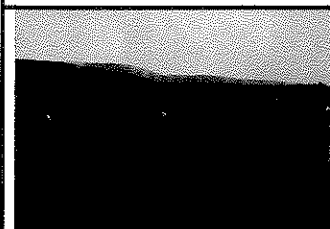
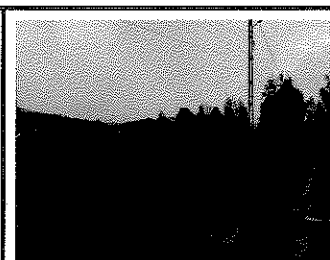


S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr.12
Loc. Covasna, jud. Covasna, 525200
Tel: 0766/457261; 0749/250053
Email: expeval@yahoo.com



**Raport de Evaluare nr. 969/18.06.2018
a Proprietății Imobiliare
tip teren intravilan pentru informare (concesiune)**



PROPRIETAR: ORAȘUL COVASNA
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, strada Forestierului F.N., județul Covasna

VALOAREA DE PIATA: **12,50 EUR/mp**
 58,3 LEI /mp
(1 EUR = 4,6618 LEI)

ABORDĂRI UTILIZATE:
Abordarea prin piață: **12,50 EUR/mp**
Abordarea prin extracție: **12,55 EUR/mp**

Suprafață teren intravilan evaluat: S = 343 mp	Data Inspectiei: 18.06.2018 Evaluarii: 18.06.2018 Raportului: 22.06.2018
--	--

Semnătura și stampila
Ec. BENKE ZSUZSA-
PIROSKA
Expert evaluator ANEVAR
Specializarile E.P.I., E.B.M.



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Benke Zsuzsa-Piroska, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 10637, valabilă pe anul 2018. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania OMNIASIG, nivel de acoperire 70.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Oraș Covasna, Str. Aurel Vlaicu nr. 12, jud. Covasna, telefon 0749250053, fax 0367-800226, e-mail: expeval@yahoo.com

Subsemnata, Benke Zsuzsa-Piroska, în numele Societății EXP-EVAL SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

Certificare:

Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 18 iunie 2018.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2018;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ediția 2018;
9. Dețin cunoștințele și experiențe adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
13. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare, valorile estimate fiind valabile pentru data de 19.12.2017 iar inspecția s-a făcut la data de 18.06.2018, în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, secția de urbanism, Dl. Rakosi Nandor.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ŞI A DESTINATARULUI

Client/ Solicitant: **PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA**

Sediu solicitant: oraş Covasna, strada Piliske nr. 1, jud. Covasna

Destinatar: PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA

I.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ŞI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este **proprietatea tip teren intravilan în suprafaţă de 343 mp**, situat în oraşul Covasna, strada Forestierului F.N., jud. Covasna, identificat cu nr. cadastral 26978, cartea funciară nr. 26978 Covasna.

Informaţii detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în cap. III: Prezentarea datelor.

Proprietar: **ORAŞUL COVASNA.**

Adresa proprietăţii: Terenul evaluat este situat în intravilanul oraşul Covasna, pe strada Forestierului F.N., jud. Covasna – zonă rezidenţială periferică.

Cod poştal: **525200**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate al Oraşului Covasna asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris în extrasul CF pus la dispoziţia evaluatorului:

- **Cartea funciara nr. 26978 Covasna, nr. cad. 26978** – teren intravilan în suprafaţă de 343 mp, având categoria de folosinţă arabil - extras de carte funciara din data de 29.01.2013 eliberată de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
- Intabulare drept de proprietate, dobândit prin lege, conform Act administrativ, Hotărârea nr. 19 din 25.02.2010 emis de Consiliul Local al or. Covasna, conf. Încheiere nr. 1460/29.01.2013.

Înscrieri privitoare la sarcini - imobilul este liber de sarcini.

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente pe lângă Extrasul C.F. mai sus descris:

- * Plan de amplasament şi delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. Jakab Sandor în octombrie 2010, neavizat de OCPI Covasna
- * Plan de încadrare în zonă

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ŞI A INSPECŢIEI, AMPLOAREA INSPECŢIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piaţă**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediţia 2018:

VALOAREA DE PIAŢĂ reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat, şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
- Având în vedere faptul că scopul evaluării este informarea asupra valorii de piață în procesul de concesionare, se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare.

În concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării: **Informare (concesiune teren).**

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **18.06.2018** în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, dl. Rakosi Nandor. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierea existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **18.06.2018**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,6618 LEI/ EUR**.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- * Extras de Carte Funciară nr. 26978 Covasna
- * Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. Jakab Sandor în octombrie 2010, neavizat de OCPI Covasna
- * Plan de încadrare în zonă

I.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	Extras de Carte Funciară nr. 26978 Covasna Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. Jakab Sandor în octombrie 2010, neavizat de OCPI Covasna
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	Suprafața terenului conform extras CF 26978 Covasna este de 343 mp

Legate de piața specifică

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (preturi);	- o presa de specialitate; - o site-urile de specialitate imobiliare, informații verificate - o Baza de date a evaluatorului;

Informațiile utilizate au fost:

- o Documentele juridice – extras CF
- o Date de piață: prețuri de vânzare, chirii de piață, oferte vânzare, oferte de închiriere, costuri de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- o reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul”.
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
imobiliare.ro; olx.ro; lajumate.ro etc.
Sau zonală specifică (ex): , elado.ro, hirdetes.ro

1.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea

proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezență contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
18. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
19. Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului planul de amplasament avizat de OCPI Covasna, planul de amplasament neavizat, anexat, referându-se la situația din teren înaintea dezmembrării (întocmit pentru propunerea de dezmembrare), fără a avea la dispoziție un plan de amplasament a terenului evaluat, după dezmembrare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele neconcordanțe cu privire la caracteristicile terenului evaluat (formă, poziție, deschidere la stradă, dimensiuni etc.)
20. Deși evaluatorul a solicitat Certificat de urbanism pentru terenul evaluat, acesta nu a fost pus la dispoziția evaluatorului, evaluarea fiind efectuată la cererea expresă a solicitantului în lipsa certificatului de urbanism, în ipoteza terenului constructibil, cu caracteristici de urbanism care permit edificarea construcției rezidențiale.

I.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarului PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA.

I.9. RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări, bazate pe: comparația vanzarilor, tehnica extracției, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica reziduală, tehnica repartizării (alocării) și capitalizarea rentei funciare.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate – teren intravilan constructibil, precum și scopul evaluării – informare (concesiune), s-a considerat oportun a se aplica abordările pe baza comparației vanzarilor și abordarea prin extracție.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - abordarea comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Valoarea estimată prin **abordarea prin extracție** - această abordare este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzură.

