoda adecvată în analiza obiectului propus spre evaluare. Comparabilele studiate sunt prezentate la **anexa 5** al prezentului raport de evaluare. Dintre aceste comparabile s-au ales pentru grila de comparație urmatoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabilă		
			2	3	5
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă	ofertă	ofertă
2	<i>Dreptul de proprietet transmis</i>	depline	depline	depline	depline
3	<i>Restricții legale</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
4	<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	23.05.2018	03.05.2018	16.05.2018	10.02.2018
7	<i>Localizare</i>	str. Cetății	str. Borviz	str. Borviz	str. Ferencvaros
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	665	1.010	3.000	647
	Topografie	plană	plană	plană	plană
9	<i>Utilități disponibile</i>				
	Apă	nu	da	nu	da
	Curent electric	nu	da	da	da
	Canalizare	nu	da	nu	da
	Gaz metan	nu	nu	nu	nu
10	<i>Zonarea</i>	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	<i>Pret vânzare/ofertă (EUR)</i>		30.300	75.000	18.763
12	<i>Pret unitar (EUR/mp)</i>		30,00	25,00	29,00

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

În cadrul acestui raport, se analizează terenul subiect și se compară cu un teren similar din același oraș, care are următoarele caracteristici: suprafata de 1.010 mp, rezidențială, cu proprietate depline, nu are restricții legale, nu sunt condiții de finanțare, este nepartinitoare, datele de vânzare sunt de la 03.05.2018, localizare str. Cetății, cu topografie plană, disponibilă apă, curent electric, canalizare și gaz metan.

Analiza și comparația elementelor arată că terenul subiect are următoarele diferențe față de terenul de referință:

