

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

Raport nr.: 608 / 2023 (DA33049244)

Obiect: TEREN INTRAVILAN
MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE,
CARTIERUL CAMPUL FRUMOS, JUDEȚUL COVASNA



APRILIE 2023



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 22.04.2023 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Campul Frumos, 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 22.04.2023, Pintilie Ștefan Cristian, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare formată din teren intravilan în suprafața de 43.227 mp, înscris în C.F. nr. 43154 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 43154, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna aprilie 2023 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:

VALOARE IMOBIL	1.710.380 euro echivalent a 8.449.448 lei (pentru suprafața de 43.227 mp - conform extras CF 43154) la cursul valutar 4,9401 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 22.04.2023
-----------------------	--

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 APRILIE 2023;
- 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 4,9401 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 - 2022, 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 35 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 2023, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 43048/12.12.2022, la societatea de asigurări ALLIANZ 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 aprilie 2023, 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 43.227 mp, înscris în C.F. nr. 43154 Sfantu Gheorghe, nr. cadastral 43154, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE.

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

Adresa proprietății – municipiul Sfantu Gheorghe, Cartierul Campul Frumos, 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 **22.04.2023**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 22.04.2023, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 22.04.2023. Data redactării raportului de evaluare este 22.04.2023

Moneda raportului este **RON** si **EURO**

Declararea valorii:

V piață = 1.710.380 euro echivalent a 8.449.448 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață) - pentru suprafața de 43.227 mp - conform extras CF 43154

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 Pintilie Stefan Cristian, în calitate de evaluator. 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 2023.

Cu stimă,

Pintilie Stefan 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 Pintilie Ștefan Cristian, în baza achizitiei directe DA33049244.

EVALUATOR: Pintilie Ștefan Cristian

Legitimație ANEVAR: Nr. 15239 valabilă 2023

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 Pintilie Ștefan Cristian, 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 2022
- 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 Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2.

Utilizatori desemnati: **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu 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 43.227 mp, înscris în C.F. nr. 43154 Sfantu Gheorghe, nr. cadastral 43154, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE.

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 poseda 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:

- 43.227 mp - suprafața conf. extras CF.

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 22.04.2023, 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 22.04.2023 și a fost realizată de către Pintilie Stefan Cristian, în calitate de evaluator; 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 aprilie 2023; data evaluării este 22.04.2023; cursul valutar valabil la această dată este 4,9401 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 22.04.2023.

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. 43154 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 12262 din 18.04.2023;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- 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 premize:

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”
- beneficiarul nu a pus la dispoziție certificat de urbanism pentru terenul evaluat
- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 (aprilie 2023) 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, zona cartierului Campul Frumos, județ Covasna, fiind compusa din terenul intravilan în suprafața de 43.227 mp, înscris în C.F. nr. 43154 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 43154, având categoria de folosință curți construcții - 13.296 mp și arabil - 29.931 mp, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIUL SF. GHEORGHE; 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, cumparare prin licitație conf. Inch. nr. 15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Convenție, cota 1/1; Hotărârea nr. 600 din 29.12.2022 emisă de Municipiul Sf. Gheorghe, Hotărârea nr. 2/2008 emisă de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 43154, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 43154 a municipiului Sfântu Gheorghe, proprietar fiind MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, teren intravilan.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: energie electrică, apă, canal.
- latura de nord reprezintă front stradal la DN13E iar laturile de est și sud reprezintă front stradal la drum derivat din DN13E;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință curți construcții: 13.296 mp și arabil: 29.931 mp;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: DN 13E, asfaltat, având câte o bandă pentru fiecare sens și fără trotuar amenajat, urmat de drumuri derivate, asfaltate;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Sfântu Gheorghe, zona cartierului Campu Frumos;

- suprafață teren: 43.227 mp;
- forma: aprox. dreptunghiulară; raportul laturilor este favorabil;
- raportul laturilor: deschiderea parcelei (front) – aprox. 165 m la DN 13E, asfaltat, aprox. 465 m la drumuri derivate din DN13E, asfaltate;
- topografia: plan;

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, Cartierul Campul Frumos, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 43154, eliberat cu nr. cerere 12262 din 18.04.2023, OCPI Covasna, BCPI Sfântu Gheorghe;
- terenul este proprietate exclusivă conform capitolelor B1, B3, B4, B5, B6, B7, B8 din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 43154;
- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 43154: nu sunt;
- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 43154: nu sunt;

În conformitate cu Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfântu Gheorghe, terenul este amplasat în zona servicii, comerț (inclusiv retail cash&carry) și activități economice fără impact semnificativ asupra mediului.

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 mediu al zgomotului, prafului și gazelor emenate: trafic mediu pe DN 13E;
- 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:

Hotărârea nr. 600 din 29.12.2022 emisă de Municipiul Sf. Gheorghe, Hotărârea nr. 2/2008 emisă de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe.