I.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR EDIȚIA 2018:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ☐ SEV 102 – Implementare
- ☐ SEV 103 – Raportare
- ☐ SEV 104 – Tipuri ale valorii

- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 și Ghidurile metodologice de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

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

Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv clientului.

Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Adresa si Proprietarul

- II.1.1 Proprietatea Teren intravilan în suprafață de 343 mp (conform extras CF numărul 26978 Covasna, nr. cad. 26978), situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Forestierului F.N., jud. Covasna.
- II.1.2 Proprietar si situatia juridica A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al ORAȘULUI COVASNA asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorului si care sunt anexate (vezi ANEXA 5), la prezentul raport si anume:
- Cartea funciara nr. 26978 Covasna, nr. cad. 26978 – teren intravilan în suprafață de 343 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciara din data de 29.01.2013 eliberată de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
 - Întabulare drept de proprietate, dobândit prin Lege, conform Act administrativ Hotărârea nr. 19/25.02.2010 emis de Consiliul Local al or. Covasna, Încheiere nr. 1460/29.01.2013.
- II.1.3 Ipoteци Liber de sarcini.
- II.1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, terenul era parțial îngrădit cu gard din scândură lemn, fiind liber, utilizat ca fâneată.

II.2. Analiza locatiei

II.2.1 Cartier

Vestitul oraș balnear Covasna se întinde la poalele Munților Brețcu, de la Cartierul de Jos până în Valea Zânelor, având o lungime de 9 kilometri și o amplasare foarte interesantă, fiind înconjurat de munți dinspre nord, est și sud, cu deschidere spre vest spre Bazinul Trei Scaune. Distanța pe șosea de la reședința de județ, municipiul Sf. Gheorghe este de 35 km, de la Târgu Secuiesc 20 km, de la Brașov 60 km, iar de la București 250 km. Înălțimea deasupra nivelului mării în centrul orașului este de 560 m, iar la capătul de jos al căii ferate cu plan înclinat este de peste 600 m. Covasna beneficiază de resurse turistice importante, cu precădere naturale. Varietatea resurselor hidrominerale și carbogazoase, cu mare valoare terapeutică, a dat posibilitatea dezvoltării turismului balnear dar s-au dezvoltat totodată turismul montan și cel de sfârșit de săptămână. Pe teritoriul stațiunii sunt valorificate izvoarele de apă minerală carbogazoasă, bicarbonată, clorurat-sodică, feruginoasă, calcică, magneziană, hipotonă și hipertona. Capacitatea de cazare a complexului balnear Covasna însumează aproximativ 2300 de locuri în hotelurile "Dacia", "Hefaistos", "Montana", "Bradul", "Covasna", "Cerbul", "Caprioara". Pe lângă hoteluri, moteluri și pensiuni sunt oferite locuri de cazare și la locuințe particulare, la un preț mai convenabil, într-un mediu liniștit, relaxant.

Covasna este cunoscută și sub denumirea de "Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate", datorită climatului blând, a aerului puternic ionizat negativ, a cadrului natural deosebit de pitoresc. Resursele naturale curative sunt valorificate în bazele de tratament

active pe întreaga durată a anului. În 1882, apa minerală provenită de la izvorul Horgasz este medaliată la Trieste. Deși localitatea are un potențial turistic și implicit economic deosebit, orașul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă, numărul firmelor și a locurilor de muncă este limitat, iar o bună parte din generația mai tânără își caută locuri de muncă în orașele mai mari (Sf. Gheorghe, Brașov) sau chiar în străinătate. Totuși, în ultimii ani se observă o timidă revigorare economică, au fost puse în funcțiune unități turistice noi (Hotel Clermont de 4 stele), unități industriale (mai ales de prelucrare a lemnului, de construcții și de alimente – S.C. ARDEALUL S.A., S.C.PRIMA S.R.L., S.C. CONI TRANS S.R.L., S.C. EUROCOV S.R.L. etc), câteva investiții străine, urmând ca în viitorul apropiat să se construiască și alte unități de cazare și baze de tratament de 4 stele, precum și unele unități mai mici. Ocupațiile populației sunt cu precădere în echilibru între prestări servicii, industrie și comerț, rata șomajului fiind destul de ridicată.

Imobilul este situat în zona periferică a stațiunii, în cartierul Voinești, aproape de pădure și de case de locuit S+P, P, P+M și P+E, respectiv terenuri libere, fiind o zonă în dezvoltare, drumul de acces macadam.

II.2.2 Strada

Accesul la teren se realizează de pe strada Forestierului, fiind un drum macadam destul de strâmt, cu două sensuri de circulație, situat între străzile Iustinian Teculescu și Andrei Șaguna.

Deschiderea parcelei de teren de 343 mp este de 44 m lungime la strada Forestierului, având o formă geometrică regulată, longitudinală, cu front lat la stradă (de 44 m), adâncimea terenului fiind de doar 8 m.

II.2.3 Transportul public

Proprietatea are acces la caile de transport în comun - linii de autobuz. Stația se află la apr. zece minute de mers pe jos departare de proprietate, gara CFR fiind la cca. 5,5 km distanță de terenul analizat.

II.2.4 Puncte de interes

Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu:

- Case de locuit
- Ocolul Silvic Comandău
- Biserica Sfântul Nicolae
- Biserica Înălțarea Domnului
- Școala Gimnazială "Avram Iancu"
- Spitalul de Recuperare Cardiovasculară "Dr. Benedek Geza"
- Hotelurile Clermont, TTS etc.

II.2.5 Zona

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu destinație rezidențială, terenul evaluat având o amplasare mediano-periferică, în curs de dezvoltare (câteva case de locuit și vile construite recent la liziera pădurii, pe strada Forestierului, respectiv pe strada Stejarului). Terenul este amplasat de-a lungul drumului: are deschidere lată, de 44 m lungime la strada Forestierului - drum macadam strâmt, cu două sensuri de circulație, adâncimea terenului fiind mică, de doar 8 metri, amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, poluarea este redusă.

II.3.Fisa terenului de evaluat

- adresa: oraș Covasna, strada Forestierului F.N., jud. Covasna, cod postal 525200
- suprafața evaluată – 343 mp
- Front la stradă/ acces: deschidere de 44 m lungime la strada Forestierului (drum de pământ)
- Formă geometrică, pantă: formă geometrică regulată, longitudinală, cu deschidere mare la drum și adâncime mică, de 8 m.
- proprietar – Orașul Covasna
- sarcini asupra terenului : nu sunt
- utilizare – conform C.F. nr. 26978 Covasna, categoria de folosință a terenului este "arabil", în realitate fiind utilizat ca fâneață, evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând CMBU (cea mai bună utilizare) teren construibil.
- data evaluării – 18.06.2018
- scopul –informare în procesul de concesiune
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electric și apă la stradă
- Vecinătăți - case de locuit, terenuri libere, drum, etc.
- Amenajări: parțial împrejmuit cu gard scândură lemn în stare fizică slabă, în realitate nedelimitat de terenul alăturat (în teren fiind situația dinaintea dezmembrării)

III.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Generalitati

Conform datelor agențiilor imobiliare din zonă și a celor constatate de evaluatorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piața imobiliară este în prezent în ușoară revigorare, după o perioadă de declin accentuat datorită crizei economice mondiale, declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietăților, oferta fiind superioară cererii.