1. Suprafața este mai mare cu 345 mp (34,5%), deci este mai scumpă.

2. Este situat pe o stradă mai buna (Cetății) decât terenul de referință (Borviz).

3. Este situat într-o zonă rezidențială, deci este mai scumpă.

4. Este disponibilă apă, curent electric, canalizare și gaz metan, deci este mai scumpă.

5. Datele de vânzare sunt de la 03.05.2018, deci este mai scumpă.

6. Localizarea este similară, deci nu are impact asupra prețului.

7. Topografia este similară, deci nu are impact asupra prețului.

8. Utilitățile sunt disponibile, deci nu au impact asupra prețului.

9. Zonarea este similară, deci nu are impact asupra prețului.

10. Proprietatea este similară, deci nu are impact asupra prețului.

11. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

12. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

13. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

14. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

15. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

16. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

17. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

18. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

19. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

20. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

21. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

22. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

23. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

24. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

25. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

26. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

27. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

28. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

29. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

30. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

31. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

32. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

33. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

34. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

35. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

36. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

37. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

38. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

39. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

40. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

41. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

42. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

43. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

44. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

45. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

46. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

47. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

48. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

49. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

50. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

51. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

52. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

53. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

54. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

55. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

56. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

57. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

58. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

59. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

60. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

61. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

62. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

63. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

64. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

65. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

66. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

67. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

68. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

69. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

70. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

71. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

72. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

73. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

74. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

75. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

76. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

77. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

78. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

79. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

80. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

81. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

82. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

83. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

84. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

85. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

86. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

87. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

88. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

89. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

90. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

91. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

92. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

93. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

94. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

95. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

96. Condițiile de finanțare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

97. Datele de vânzare sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

98. Utilitățile sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

99. Zonarea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

100. Proprietatea este similară, deci nu au impact asupra prețului.

101. Restricțiile legale sunt similară, deci nu au impact asupra prețului.

102. Condițiile de finanțare

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabilă		
			2	3	5
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		30.300	75.000	18.763
	Preț unitar (EUR/mp)		30,00	25,00	29,00
	Tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare		-5,00% -1,50	-4,00% -1,00	-5,17% -1,50
	Preț de vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		28,50	24,00	27,50
1	Dreptul de proprietate transmis	depline	depline	depline	depline
	Ajustare	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Preț ajustat (EUR/mp)		28,50	24,00	27,50
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Preț ajustat (EUR/mp)		28,50	24,00	27,50
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
	Ajustare	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Preț ajustat (EUR/mp)		28,50	24,00	27,50
4	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
	Ajustare	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Preț ajustat (EUR/mp)		28,50	24,00	27,50
5	Condiții de piață	23.05.2018	03.05.2018	16.05.2018	10.02.2018
	Ajustare	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
	Preț ajustat (EUR/mp)		28,50	24,00	27,50
6	Localizare	str. Cetății	str. Borviz	str. Borviz	str. Ferencvaros
	Ajustare	-10,00% -2,85	-10,00% -2,40	-10,00% -2,75	
	Preț ajustat (EUR/mp)		25,65	21,60	24,75
7	Caracteristici fizice				
	<i>Suprafața și forma (mp)</i>	665	1.010	3.000	647
	Ajustare	-7,80% -2,00	0,00% 0,00	-8,08% -2,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,65	21,60	22,75
	<i>Topografie</i>	plană	plană	plană	plană
	Ajustare	0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,65	21,60	22,75
8	Utilități disponibile	fără	apă, electr, gaz	electr.	apă, electr, canal
	Ajustare	-12,68% -3,00	-4,63% -1,00	-13,19% -3,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		20,65	20,60	19,75
9	Zonarea	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
	Ajustare	0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		20,65	20,60	19,75
	Corecții total nete (valoric)	EUR	-7,85	-3,40	-7,75
	Corecții total nete (procentual)	%	-27,54%	-14,17%	-28,18%
	Corecții total brute (valoric)	EUR	7,85	3,40	7,75
	Corecții total brute (procentual)	%	27,54%	14,17%	28,18%

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție –au fost aplicate ajustări comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor con vorbiri s-a constatat că ofertanții ar negocia aproximativ 3-5%.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustarea de -10% a fost aplicată comparabilelor; deoarece comparabilele analizate sunt situate în zone în plină dezvoltare, cu piață imobiliară a cererii și ofertei superioară față de parcela de teren, obiectul evaluării, care este situat în capătul unei străzi unde cererera pentru proprietăți imobiliare este limitată de fatul că în imediata apropiere sunt situate două cimitire, fapt care limitează cererea pentru terenuri libere în zonă.
- Caracteristici fizice :
 - Suprafață și formă: În urma analizei comparabilelor rezultă faptul că diferența de preț între terenurile cu suprafață de 600-700 mp și cele de 1.000mp nu este semnificativă, respectiv diferența de preț între terenurile cu suprafață de 600-700 mp și cele de 2.000mp-3.000 mp este aproximativ 10%. Totodată, datorită formei neregulate a terenului analizat, în opinia evaluatorului există o suprafață de teren de aprox.65 mp în surplus care nu sprijină utilizarea analizată, nu poate fi separat și vândut în mod distinc. Astfel, s-a cuantificat o ajustare de 2 euro/mp, ca raport dintre valoarea estimată a terenului în surplus și suprafața terenului analizat.
 - Topografie: nu au fost necesare ajustări;
- Utilități disponibile: ajustarea de -1 euro/mp pentru fiecare utilitate diferență a fost aplicată comparabilelor deoarece prezintă utilități în plus în comparație cu lipsa utilităților în cazul parcelei de teren analizat.
- Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimiliabilă valorii ajustate a terenului comparabilei 3, deoarece comparabilei 3 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **21 eur/mp**.

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este:

Valoare preț unitar (EUR/mp)	20,60
Opinie preț unitar (EUR/mp)	21,00
Suprafață (mp)	665
Valoare estimată (EUR)	13.965,00
Data de referință	23.05.2018
Curs valutar (RON/EUR)	4,6292
Valoare estimată (RON)	64.646,78

Rotunjite,

64.600 RON echivalent cu 14.000 EUR

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA



KUNA ADRIENE – nr. legitimație 18174

- 21 -

4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

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

Pentru evaluare proprietății imobiliare, teren intravilan înscris în CF nr.28231 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, **în vederea vânzării acesteia**, s-a utilizat abordarea prin piață.

