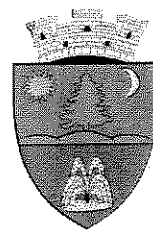


ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. 2786 din 21.05.2019.

Ind.dos T/1.

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2019
privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea extinderii
cimitirului orășenesc

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de ____
2019 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție
☐

Analizând expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate și avizul de legalitate al secretarului orașului

In conformitate cu prevederile:

- art. 863 lit a), art. 1650 alin. (1), art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- art. 4 din HG 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "a", pct. 11 și 14, și ale art. 123, alin. (1) teza finală art. 45, alin. (2), lit. "e" și ale art. 115, alin. (1), lit. "b" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 (1) Se aprobă demararea procedurilor în vederea cumpărării de către Orasul Covasna, a terenului în suprafață totală reală măsurată de 2718 mp situat în Orașul Covasna, aflat în proprietatea S.C. Felina S.R.L. și a domnului Gaspar Francisc conform extraselor CF nr. 24110 și CF nr. 28272, CF 29417, cu numere cadastrale identice, în vederea extinderii cimitirului orășenesc.

(2) Terenul este situat în intravilanul Orasului Covasna, Str. Mikszath Kalman FN și str. Ștefan Cel Mare nr. 43

(3) Se aprobă rapoartele de evaluare a imobilelor prevăzute la art. 1, nr. 989/09.11.2018 și 999/09.11.2018 întocmite de SC Exp-Eval S.R.L.

ART. 2. (1) Prețul de cumpărare al imobilului - teren se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din rapoartele de evaluare, de 18,50 Euro/mp, fără TVA, pentru terenul proprietatea S.C. Felina SRL de 1718 mp și de 17,50 Euro/mp, pentru terenul proprietatea domnului Gaspar Francisc de 1000 mp.

(2) Procesul-verbal conținând prețul negociat va fi aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Covasna .

ART. 3. În vederea negocierii prețului de cumpărare a terenului prevăzut la art.1, se va constitui o comisie din a cărei componență vor face parte:

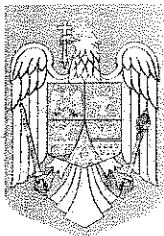
- | | |
|----------|-----------|
| 1. _____ | - _____ |
| 2. _____ | - _____ |
| 3. _____ | - _____ ; |
| 4. _____ | - _____ ; |
| 5. _____ | - _____ ; |

ART. 4. Prezenta hotarare poate fi atacata la instanta de contencios administrativ competentă.

ART. 5. Cu aducerea a îndeplinire a prezentei hotărâri se vor ocupa Primarul orașului Covasna și persoanele nominalizate la art. 3

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Contrasemnează
SECRETAR
VASILICA ENEA**



**JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA**

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: _____ / _____.2019

Ind. dos.: _____

EXPUNERE DE MOTIVE

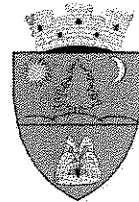
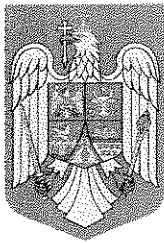
privind modificarea anexei 2 la HCL nr.160/2018 privind aprobarea unei noi
zonări a terenurilor din intravilanul oraşului Covasna cu modificările ulterioare

Având în vedere petiția nr. 40 din 09.05.2019 cu privire la reîncadrarea imobilului de pe strada Ștefan cel Mare nr.2/C din zona B în zona D de impozitare, compartimentul urbanism a reanalizat situația imobilului și punctajul acordat și a constatat că, imobilul respectiv aparținea terenului de pe strada Gabor Aron nr.42 și în urma dezmembrării în două loturi, imobilul a primit adresa pe Ștefan cel Mare. Accesul pe imobilul respectiv se face printr-o străduță secundară de pe strada Ștefan cel Mare, care nu era tratată ca strada principală (nu este asfaltată, nu are iluminat public). Recalculând punctajul imobilului, 4 puncte totale acordate pentru rețea publică de apă, gaz, energie electrică și canalizare, aceasta va ajunge în zona D de impozitare.