Zona periferică în care este localizată imobilul supus evaluării este una cu cerere medie pe piața imobiliară locală, cu oferte similare destul de numeroase și cerere moderată, prețurile situându-se între 8-15 Euro/mp în funcție de amplasare și caracteristici geografice, respectiv utilități, marja de negociere este destul de mare, între 10%-20% din prețul de ofertare, timpul de expunere pe piață cu intenția de vânzare, este destul de lung, între 4-16 luni.

III.2. Oferta de terenuri similare

Medie spre mare.

III.3. Cererea de terenuri similare

Moderată. Cererea pentru proprietăți similare este reprezentată mai ales de familii cu buget limitat care aleg imobile din zona periferică a localității datorită prețului mai scăzut decât în zonele urbane. Piața se considera ca fiind a cumpărătorului, cu o ofertă ce excede cererea.

III.4. Echilibrul pieței

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor, deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare. O dată cu ieșirea din criza economică în care încă ne aflăm la momentul de față, se așteaptă facilitarea accesului la creditele ipotecare, ca urmare un scenariu optimist așteaptă creșterea numărului de tranzacții imobiliare încheiate. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor,

datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

III.5. Plaja de valori
oferate spre vanzare
pentru terenuri similare

Minimum: cca. 8,00 euro/mp
Maximum: cca. 15,00 euro/mp

IV.EVALUAREA

IV.1. Abordari utilizate

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, tehnica extractiei, tehnica parcelarii si dezvoltarii, tehnica reziduala, tehnica repartizarii (alocarii) si capitalizarea rentei funciare.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

In opinia noastra, avand in vedere conformarea proprietatii si tinand cont de caracteristicile acesteia, **C.M.B.U. este cea de teren intravilan constructibil.**

IV.3. Abordarea prin piață - comparatia vanzarilor

Abordarea prin piață utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.

In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de vanzare de terenuri intravilane similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat

ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are cea mai mică ajustare totală netă) Având în vedere și celelalte ajustări, opinăm ca valoarea de piață a terenului analizat este de:

12,50 EUR/mp, echivalent 58,3 LEI/mp

IV.4. Abordarea prin extracție

În cadrul prezentului raport de evaluare se va determina valoarea proprietății imobiliare (teren) prin abordarea prin extracție. Ca și în cazul abordării prin piață, abordarea prin extracție conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare dacă acest segment de piață – ne referim la tranzacții cu imobile – teren + construcții relativ noi, este activ.

Această abordare este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzură.

Valoarea rezultată prin abordarea prin extracție este de:

12,55 EUR/mp, echivalent 58,5 LEI/mp

IV.5. Reconcilierea valorilor

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață a terenului este abordarea prin piață, iar valoarea de piață a terenului intravilan în suprafață de 343 mp (conform extras CF numărul 26978 Covasna – nr. cad. 26978), situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Forestierului F.N., jud. Covasna, este de:**

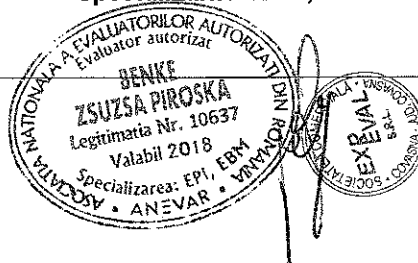
12,50 EUR/mp, adică 4.290 EURO, echivalent 20.000 LEI

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 22.06.2018

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
expert evaluator A.N.E.V.A.R.,
specializările E.P.I., E.B.M.



ANEXE:

1. Tabel – Abordarea prin piață
2. Abordarea prin extracție
3. Comparabile utilizate (oferte de vanzare si tranzacții)
4. Fotografii teren evaluat
5. Hartă amplasare imobil
6. Hartă cadastrală
7. Extras de Carte Funciară nr. 26978 Covasna
8. Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. Jakab Sandor în octombrie 2010, neavizat de OCPI Covasna
9. Plan de încadrare în zonă

Anexa 1 – Tabel abordarea prin piață

ABORDARE PRIN PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5	Comp 6
Suprafata	343.00	1,000	2,992	1,000	830	2,000	2,555
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		18.00	15.00	9.00	15.00	15.00	12.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		18.00	15.00	9.00	15.00	15.00	12.00
Justificarea ajustărilor	Dreptul de proprietate este integral la toate imobilele analizate - nu se aplică ajustări						
Conditii vanzare		teren în curs de dezmembrare , cumpărător interesat	oferta depreciata, nenegociabil a	tranzacție an 2016	tranzacție trim. III2015-trim. I 2016	tranzacție în curs, situație juridică în curs de clarificare, cumpărător interesat	ofertă
Ajustare procentuală		-10%	0%	0%	0%	0%	-15%
Ajustare unitară (Euro/mp)		-1.80	0.00	0.00	0.00	0.00	-1.80
Pret ajustat		16.20	15.00	9.00	15.00	15.00	10.20
Justificarea ajustărilor	S-a aplicat ajustarea negativă de 10% la comparabila 1, tranzacția fiind în curs, cheltuielile aferente procesului de dezmembrare fiind suportate de cumpărător, prețul este în discuții. Nu s-au aplicat ajustări la comparabilele 2, 3, 4 și 5, acestea fiind tranzacții certe, respectiv ofertă cu preț ferm, nenegociabil, respectiv s-a aplicat ajustarea negativă de 15% la prețul de ofertă a comparabilei 6 - așa cum rezultă din analiza datelor secundare extrase de pe piață.						