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

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	64.600 RON echivalent 14.000 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,6292 RON/EURO din data de 23 mai 2018.
- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

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

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

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației socio – economică de ansamblu și a situației pieței imobiliare în care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării. Situația se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.

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



Capitolul 5**ANEXE**

- Anexa 1 Extras de Carte Funciară nr.28231
- Anexa 2 Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Anexa 3 Plan de încadrare în zonă
- Anexa 4 Certificat de urbanism nr.244 din 22.05.2018
- Anexa 5 Comparabile - oferte terenuri
- Anexa 6 Fotografii

Este un act de valoare terenului și este obiectul fizic formă (AVT) și documentelor care să demonstreze proprietatea și utilizarea terenului și să demonstreze că proprietarul nu a făcut nicio schimbare sau modificare în ceea ce privește proprietatea terenului sau în ceea ce privește utilizarea terenului.

Este un act de valoare terenului și este obiectul fizic formă (AVT) și documentelor care să demonstreze proprietatea terenului și să demonstreze că proprietarul nu a făcut nicio schimbare sau modificare în ceea ce privește proprietatea terenului sau în ceea ce privește utilizarea terenului.

RODICA ADRIENE
PFI legiuitorul publicare
RODICA adunăt publicare
RODICA adunăt publicare





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

EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28231 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	15676
Ziua	15
Luna	06
Anul	2018

Cod verificare
 100058410716

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1385/a
Nr. topografic:2494/1/2/a/2

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28231	665	Teren imprejmuit; teren imprejmuit parțial cu gard din lemn și plasă sărmă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15676 / 15/06/2018	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 171, din 31/05/2018 emis de Consiliul Local Sf. Gheorghe;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , CIF:4404605	
B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	

C. Partea III. SARCINI

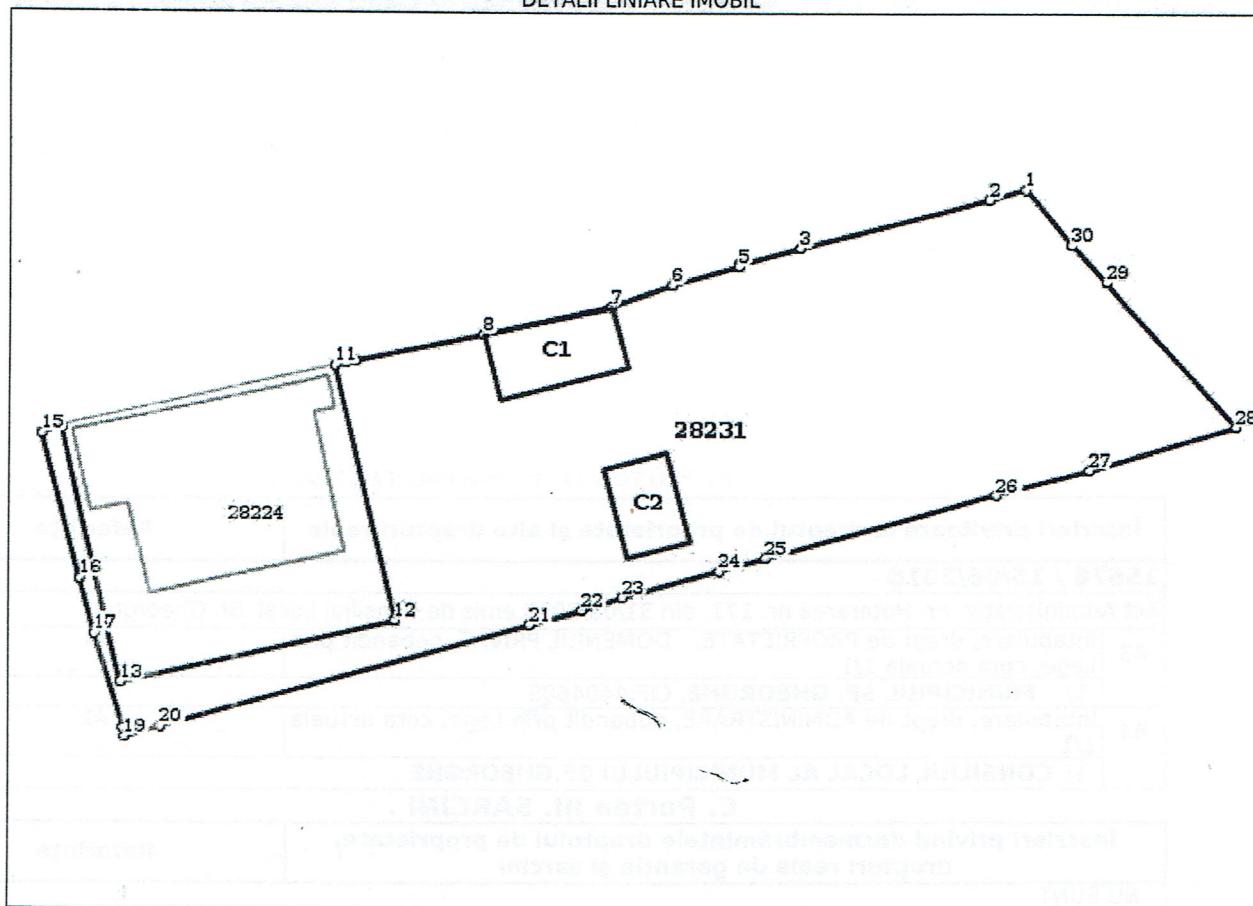
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28231	665	teren imprejmuit parțial cu gard din lemn și plasă sărmă