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:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	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:

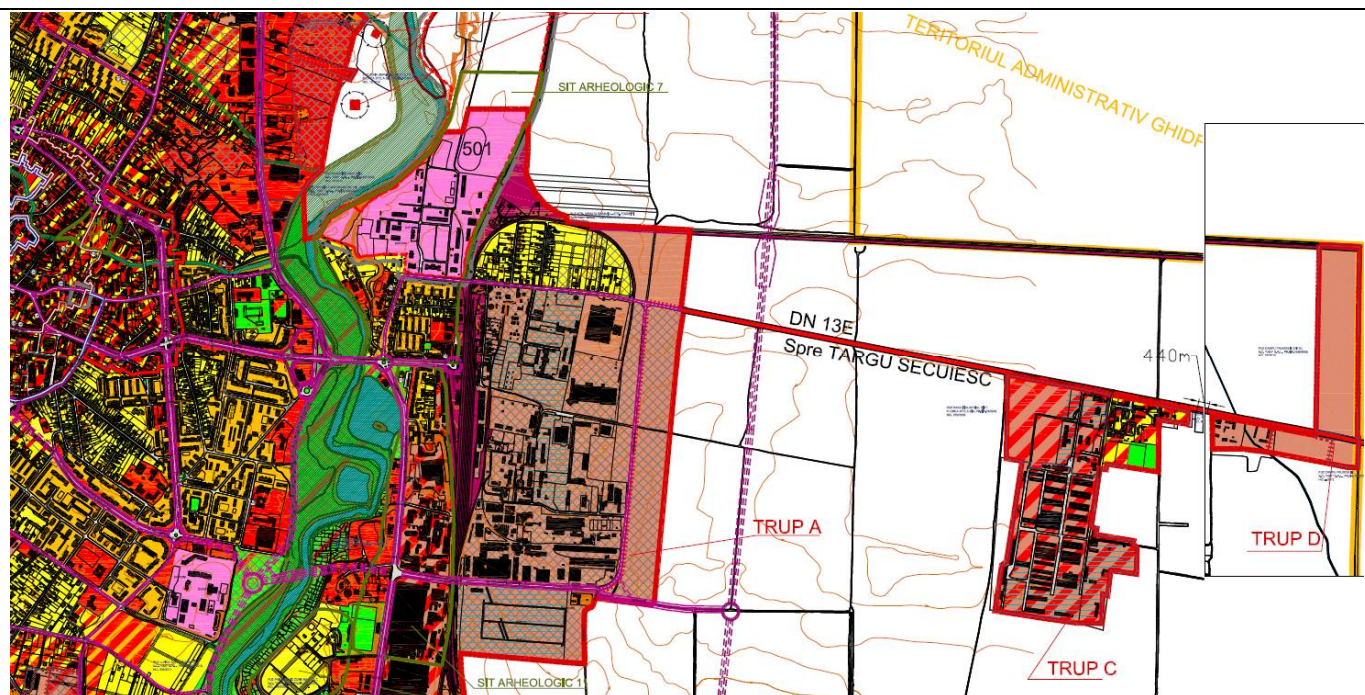
- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții: 13.296 mp și arabil: 29.931 mp.

Suprafață totală teren – 43.227 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfântu Gheorghe, terenul este amplasat în zona servicii, comerț (inclusiv retail cash&carry) și activități economice fără impact semnificativ asupra mediului.:



- conform Plan topografic cu amplasamentul lucrării "Varianta ocolitoare a municipiului Sfântu Gheorghe", terenul este poziționat în apropierea ocolitoare municipiului Sfântu Gheorghe:



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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- Tipul proprietății imobiliare:** teren liber, intravilan;
- Caracteristicile proprietății 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 proprietăți 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;
- **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canalizare, gaz;
- **Forma și deschidere:** regulată (aproximativ dreptunghiulară), deschidere de aprox. 165 m la DN 13E, asfaltat, aprox. 465 m la drumuri derivate din DN13E, asfaltate;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona municipiului Sfântu Gheorghe;
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice și de cult.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul comercial/industrial, situate în municipiul Sfântu Gheorghe și în vecinătate.

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 Cumpărarea:

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, există cerere și din punct de vedere al închirierii.

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 rezidențial 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 rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Volumul tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale (exclusiv industriale și de depozite tradiționale) s-a situat la aproximativ 450 milioane euro în 2022, în scădere față de 800 milioane în 2021, se arată într-o analiză realizată de compania de consultanță imobiliară Colliers.

Bucureștiul și împrejurimile Capitalei continuă să fie cele mai interesante pentru investitori, atrăgând două treimi din volumul total, în timp ce sectorul rezidențial a generat spre trei sferturi din tranzacțiile la nivelul Capitalei.