Localizare	Covasna, Str. Forestierului F.N., zonă rezidențială mediano-periferică, zonă liniștită, aproape de pădure, zonă în dezvoltare lentă	Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, zonă bine cotate pe piața imobiliară locală	Covasna, strada Barabas Miklos nr. 2, cu acces de pe strada Barabas Miklos, având front și la str. Toth, zonă rezidențială mediană, amplasare favorabilă, zonă liniștită, cu priveliște, zonă bine cotate pe piața imobiliară locală	Covasna, str. Pakohegy F.N., acces prin drum de pământ, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului.	Covasna, strada Florilor, zonă mediană, rezidențială, cartier de vile în dezvoltare, acces prin drum de pământ	Covasna, strada Toth, cu acces și pe strada II Rokoczi Ferenc, zonă mediană, rezidențială, spre Hotel Montana, zonă bine cotate pe piața imobiliară locală, aproape de imobilul evaluat	Covasna, zona Filaturii, aproape de pădure și de Hotel Montana, zonă rezidențială mediano-periferică
Ajustare procentuală		-31%	-33.3%	0.0%	-33.3%	-33%	0%
Ajustare unitară (Euro/mp)		-5.00	-5.00	0.00	-5.00	-5.00	0.00
Pret ajustat		11.20	10.01	9.00	10.01	10.01	10.20
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustare negativă de 5.00 Euro/mp pentru comparabilele 1, 2, 4 și 6 situate în zona mediană a stațiunii, zona străzii Toth - drumul principal care duce spre Hotelul Montana, fiind zonă mai bine cotate pe piața imobiliară locală - ajustările au fost preluate din analiza datelor secundare extrase de pe piață. Comparabilele 3 și 6 au amplasare similară terenului evaluat, nu se aplică ajustare.					
Caracteristici teren, acces, formă, dimensiuni	Front de 44 m la str. Forestierului, drum de acces macadam, formă geometrică regulată, longitudinală, adâncime de 8 m	front de 12-13 m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil	formă geometrică regulată, front de 94 m lungime (47,6 m la strada Barabas M, 46,50 m la str. Toth), parcelabil	front de cca. 20 m la drum de pământ, formă geometrică regulată, neparcelabil	front de 6 m la strada Florilor, formă geometrică neregulată, se lărgeste în spate	front de cca. 40 m la strada Toth, formă geometrică aproape regulată, cu acces și la drumul de pământ cu un sens - strada II Rakoczi Ferenc	front de 60 m la drum de pământ, formă geometrică regulată
Valoarea ajustării (%)		13.40%	-10.00%	16.70%	20.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		1.50	-1.00	1.50	0.00	0.00	0.00



Pret ajustat		12.70	9.00	10.50	12.01	10.01	10.20
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustarea pozitivă de 1.5 și 2 Euro/mp pentru comparabilele 1,3 și 4, acestea având deschidere mai mică decât activul subiect, între 6-20 m front la stradă, respectiv ajustare negativă de 10 Euro/mp la comparabila 2, cu deschidere mai mare la stradă- ajustări rezultate din analiza datelor secundare extrase de pe piața. Nu s-a aplicat ajustare pentru comparabilele 5 și 6, acestea având deschidere similară la drum.					
Destinația terenului, CMBU	teren intravilan constructibil	curți construcții și grădină în intravilan	curți construcții în intravilan	similar	curte în intravilan, rezidențial	curte în intravilan, rezidențial	teren intravilan constructibil
Valoarea ajustării (eur/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		12.70	9.00	10.50	12.01	10.01	10.20
Justificarea ajustărilor		CMBU pentru toate terenurile analizate este de teren intravilan constructibil - nu s-au aplicat ajustări.					
Utilități	rețea apă și energie electrică la stradă	utilități la poartă	energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard	energie electrică la gard, fără rețea apă - racord anevoios	utilități la poartă, inclusiv gaz	utilități la poartă, inclusiv gaz	utilități la stradă
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0.00	-0.50	1.00	-0.30	-0.30	0.30
Pret ajustat		12.70	8.50	11.50	11.71	9.71	10.50
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustarea negativă unitară de 0.50 euro / mp pentru comparabila 2, acesta având energia electrică și rețeaua de apă pe amplasament, comparabilele 4 și 5 fiind ajustate cu -0.30 Euro/mp, acestea având toate utilitățile la gard, inclusiv gaz, aplicând o ajustare pozitivă unitară de 1 Euro/mp pentru comparabila 3 cu racord anevoios la rețeaua de apă, ajustări rezultate din analiza prin cost a datelor, care justifică faptul că dotarea terenurilor și racordarea acestora la utilitățile respective presupune costuri de aproximativ 0.30 - 1.00 Euro /mp teren.					
Suprafața	343.00	1,000	2,992	1,000	830	2,000	2,555
Ajustare procentuala		7.9%	29.40%	8.7%	8.5%	21%	19%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		1.00	2.50	1.00	1.00	2.00	2.00
Pret ajustat		13.70	11.00	12.51	12.70	11.70	12.50



Justificarea ajustărilor		S-au aplicat ajustări în funcție de mărimea terenurilor comparabile, comparabilele 2,5 și 6 având suprafețe mult mai mari decât activul subiect s-a aplicat ajustarea pozitivă de 2 și 2.5 Euro/mp, aplicând o ajustare pozitivă de 1.00 Euro/mp la comparabilele 1, 3 și 4, cu suprafețe de cca. 1000 mp - așa cum rezultă din analiza datelor secundare extrase de pe piața, care justifică faptul că prețul terenurilor intravilane construibile descrește proporțional cu creșterea suprafeței terenului, suprafața ideală fiind între 500-1000 mp.					
Amenajări	parțial împrejmuit cu gard scândură lemn în stare fizică slabă, în realitate nedelimitat de restul terenului dinaintea dezmembrării	parțial împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă	împrejmuit cu gard din lemn în stare slabă	fără amenajări	neamenajat	parțial împrejmuit cu gard lemn în stare fizică slabă	fără amenajări
		0.0%	0%	0%	0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		13.70	11.00	12.51	12.70	11.70	12.50
Justificarea ajustărilor		Nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind neamenajate și împrejmuite cu gard de lemn în stare fizică slabă ca și subiectul.					
Total ajustare bruta		9.30	9.00	3.51	8.29	7.29	4.10
Valoarea estimată	12.50	EUR/mp					
S teren = 343 mp	4,290 €	20,000	LEI				



Anexa 2 – Abordarea prin extractie

COMPARABILA I. – EXTRACTIE:

<http://olx.ro/oferta/casa-5-camere-1300mp-teren-oras-covasna-voinesti-ID4creU.html#348c46d671>