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosintă	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	665	-	-	2494/1/2/a/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	28231-C1	construcții anexa	23	Fara acte	S. construită la sol:23 mp; S. construită desfasurata:23 mp; CONSTRUCTIE ANEXĂ - FĂRĂ ACTE
A1.2	28231-C2	construcții anexa	16	Fara acte	S. construită la sol:16 mp; S. construită desfasurata:16 mp; CONSTRUCTIE ANEXĂ - FĂRĂ ACTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.899
3	4	3.331

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.041
4	5	0.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.527
7	8	6.752
9	10	0.459
11	12	13.795
13	14	13.757
15	16	7.88
17	18	5.208
19	20	1.894
21	22	2.825
23	24	5.184
25	26	12.314
27	28	7.858
29	30	2.603

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	3.364
8	9	6.789
10	11	0.619
12	13	14.555
14	15	1.1
16	17	2.967
18	19	0.428
20	21	19.815
22	23	2.176
24	25	2.515
26	27	4.961
28	29	10.109
30	1	3.699

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.2443/15-06-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
21-06-2018

Data eliberării,
//_ -06- 2018

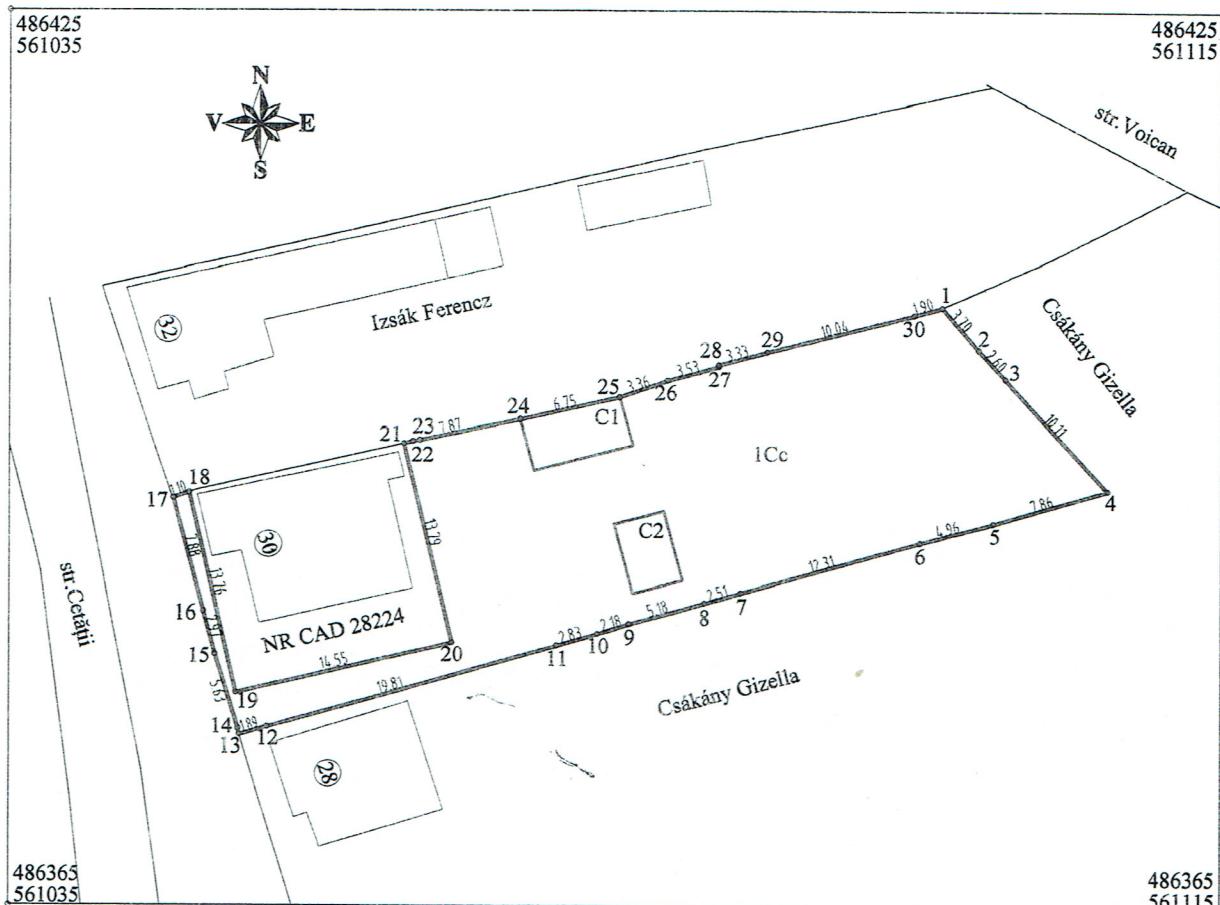
Asistent Registrator,
IOLANDA GASPAR
Găspăr Iolanda-Ana
asistent registrator
(parafă și semnătura)

Referent,
Raluca
Referent
(parafă și semnătura)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1 : 500

Nr.cadastral 28231	Suprafata masurata a imobilului (mp) 665	Adresa imobilului intravilan Sf. Gheorghe, str. Cetății nr. 30
Nr. Cartea Funciară 28231	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	Sf. Gheorghe



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	665	teren imprejmuit parțial cu gard din lemn și plasă sărmă
TOTAL		665	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	23	CONSTRUCTIE ANEXĂ - FĂRĂ ACTE
C2	CA	16	CONSTRUCTIE ANEXĂ - FĂRĂ ACTE
TOTAL		39	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 665 mp
Suprafața din act = 665 mp

Executant: Luffy Vilmos
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența cu realitatea din teren

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

Dată: martie 2018 CATEGORIA B

Luffy Vilmos

Stănescu Samira

Subinginer IA

Plan de încadrare în zonă



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 30374 din 29.05.2018.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 244 din 22.05.2018