La scăderea volumului tranzacționat a contribuit și reducerea interesului din partea dezvoltatorilor începând cu lunile de toamnă. Mai exact, investitorii au început să-și pună întrebări mai serioase cu privire la strategia lor imediată, în contextul unor discuții tot mai dese despre o recesiune globală și creșterea costului de risc odată cu majorarea randamentelor titlurilor de stat. În același timp, dezvoltatorii de proiecte rezidențiale au observat o temperare a activității, pe măsură ce dobânda mai mare, inflația și incertitudinile au început să reducă din interesul cumpărătorilor pentru apartamente noi. Chiar și așa,

până să existe aceste temeri, dezvoltatorii au realizat o serie de tranzacții mari, de referință în piață, subliniază reprezentanții Colliers.

„Cele mai active zone din București în 2022 au fost cele de nord, adică zonele cu piețe cunoscute de investitori și care au adus rezultate bune până în prezent, cum sunt Băneasa, Străulești, Sisești, Poligrafiei, Pipera, dar și zona de centru-vest a Capitalei. Totodată, a apărut un concurent tot mai vizibil în sectorul rezidențial, despre care am mai vorbit în trecut, și anume cumpărătorul de terenuri pentru proiecte logistice de tip last-mile/in-city logistics, generând spre 10% din volumul total al activității din București”, a declarat Sînziana Oprea, director Colliers.

Concluzii privind **Cererea solvabila** 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.

O tendință interesantă, în opinia directorului Colliers, este aceea că piața devine mai activă în afara Bucureștiului decât în Capitală în ceea ce privește demararea de tranzacții noi. Această evoluție are de-a face cu faptul că investitorii sunt mai reticenți să se angajeze la pre-contracte în București, unde există o mare incertitudine în privința obținerii documentațiilor urbanistice.

Prețurile au rămas relativ stabile, mai ales în condițiile în care, în prima parte a anului, investitorii au fost mai temători în contextul războiului, iar ulterior nu prea a existat un context favorabil în general, având în vedere că incertitudinile au persistat, iar dobânzile mai mari au început să se facă simțite.

„Ne așteptăm la o perioadă mai complicată pentru economia României în general și, probabil, și pentru piața de terenuri. În contextul costurilor de construcție mari, nu prea se mai pornesc proiecte noi, ceea ce va avea un impact asupra cererii de terenuri. Astfel, mulți dezvoltatori urmăresc acum strict posibile oportunități sau achiziții strategice. În aceste circumstanțe, probabil că va fi nevoie ca unii vânzători să-și ajusteze așteptările de preț dacă vor dori să încheie o tranzacție în perioada următoare”, conchide Sînziana Oprea. În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **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 30-70 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 5-15%

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

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;

În **anexe** sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică 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.

Având în vedere perioada medie de vânzare pentru un apartament, Brașov poate fi considerat, în momentul de față, drept cea mai activă piață pe plan național. Brașov este urmat, din acest punct de vedere, de București, Timișoara, Constanța, și, respectiv, Cluj-Napoca. Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, trei din cele cinci centre regionale analizate au consemnat diminuări ale perioadei de vânzare. Pe de altă parte, în ceea ce privește piața bucureșteană, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament a fost, în intervalul iulie-septembrie 2022, de 57,5 de zile. Spre comparație, în trimestrul al treilea din 2021, în Capitală erau necesare 42 de zile pentru încheierea unei tranzacții. O creștere semnificativă a perioadei de vânzare pe segmentul apartamentelor a avut loc trimestrul trecut și în Cluj-Napoca, unde acest indicator a ajuns la 109 de zile (față de 82 zile în perioada similară din 2021). În Timișoara, timpul necesar pentru încheierea unei vânzări a scăzut de la 62 de zile anul trecut, la 58 de zile anul acesta, în vreme ce, în Brașov, o locuință a ajuns să fie tranzacționată, în medie, în 47 de zile (în scădere de la 53 de zile). În Constanța, acest indicator s-a diminuat ușor, de la 72 la 65 de zile în ultimele 12 luni.

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	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	Nu			

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **comercial**.

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 comercială**. 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 = 1.710.380 euro echivalent a 8.449.448 lei - pentru suprafata de 43.227 mp - conform extras CF 43154

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață 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 - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare formată din teren intravilan în suprafața de 43.227 mp, înscris în C.F. nr. 43154 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 43154, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE, 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 aprilie 2023.

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 acesteia;
- 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 intravilan.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

V teren = 1.710.380 euro echivalent a 8.449.448 lei - pentru suprafața de 43.227 mp - conform extras CF 43154

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 aprilie 2023;
- 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 4,9401 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.