Casa 5 camere 1300mp teren oras Covasna-Voinesti

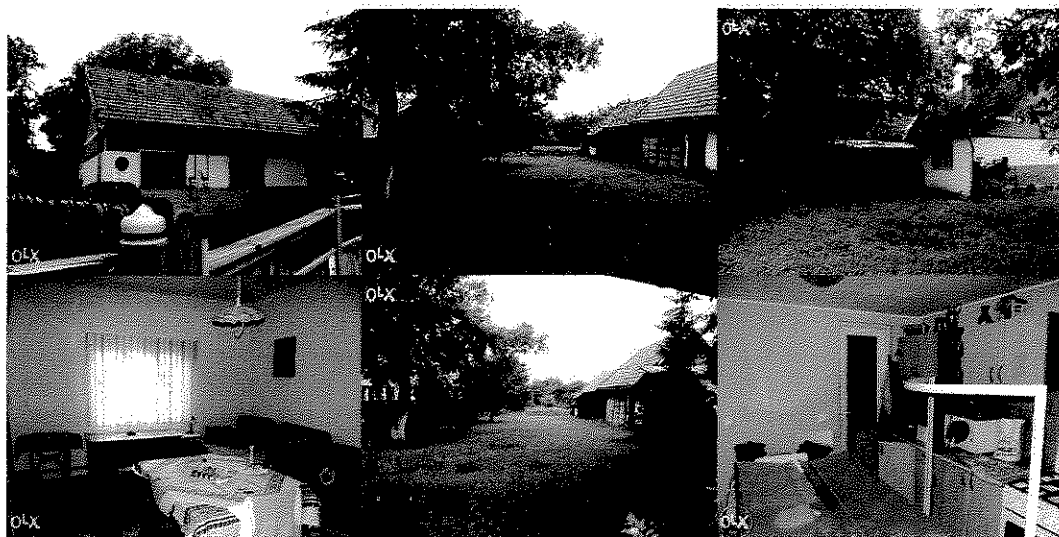
Covasna, judet Covasna Adaugat La 08:25, 25 aprilie 2016, Numar anunt: 62069992

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Oferit de	<u>Agentie</u>	Camere	<u>4 sau mai multe</u>
Suprafata	1 300 m ²	Locuinta mobilata / utilata	<u>Partial</u>

Casa, cu front la 2 strazi, suprafata construita utila 230mp, teren 1300mp, 5 camere, 2 bucatarii, 2 grupuri sanitare, toate utilitatile, str. Stefan Cel Mare Covasna. Pret pentru ambele case 75000 euro negociabil. Vand casa in orasul Covasna str. Stefan cel Mare nr .187 strada principala Voinesti. Casa compusa din doua apartamente; Primul apartament contine 2 camere 1 bucatarie ,camara, hol ,baie , este renovat baia ,holul , bucataria .Centrala pe gaz nou in toata casa, instalatie curent, apa totul nou. Al doilea apartament este compus din 3 camere, bucatarie, hol ,baie, camara mare, parchet stejar, convector pe gaz si teracote .Fiecare apartament contorizat separat. Terasa mare in curte acoperita, anexe etc suprafata utila locuibila 230 mp.





Vizualizari:65

Contactează vânzătorul

0722 653 103

În urma convorbirii telefonice purtată cu vânzătorul rezultă următoarele informații suplimentare:prețul de 75.000 Euro este ușor negociabil, imobilul este situat în Covasna, pe strada Stefan cel Mare nr. 187, în intersecție, în vecinătatea Bisericii Ortodoxe și a Statuii Ostașului Român (vis-à-vis de parohia ortodoxă) – începutul cartierului Voinești, terenul aferent este de 13 ari, casa având structura de rezistență din zidărie cărămidă, cu vechime de cca. 55 ani, modernizat parțial (cu 2 bucătării, 2 băi modernizate), în rest finisaje medii, inițiale (parchet natural, tâmplărie exterioară și interioară din lemn).

COMPARABILA II. – EXTRACTIE:

<http://olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-in-orasul-covasna-zona-linistita-si-foarte-frumoasa-ID5Np8i.htm#9519dbbf45>

Casa de vanzare in orasul Covasna (zona linistita si foarte frumoasa)

Covasna, judet Covasna Adaugat La 11:30, 13 iunie 2016, Numar anunt: 85656366

Promovează anunțul. Actualizează anunțul



Oferit de	Proprietar	Camere	2 camere
Suprafata	57 m²	Locuinta mobilata / utilata	Partial

Persoana fizica vand casa in orasul Covasna, intr-o zona foarte linistita, cu priveliste catre paraul Covasna si padure. Casa este formata din 2 camere, hol, camara, cu o suprafata totala de 57 mp. Casa mai este insotita si de o anexa compusa din bucatarie de vara, pivnita, depozit pentru unelte si depozit pentru lemne,

Terenul aferent are o suprafata de 1609 mp, compusa din curte si gradina cu pomi fructiferi (nuci, meri, pruni, ciresi, visini) struguri si coacaze negre.



Contacteaza vanzatorul

-pentru COMPARABILA 1 - teren:

Teren intravilan în suprafață de 1.000 mp situat în orașul Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, având front de 12-13 m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil, fiind împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă, având toate utilitățile la poartă.

Terenul este în curs de tranzacționare la prețul de 18 Euro/mp.

Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732 (imobilul a fost inspectat de subsemnatul evaluator, a se vedea fotografia de mai jos):



-pentru COMPARABILA 2 - teren:

Teren intravilan situat în zonă mediană rezidențială a orașului Covasna, pe str. Barabas Miklos nr. 2, având suprafața totală de 2.992 mp, cu formă geometrică regulată, front la două străzi (47,6 m la un drum macadam – Str. Barabas Miklos și 46,50 m la un drum asfaltat – Str. Toth) de 94,10 m lungime, drumul de acces la imobil parțial asfaltat, accesul în sine realizându-se din drum macadam, formă geometrică regulată, împrejmuit cu gard de lemn în stare slabă, poarta de acces este poartă din lemn, racordat la rețeaua de energie electrică și apă. Ofertă cu preț ferm, nenegociabil la prețul de 44.880 Euro, adică **15 EURO/mp** – cumpărător interesat, tranzacție în curs.

Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732 (imobilul a fost inspectat de subsemnatul evaluator, a se vedea fotografiile de mai jos):





-pentru COMPARABILA 3 – teren:

Teren intravilan cu PUZ aprobat, situat pe strada Pakohegy F.N., dezmembrat din terenul cu nr. cad. 26264, cu suprafața de 1000 mp, front la drum de pământ de 19,55 m, fără amenajări, zonă în dezvoltare, cu vedere asupra orașului, utilități: energie electrică la gard, rețea apă în curs de racordare. Tranzacționat în anul 2016 la prețul de 9 EUR/mp. Informație de la vânzători, fam. Princz, nr. tel. 0762083622

-pentru COMPARABILA 4 – teren:

Teren intravilan în suprafață de 830 mp, situat în orașul Covasna, str. Florilor 16 C, cu front de cca.6 m lungime (se lărgeste în spate) la drum de pământ, formă geometrică neregulată, utilități la gard. Terenul a fost tranzacționat în trim. III al anului 2015, începutul anului 2016 la prețul de 15 EURO/mp, 12.450 EURO.