În scopul: INTOCMIRE RAPORT DE EVALUARE

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiu/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. **30374** din **22.05.2018**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiu/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520015**, str. **CETATII**

nr. **30**, 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. **6** / **1995**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **27** / **01.02.2016**

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 A

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 28231

Nr. Top CAD: 28231

**IMOBIL IN PROPRIETATEA STATULUI ROMAN SITUAT IN INTRAVILAN.
NOTAT DREPT DE ADMINISTRARE IN FAVOAREA CONSILIULUI POPULAR SF.
GHEORGHE.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA DE LOCUINTE

FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A"

3. REGIMUL TEHNIC:

**CONFORM P.U.G. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 27/2016, ANEXAT LA
CERTIFICAT DE URBANISM CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU
COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE SI A CODULUI CIVIL**

- SUBZONA CONFORM P.U.G.- UTR 23
- TEREN CONSTRUIBIL CU RESPECTAREA INDICATORILOR SI REGLEMENTARILOR DE URBANISM
- POT MAXIM 35%
- CUT MAXIM 1
- REGIM DE ÎNALTIME MAXIM P+2

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a reglementelor 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:

INTOCMIRE RAPORT DE EVALUARE

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.10

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 legătură 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 emitera 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 competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competență 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 emitera 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE 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:

P.A.C.

P.O.E.

P.O.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

Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

acordul proprietarilor

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

d.4) studii de specialitate

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.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

L.S.

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél



Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr.

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 29.05.2018.

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-sf-gheorghe-str-borvizspre-sugas-bai-ID9cnMF.html#95b5a0f2f9>

Teren Intravilan Sf.Gheorghe Str. Borviz(Spre Sugas Bai)

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 08:43, 4 mai 2018, Numar anunt: 135938389

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

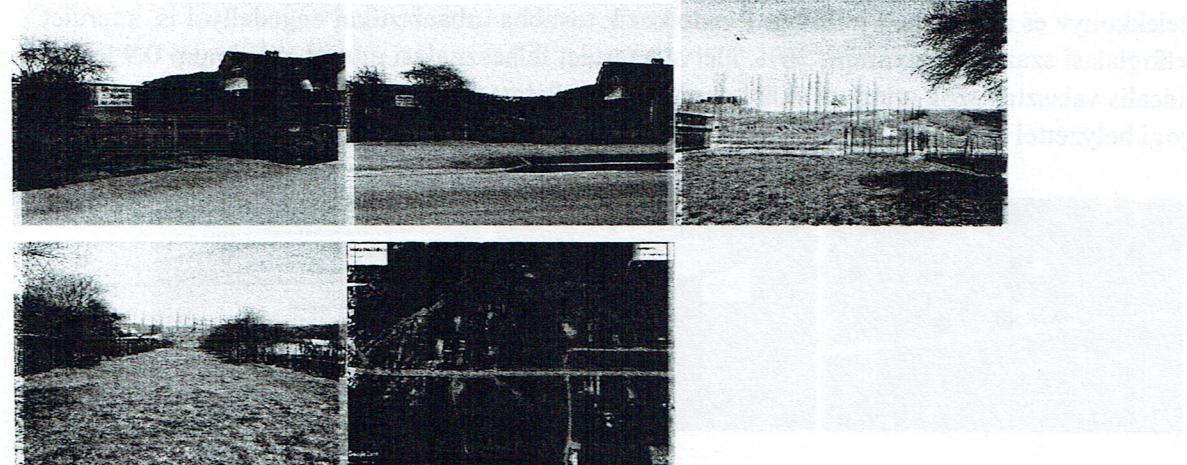
Suprafata utila **2 080 m²**

Vand teren intravilan(loc de casa) in Sf.Gheoghe, strada Borviz(Spre Sugas Bai).

*Suprafata terenului este de 2080 mp.

*Front stradal 15m

*Apa,curent,gaz in fata portii.