VALOARE IMOBIL	1.710.380 euro echivalent a 8.449.448 lei (pentru suprafata de 43.227 mp - conform extras CF 43154) la cursul valutar 4,9401 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 22.04.2023
---------------------------	--

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 Ștefan Cristian**



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 **30-70 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 (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Grila de comparatii CF 43154:

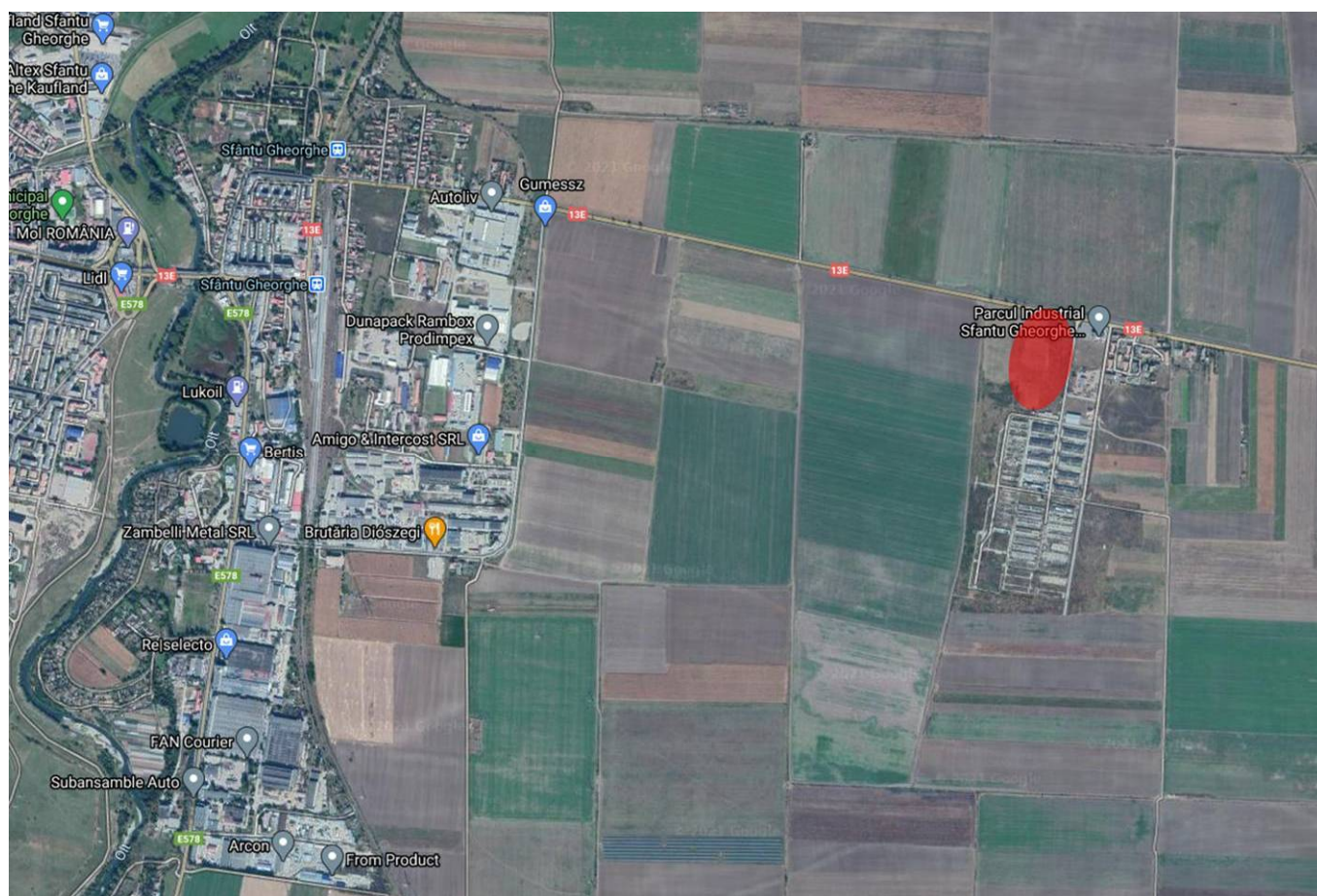
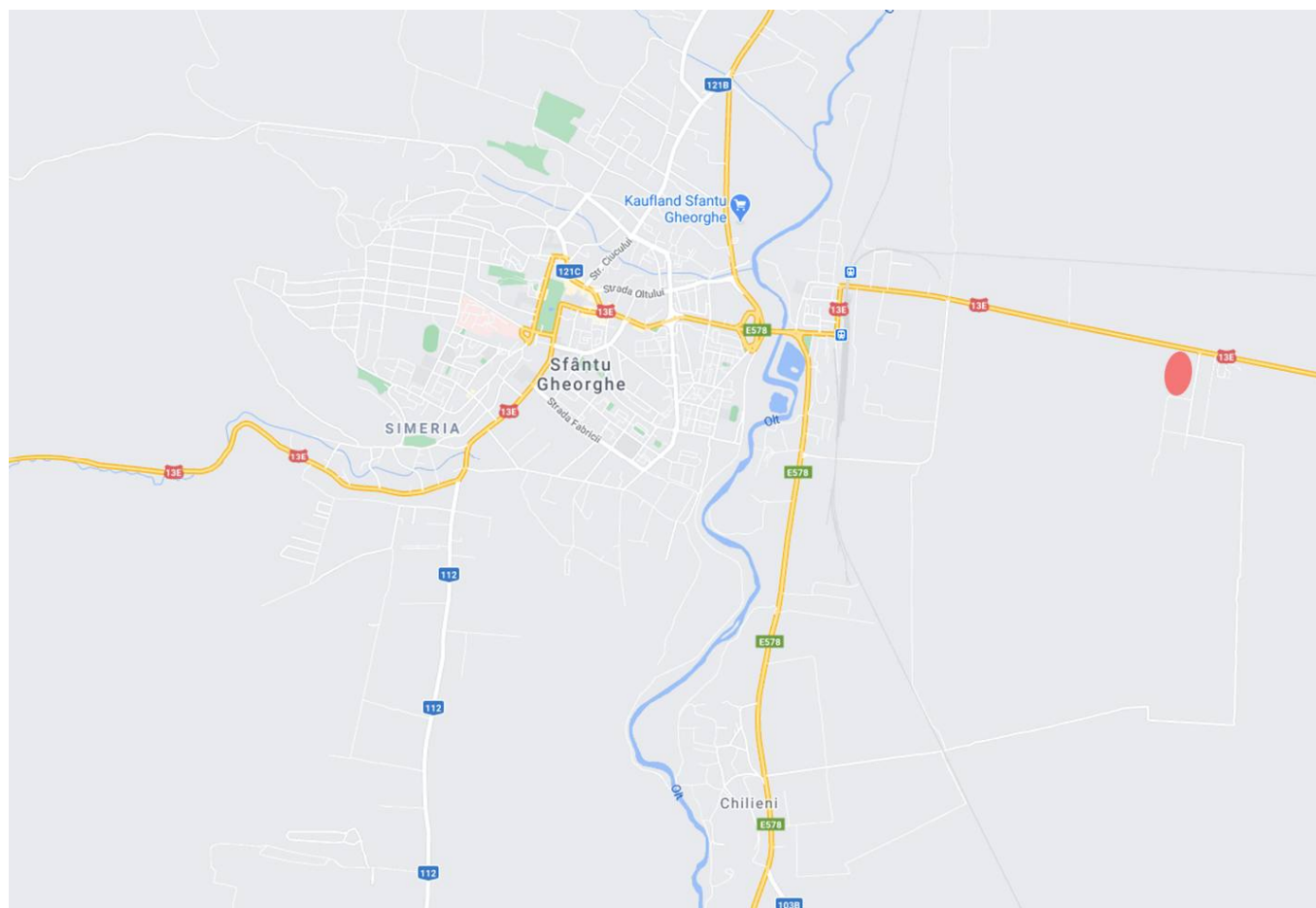
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
Suprafata (mp)		43.227	9.000	1.000	5.800
Elemente specifice tranzactiei					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		70,0	65,0	30,0
	Tipul		oferta	oferta fixa	oferta
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	0%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-10,50	0,00	-4,50
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		59,50	65,00	25,50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		59,50	65,00	25,50
3	Restrictii de utilizare	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	zona afectata de modernizare drum
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	60%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	15,30
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		59,50	65,00	40,80
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		59,50	65,00	40,80
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		59,50	65,00	40,80
6	Conditii ale pietei	22.04.2023	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		59,50	65,00	40,80
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Sfantu Gheorghe, Cartierul Campul Frumos	Sfantu Gheorghe, Armata Romana	Sfantu Gheorghe, zona Arena Sepsi	Sfantu Gheorghe - Chilieni
	Cuquantum ajustare %		-30%	-30%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-17,85	-19,50	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		41,65	45,50	40,80
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	43.227	9.000	1.000	5.800
	Cuquantum ajustare %		-5%	-15%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,08	-6,83	-2,04
9	Destinatia (CMBU teren)	intravilan, servicii, comert	intravilan, industrial, depozitare	intravilan, servicii, comert, locuinte	intravilan, servicii, comert, locuinte
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
10	Topografia/forma	plan, front stradal la DN 13E,	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	Utilitati	en. electr, apa, canalizare, gaz	similar	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Alti factori	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-15%	-5%
	Total ajustare caracteristici fizice		-2,08	-6,83	-2,04
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		39,57	38,68	38,76
	Constructie demolabila 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)		39,57	38,68	38,76
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)					
			19,93	26,33	17,34
Ajustare totala procentuala absoluta (%)					
			34%	41%	68%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:					
			A		