Informații de la cumpărător, dl. Szasz Attila, număr telefon: 0744695074

-pentru COMPARABILA 5 – teren:

Teren intravilan în suprafață de 2000 mp, situat în orașul Covasna, strada Toth nr. 22 (partea de sus, în spatele casei), zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, amplasare favorabilă, acces prin drum asfaltat, având formă geometrică aproape regulată, cu front de aproximativ 40 m la strada Toth – drum asfaltat și deschidere și la strada II Rakoczi Ferenc – cu un singur sens. Terenul este împrejmuit cu gard lemn în stare slabă, utilitățile sunt la gard, inclusive gazul.

Tranzacție în curs, preț de vânzare stabilit la 15 EURO/mp – informație de la cumpărător, nr. tel. 0765249033.

-pentru COMPARABILA 6 – teren:

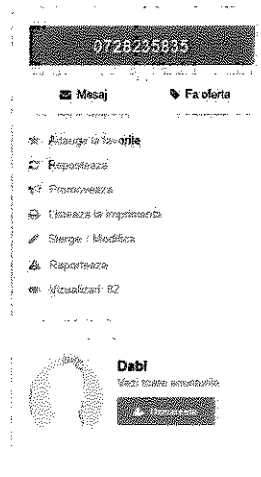
Site accesat în data de 22.06.2018:

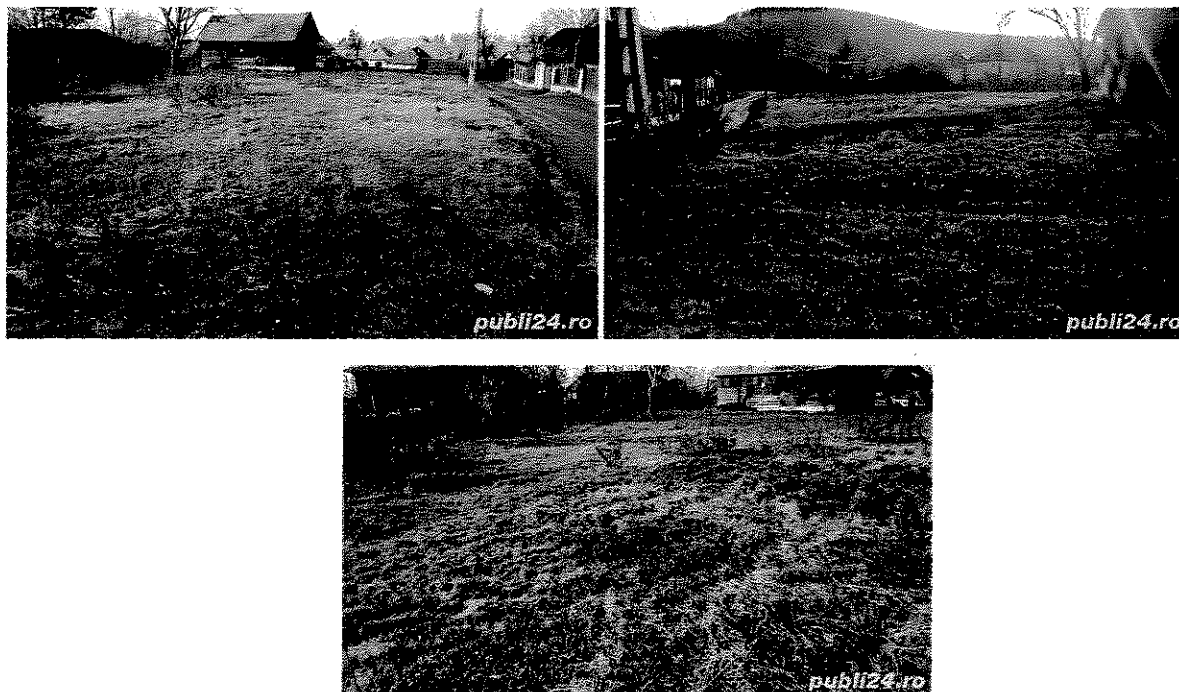
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-intravilan/78086673716f6255.html>

Teren intravilan
Covasna, Covasna

12 EUR

Publicat din 13.06.2018 21:53:00





Descriere

De vanzare teren intravilan in statiunea balneara Covasna, zona Filaturii foarte linistita, aproape de padure si de hotelul Montana ,suprafata de 2555 mp cu posibilitate de racordare la utilitati, suprafata totala: 2555, Front stradal: 60.

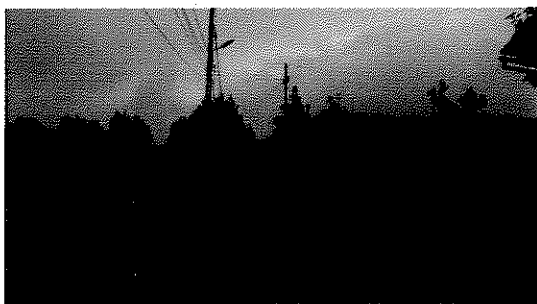
În urma verificării ofertei de vânzare rezultă următoarele informații suplimentare: terenul este amplasat în zonă rezidențială mediano-periferică (zona Filaturii și a străzii Petofi), prețul este ușor negociabil, terenul are formă geometric regulată, parcelabil, deschidere largă la drum de pământ, de 60 m lungime.

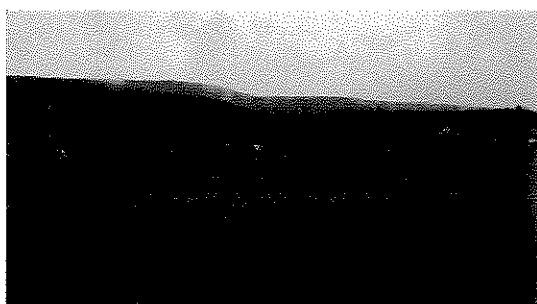
ANEXA 4 - Fotografii teren evaluat

Zona de amplasare, accesul la teren:



Terenul intravilan evaluat, frontul la stradă:





TERENUL INTRAVILAN
EVALUAT

OCOLUL SIVIG
COVADINA

CASA NEAGU

Biserica satului

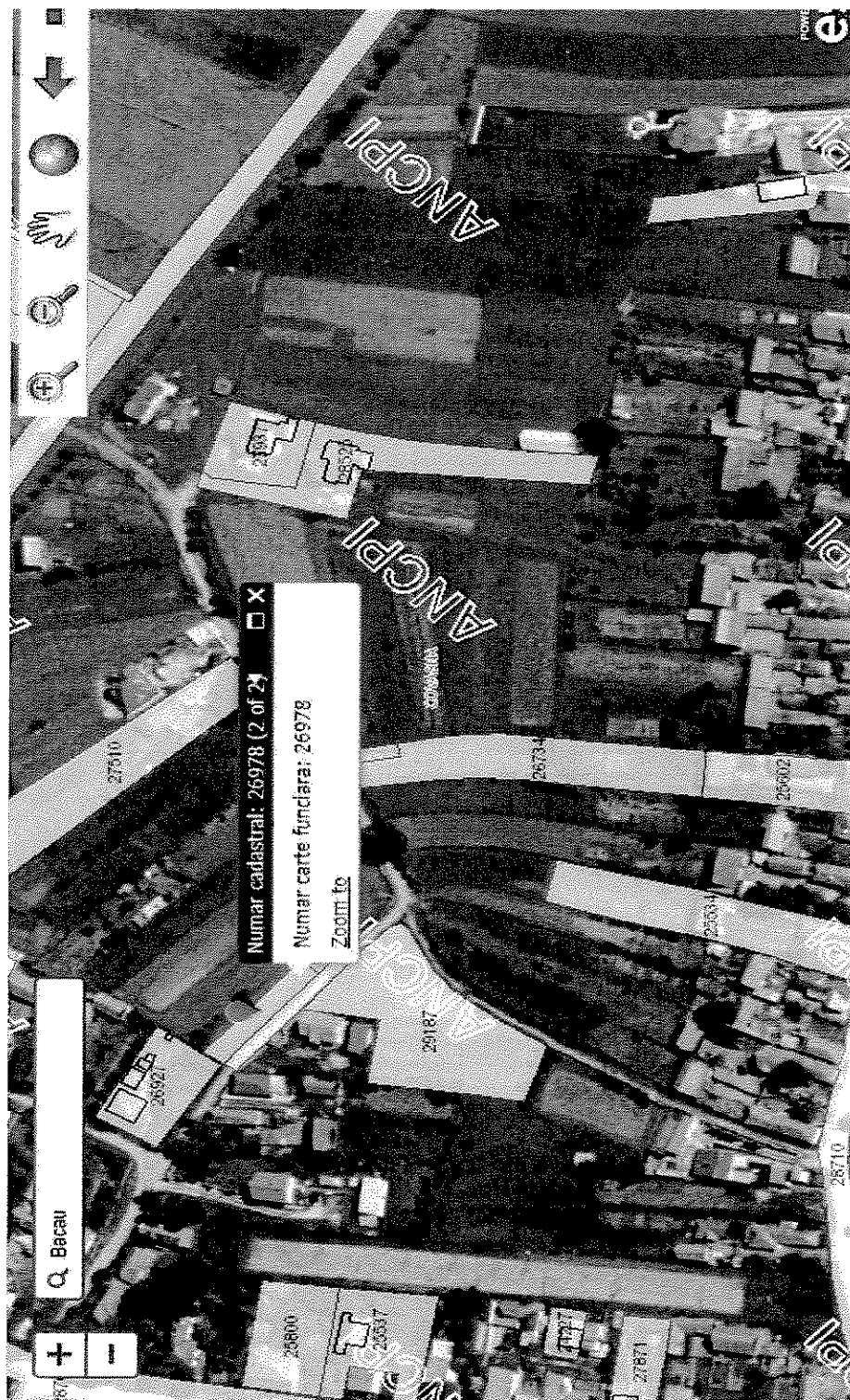
Sala de sport

Google

Scale bar: 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

North arrow

ANEXA 6 – Hartă cadastrală



ANEXA 7 – Extras de carte funciară
ANEXA 8 – Plan de amplasament și delimitare
a imobilului cu propunere de dezlipire
ANEXA 9 – Plan de încadrare în zonă



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

Nr.cerere	1460
Ziua	29
Luna	01
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 26978
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna
Nr. topografic vechi imobil: 5459/ 1/ 2/ 1

TEREN intravilan

Adresa: Covasna, Strada Forestierului, nr. fn

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	26978	Din acte: 343; Masurata: 343	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 26978
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
1460 / 29.01.2013			
	Act administrativ nr. Hotararea nr.19, din 25.02.2010, emis de Consiliul Local al or. Covasna		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1
1	ORASUL COVASNA		pozitie transcrisa din CF 25451/ Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 17016 din 30/10/2012;

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 26978
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

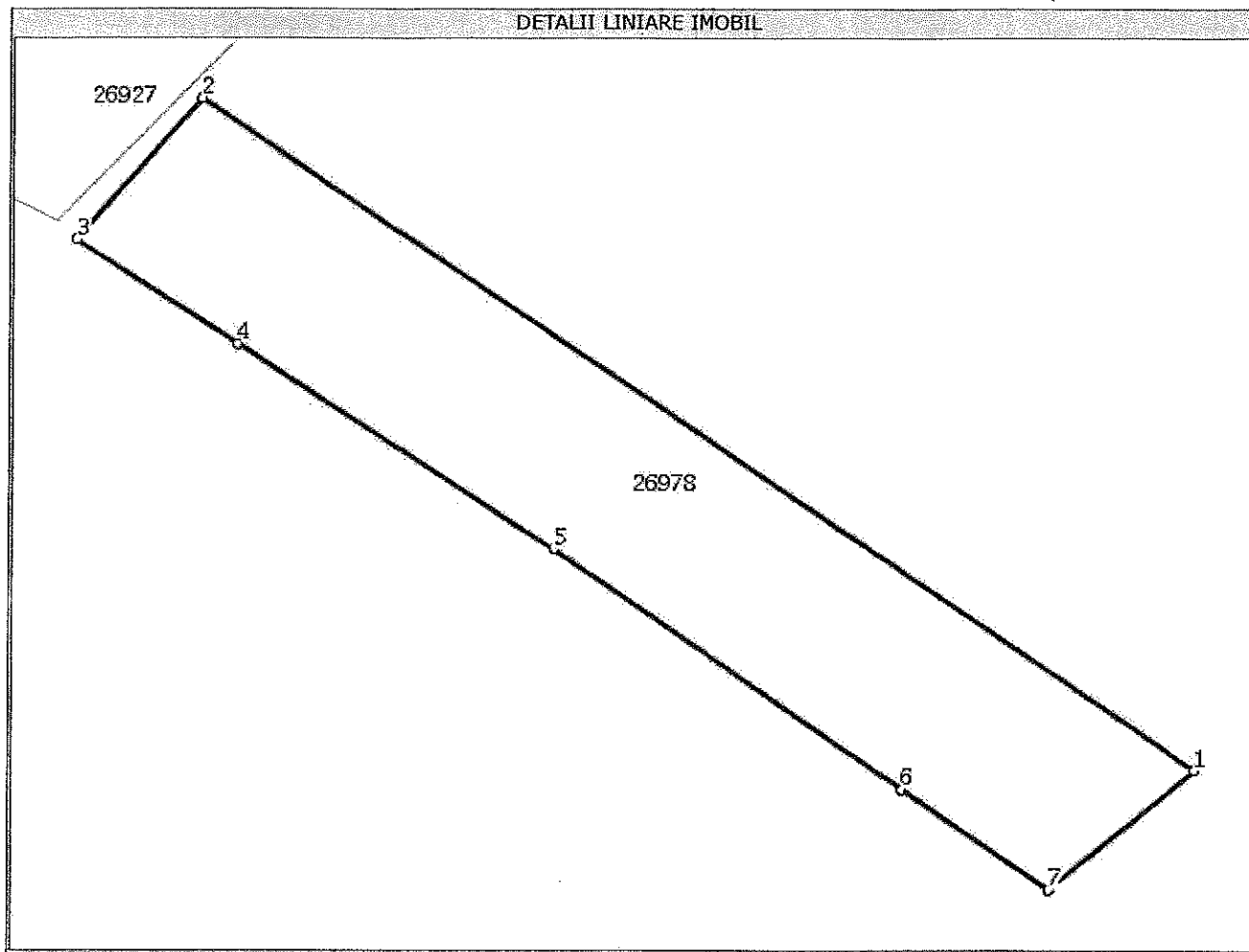
CARTE FUNCIARA NR. 26978
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