25 €

(075) 726-9734 Roland

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-sfantu-gheorghe-covasna-sf-gheorghe-ID9pU Aw.html#95b5a0f2f9>

Teren Sfantu Gheorghe, Covasna (Sf Gheorghe)

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 14:14, 3 mai 2018, Numar anunt: 139162751

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utilă **1 010 m²**

Proprietar vand teren intravilan pe strada Borviz, cu o suprafata de 1010 mp expunere sudica. Are acces direct din drum asfaltat, iluminat public, apa si canal la marginea proprietatii. Este deja conectat la reteaua electrica si dispune de contor electric trifazat. Ingradit pe doua laturi si constructii noi in vecinitati.

Dispune de carte funciara, terenul este liber de sarcini. Mai mult decat atat pun la dispozitie certificat de urbanism recent (octombrie 2017). Regimul de utilizare al terenului: procent de ocupare al terenului maxim 30%, coeficientul de utilizare al terenului 0.9.

Este varianta ideală pentru cei care cauta un teren in oras care are toate utilitatile, are situatie legala clara si curata si este la un pret accesibil.

A Borviz utcaban 1010nm deli kitettsegu beltelek tulajdonostol elado. Az aszfaltozott utrol direkt megkozelitheto, van kozvilagitas, viz es csatornazas kozvetlen az ingatlan hataran. A villamos halozatra mar ra van koteve, (220V es 380V) rendelkezik meroegyseggel is. Ket oldalrol be van keritve, es a kozvetlen szomszedok mar epitkeznek. Az ingatlanrol van telekkonyv es nem terheli jelzalog. Rendelkezik továbbra urbanisztikai engedellyel is, a terulet elfoglalasi szazalek maximum 30%, illetve a terulet felhasznalasi mutato maximum 0.9 lehet. Idealis valasztas azok szamara akik kozmuvekkel ellatott telket keresnek a varosban rendezett jogi helyzettel es papirokkal, mindezt hozzaferheto aron.