VALOAREA PROPUISA (Euro/mp) - rotund			39,57 € / mp		4,9401
Valoare de piata :		1.710.380 €	echivalent a		8.449.448 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:		
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie		
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.		-15%
Dreptul de prop. transmis		
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.		
Restricții de utilizare		
Deoarece comparabila C este afectata de lucrari de modernizare cale de comunicatie rutiera majora existenta, conf Actualizare PUG Municipiul Sfantu Gheorghe, a fost aplicata ajustare de 60% nu sunt necesare ajustari.		
Conditii de finantare		
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.		
Conditii de vanzare		
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.		
Conditii de piata (data)		
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.		
Ajustarea pentru localizare		
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Sfantu Gheorghe, Cartierul Campul Frumos		
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:		
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai buna	B: mai buna C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: -30%	pt. B: -30% pt. C: 0%
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.		
Ajustarea pentru suprafata		
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	-5%	Comparabila B, cu suprafata mai mica, este corectata cu
Comparabila C, fiind mai mica, o corectam cu	-5%	-15%
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)		
Ajustari pentru destinatia terenului		
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 aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. 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.		
Destinatia terenului A -	intravilan, industrial,	- similara cu a proprietatii subiect.
		- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului B -	intravilan,	- similara cu a proprietatii subiect.
		- Nu se impun ajustari.
Destinatia terenului C -	servicii comert. intravilan,	- similara cu a proprietatii subiect.
		- Nu se impun ajustari.
Ajustari pentru topografie		
Deoarece comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%
Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%
Deoarece comparabila C are aceeasi 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 diferite fata forma terenului de evaluat.		
Ajustari pentru utilitati		
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.		
Corectii pentru acces		
Deoarece comparabila A are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%
Deoarece comparabila B are acces din acelasi tip de drum ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%
Deoarece comparabila C are acces din acelasi 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.		
Ajustari pentru deschidere		
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.		
Ajustari pentru alti factori		
Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.		0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajati 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://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-parcela-de-9000-mp-teren-intravilan-in-sfantu-gheorghe-IDfMNVt.html>

DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN,
ÎN SFÂNTU GHEORGHE



SUPRAFAȚA TOTALĂ:
27 176 MP
SAU O PARCELĂ DE
9000 MP

PREȚ:
70
EURO+TVA/MP

TEL: 0783 055 685 wellsfantu@gmail.com



FIRMA ⓘ

 Well Imobiliare Sfântu Gheor...
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe 20 aprilie 2023

☎ 075 739 3463 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Sfântu Gheorghe,
Covasna



Postat 19 aprilie 2023



De vânzare parcelă de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe

70 €

🚩 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 9 000 m²

DESCRIERE

De vânzare parcelă de 9000 mp teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Armata Română, în vecinătatea căii ferate, spre Câmpul Frumos. Suprafața totală disponibilă pentru vânzare în cazul în care se dorește, este de 27176 mp. Imobilul este împrejmuit cu gard din plăci de beton prefabricate, în fața terenului se află toată utilitățile.

Terenul este potrivit pentru construcții.

Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 07*****85 sau pe adresa: wellsfantu gmail.com

Preț: 70 Euro+TVA/ mp

ID: 233276765

Vizualizări: 1457

 **Raportează**

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-constructii-1000m2-IDh4i0A.html>



PRIVAT ⓘ



Biro Botond

Pe OLX din martie 2015

Activ pe 14 aprilie 2023

☎ (072) 097-9797

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Sfantu Gheorghe,
Covasna



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Postat 20 aprilie 2023



Teren intravilan de constructii 1000m2

65 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIERE

De vânzare 1000 m2 teren intravilan de construcții in mun Sf gheorghe,zona arenei Seps.

Preți fix 65€/m2

ID: 252220252

Vizualizări: 499



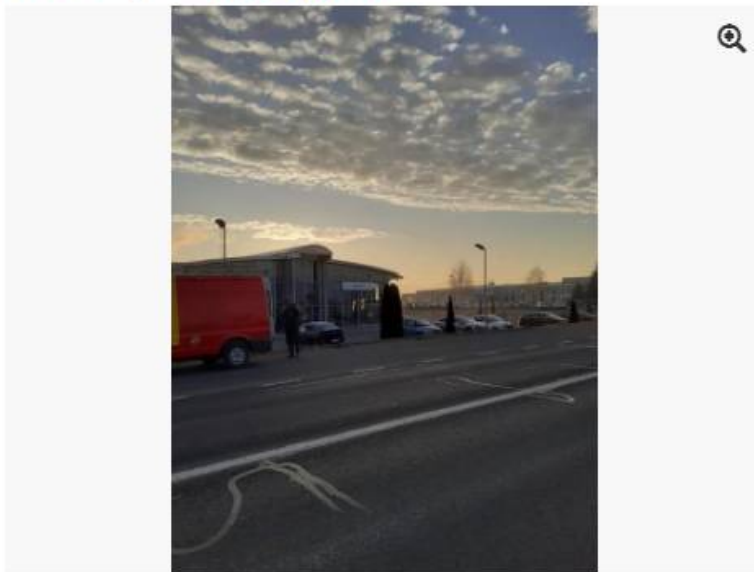
Raportează

COMPARABILA 3

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/815521-telek-sepsiszetgyorgyon.html>

Telek Sepsiszetgyorgyon

30 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés



Hirdetés tartalma

Eladó telek a Sepsiszentgyörgy kijáratánál Brassó felé, a jobb oldalon, 5800 négyzetméteres területtel, DN 12-es nyílással, 30 euró négyzetméter áron. A telek használható: raktárak, autószerelv, ipari csarnokok, stb. A telek a Peugeot autókereskedés közelében van. Telefon 0799 888 281.