TEREN intravilan

Adresa: Covasna, Strada Forestierului, nr. fn

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
26978	343	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:343	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	46
2	3	8
3	4	7
4	5	14
5	6	16
6	7	7
7	1	8

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

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

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

S-a achitat tariful de 180 RON, chitanța nr. C106988/29-01-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,
05/02/2013

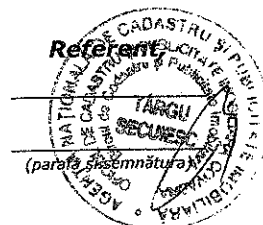
Data eliberării,

____/____/____

05.02.2013

Asistent-registrator,
ILDIKO FETES


(semnatura)



Scara 1:500

Nr. top	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
5459/12	681 mp	intr.oras Covasna, str. Stejarului, Pn. jud. Covasna.	
Cartea Funciara nr.	25451-Covasna, A+1	UAT	COVASNA

Tabel de mișcare parcelara pentru dezlipire imobil

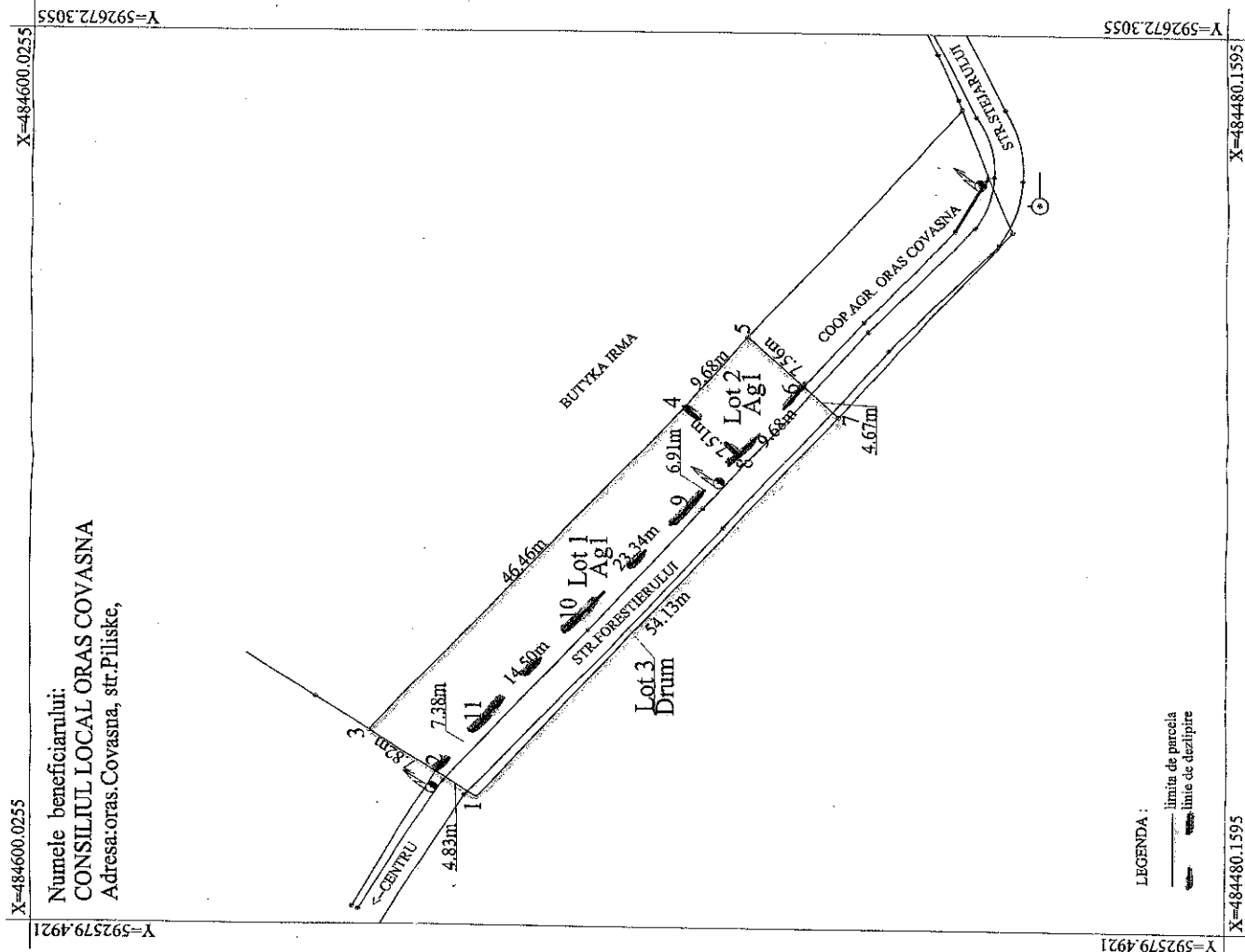
Situatia actuala (mainte deziptine)				Situatia viitoare (dupa deziptine)			
Nr. tip	Suprafata (m ²)	Cugetri de focsiata	Descrierea imobilului	Nr. ad nou	Suprafata (m ²)	Cugetri de focsiata	Descrierea imobilului
5439/12	681	Ag1			343	Ag1	Lot 1
					73	Ag1	Lot 2
					265	Drum	Lot 3
Total	681				681		

Executant

S.C. Euro-Topo S.R.L.

Sennatura si stampa

Semnatura si data



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