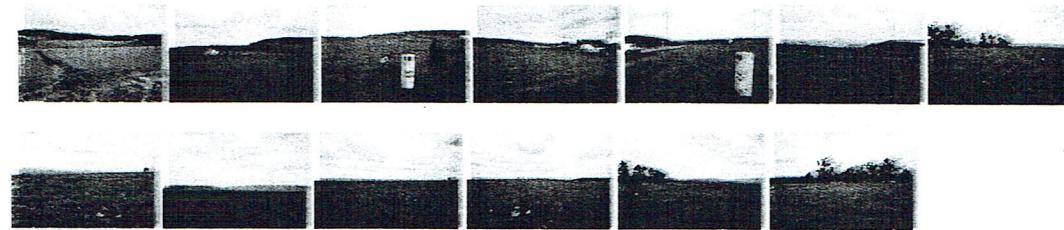
**30 € Negociabil
0723 916 782 Laszlo**

Comparabila 3

http://www.sic-imobprest.ro/elado/telek-foldterulet/borviz-utca_i94

Telek, Földterület Borviz Utca
75000.00 Euro €

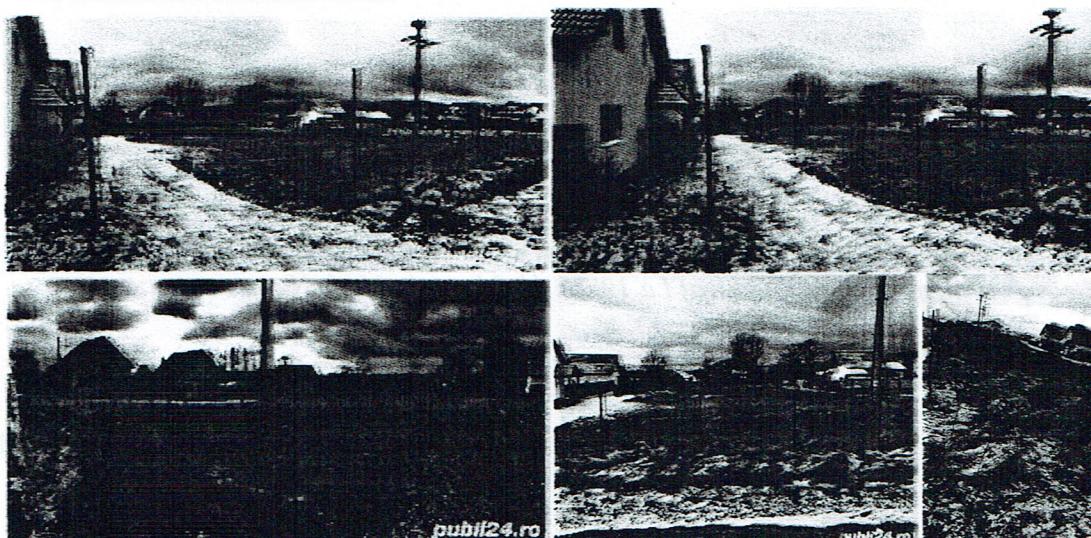
Eladó - 3000nm beltelek



Comparabila 4

<https://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Covasna/Sf%C3%A2ntu-Gheorghe/anunt-4965994.html>

Teren Intravilan Sfantu Gheorghe
Sfantu Gheorghe, Covasna
22 EUR
actualizat in urma cu 4 zile



Detalii

Judet	<u>Covasna</u>
Localitatea	<u>Sfantu Gheorghe</u>
Tip contract	<u>De vanzare</u>
Categoria	<u>Terenuri</u>
Subcategoria	<u>Teren intravilan</u>

Suprafata terenului	2.000m²
Pret	22 EUR

Front stradal **25 m²**

Descriere

Vand teren intravilan in Sfantu Gheorghe-Arcus , parcela are 2000 mp dar se vinde si in parcele de 1000 mp.

Parcela din spate 22 euro/mp si parcela din fata 14 euro/mp din cauza stalpului.

Intreg ,pt. 2000 mp pretul este 3000 euro fix!

Mai multe detalii prin telefon.

Contacteaza utilizatorul

0732533484

0732533484

Kiss

Comparabila 5

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-pentru-constructii-de-vanzare-sau-schimb-cu-casa-IDalz6l.html>

Teren intravilan pentru constructii de vanzare sau schimb cu casa

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat La 19:24, 10 februarie 2018, Numar anunt:

152903181

29 €

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila **647 m²**

Vand teren intravilan (cu PUZ): 2 parcele a cate 647 m² pe strada Ferencvaros, Sfantu Gheorghe (intrare dinspre strada Campului)

Conductele de apa si curent sunt trase la parcelele respective. Putul de canalizare este asigurat 0726273850

Comparabila 6

<http://elado.ro/aprohirdetesek/8-334641-beltelek.html>

Beltelek

6 370 Euro

Hirdetés leírása

Sepsiszentgyörgy, Sugás felőli kijáratánál 490 m² beltelek eladó. A beltelekhez még hozzá tarozik 8 m² az építkezési terv szerint járdának fenn tartott rész. Irány ár: 13 EUR /m²

Ár: 6 370 Euro

Kapcsolat

DEMETER EVA 0720066682

Hirdetés feladva: 2018 Márc. 25.

Comparabila 7

<http://elado.ro/aprohirdetesek/8-323230-elado-beltelek.html>

Elado Beltelek

28 Euro

Hirdetés leírása

A Mező utca szomszédságában, a Torockai út mellett 600m² és 580 m² beltelek eladó.

Ár: 28 Euro

Kapcsolat

Mátyás

0762042713

0733965070

Hirdetés feladva: 2017 Szept. 26.

Comparabila 8

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID80pd9.html#95b5a0f2f9>

Teren intravilan

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 07:40, 13 octombrie 2017, Numar anunt: 118307603

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Teren intravilan de vanzare in Sfantu Gheorghe str. Cămpului

28 €

0757 735 963 Denes Katalin

FOTOGRAFII