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	30 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2023.03.05
Megtekintve	242 alkalommal
Azonosító	#815521

Kapcsolat a hirdetővel

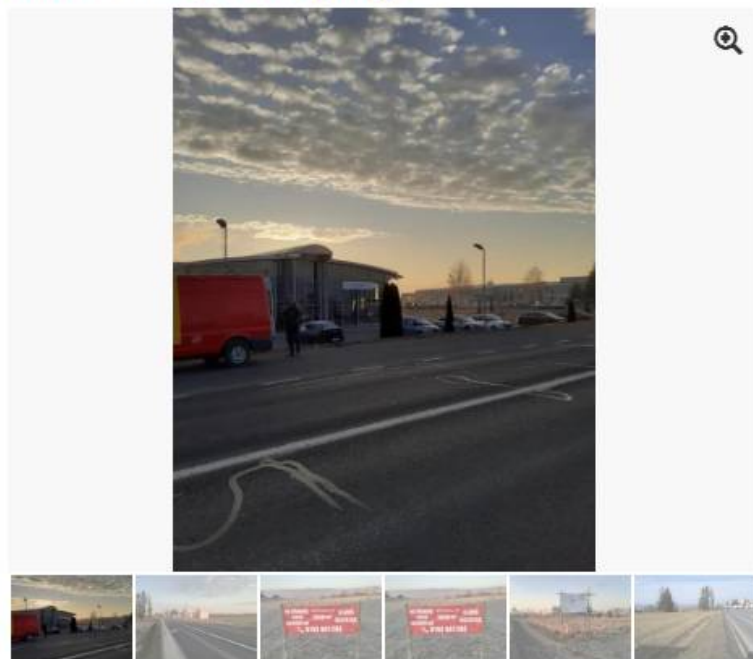
Hirdető	T
Település	Sepsiszentgyörgy / Kovászna megye

☎ 0799 888 281

✉ Email Küldése

Parcela în Sepsiszentgyörgy

30 EUR/metru pătrat



Anunț sponsorizat

Conținut publicitar

Vand teren la iesirea din Sepsiszentgyörgy spre Brasó, pe partea dreapta, in suprafata de 5800 mp, deschidere DN 12, pret 30 euro metrul patrat. Site-ul poate fi folosit pentru: depozite, service auto, hale industriale etc. Lotul se afla in apropierea reprezentantului auto Peugeot. Telefon 0799 888 281.

Informații despre anunț

Anunț sponsorizat

Preț	30 EUR/metru pătrat
Natura reclamei	Oferi
Ora postării	05.03.2023
Dat	de 242 de ori
Identificare	#815521

Contact cu agentul de publicitate

Agent de publicitate	T
Așezarea	Sepsiszentgyörgy / județul Kovászna

☎ 079 9 888 281

✉ Trimite email

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. 43154 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	12262
Ziua	18
Luna	04
Anul	2023



Cod verificare
100132046220

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna, Cartierul CAMPUL FRUMOS

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43154	43.227	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1316 / 18/01/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 600, din 29/12/2022 emis de MUNICIPIUL SF.GHEORGHE;		
B1	Se înființează cartea funciară 43154 a imobilului cu numărul cadastral 43154 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 43121 înscris în cartea funciară 43121;	A1
Act Dezmembrare nr. 0;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare prin licitație conf.Înch. nr.15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 6723/45244	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 43121/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 40635 din 11/11/2022; pozitie transcrisa din CF 41419/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 20503 din 20/08/2020; pozitie transcrisa din CF 40087/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 29372 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 25798/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21777/Sf.Gheorghe)		
Dezmembrare nr. Hotărâre nr. 2/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare la licitatie publica conform procesului verbal de adjudecare din 14.12.2006,înch. nr. 15215/2007,24785/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 26999/45244	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 43121/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 40635 din 11/11/2022; pozitie transcrisa din CF 41419/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 20503 din 20/08/2020; pozitie transcrisa din CF 40087/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 29372 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 25801/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21776)		
Act Dezmembrare nr. 0;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare prin licitație conf.Înch. nr.15215/2007, 24785/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 1994/45244	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 43121/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 40635 din 11/11/2022; pozitie transcrisa din CF 41420/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 20503 din 20/08/2020; pozitie transcrisa din CF 40087/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 29372 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 25798/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21777/Sf.Gheorghe)		
Dezmembrare nr. Hotărâre nr. 2/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare la licitatie publica conform procesului verbal de adjudecare din 14.12.2006,înch. nr. 15215/2007,24785/2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 8006/45244	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare on-line la adresa apay.ancp.ro

Formular varianta 1.1

Carte Funciară Nr. 43154 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 43121/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 40635 din 11/11/2022; pozitie transcrisa din CF 41420/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 20503 din 20/08/2020; pozitie transcrisa din CF 40087/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29372 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 25801/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21776)		
Act Dezmembrare nr. 0;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare prin licitație conf. Inch. nr. 15215/2007, 24785/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 303/45244 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 43121/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 40635 din 11/11/2022; pozitie transcrisa din CF 41421/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 20503 din 20/08/2020; pozitie transcrisa din CF 40087/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29372 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 25798/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21777/Sf.Gheorghe)	A1
Dezmembrare nr. Hotarare nr. 2/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial de cumparare la licitatie publica conform procesului verbal de adjudecare din 14.12.2006, inch. nr. 15215/2007, 24785/2007, dobandit prin Conventie, cota actuala 1219/45244 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 43121/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 40635 din 11/11/2022; pozitie transcrisa din CF 41421/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 20503 din 20/08/2020; pozitie transcrisa din CF 40087/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 29372 din 01/11/2018; pozitie transcrisa din CF 25801/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 3455 din 18/02/2008; (provenita din conversia CF 21776)	A1

C. Partea III. SARCINI .

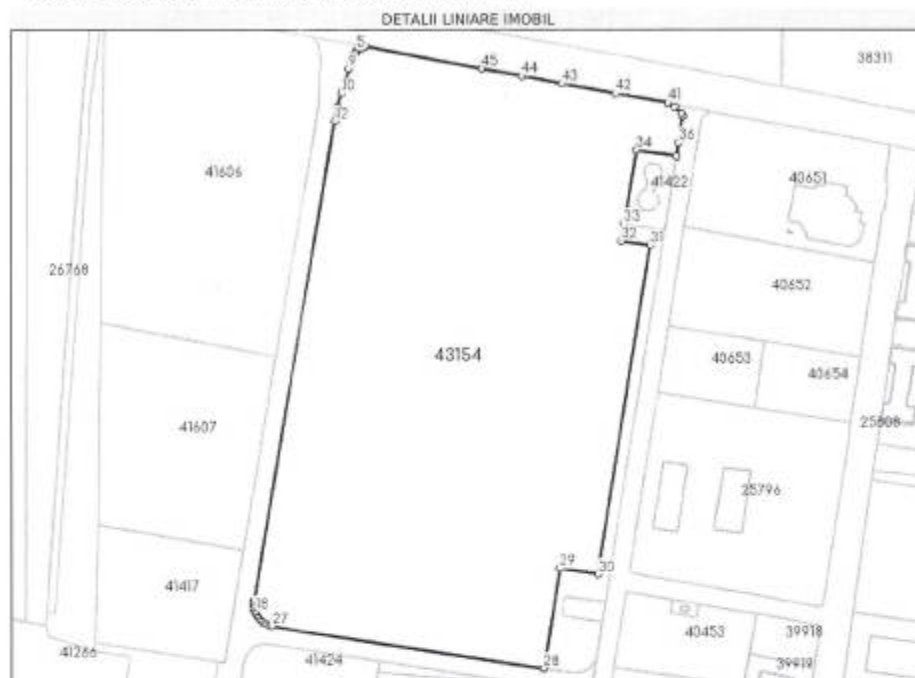
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 43154 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43154	43.227	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tărâla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	13.296	-	-	-	
2	arabil	DA	29.931	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	1.105	2	3	1.236	3	4	1.265
4	5	0.809	5	6	1.592	6	7	1.608
7	8	3.317	8	9	3.164	9	10	12.176
10	11	6.915	11	12	6.8	12	13	234.24
13	14	0.723	14	15	0.506	15	16	1.385
16	17	1.27	17	18	1.293	18	19	1.235

Carte Funciară Nr. 43154 Comuna/Ōraş/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
19	20	1.19	20	21	1.326	21	22	1.235
22	23	1.302	23	24	1.272	24	25	1.252
25	26	1.365	26	27	1.235	27	28	131.877
28	29	48.642	29	30	18.404	30	31	160.489
31	32	14.102	32	33	8.225	33	34	36.092
34	35	19.276	35	36	6.494	36	37	12.615
37	38	0.403	38	39	1.547	39	40	4.424
40	41	3.791	41	42	25.54	42	43	25.885
43	44	19.602	44	45	19.411	45	1	56.808

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpl.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 şi ora generării,

18/04/2023, 10:51