Având în vedere prevederile art. 453, lit „i” din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, în temeiul prevederilor Legii nr.2015/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, imi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

*Modificarea anexei 2 la HCL nr.160/2018 privind aprobarea unei noi zonări a
terenurilor din intravilanul oraşului Covasna cu modificările ulterioare*

**Primar,
Gyerő József**



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg.: 2487/11.05.2019

Ind. dos.: 1/1

RAPORT

privind aprobarea cumpărării/ vânzării unui teren în vederea extinderii
cimitirului orășenesc

Având în vedere faptul, că cimitirul de pe strada Ștefan cel Mare trebuie extins, orașul Covasna intenționează să cumpere terenuri lângă cimitir. Prin adresa nr.432 din 09.02.2017 doamna Vlad Maria și Potecă Ana au depus o ofertă privind vânzarea imobilului din cartea funciară nr.29336 cu nr. cadastral identic având întinderea de 4200 mp, prin adresa nr.432 din 14.02.2017 domnul Antal Erno a depus o ofertă privind vânzarea imobilului din cartea funciară nr.29325 cu nr. cadastral identic având întinderea de 1212 mp, prin adresa nr.5131 din 02.10.2018 domnul Gyorgy Tiberiu, în calitate de administrator al societății SC Felina SRL a depus o ofertă privind vânzarea imobilului din cartea funciară nr.24110 cu nr. cadastral identic având întinderea de 1718 mp și prin adresa nr. 432 din 21.02.2017 domnul Gaspar Francisc a depus o ofertă privind vânzarea imobilelor din cărțile funciare nr.28272 cu nr. cadastral identic având întinderea de 626 mp și nr.29417 cu nr. cadastral identic având întinderea de 374 mp. Imobilele se află în imediata vecinătate a cimitirului. Terenul din CF nr.29325 cu nr. cadastral identic este greu accesibil. Accesul la acest teren ar necesita dezafectarea a cel puțin două mormânte. Conform documentelor depuse de către Vlad Maria și Potecă Ana, rezultă că atribuirea terenului agricol s-a efectuat parțial din terenul cimitirului comunal, cuprins ca atare și în inventarul domeniului public la poziția 99. Ofertanții au devenit proprietari ai terenului cu nr. top nou 2203/2 cu suprafață de 2758 mp, care conform evidenței figurează în inventarul domeniului public.

Pentru inițierea procedurii de cumpărare a unui teren în vederea extinderii cimitirului orășenesc, propun constituirea unei comisii de negociere a prețului de cumpărare din care să facă parte consilierii locali. Prețul de cumpărare va fi negociat în baza rapoartelor de evaluare a terenurilor întocmite de către S.C. Exp-Eval S.R.L.

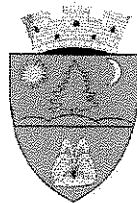
Consider proiectul de hotărâre ca fiind oportun și propun aprobarea lui.

Competența aprobării proiectului de hotărâre revine Consiliului Local Covasna.

În conformitate cu prevederile art.36, alin. (2), lit. c) și ținând cont de prevederile cuprinse în art.123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la cumpărarea unor bunuri de interes local, în condițiile legii privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, consider, ca proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării/achiziționării unui teren în vederea extinderii cimitirului orășenesc poate fi supus spre analiză și aprobare Consiliului Local.

Compartiment urbanism,
Balint Brigitta

Balint



Nr. 4199 din 25.07.2018
Ind Dos II/G/1

Referat

cu privire la inițierea cumpărării de teren pentru extinderea Cimitirului comunal

În vederea extinderii cimitirului comunal, au fost solicitate oferte de la proprietarii parcelelor învecinate, astfel:

1. În partea vestică a cimitirului, proprietarul actual Antal Ernő, în urma actualizării documentelor de proprietate ofera spre vânzare suprafața de 1212 mp, o parcelă regulată cu lățime de 9,51 m și lungimea de 127,45 m, la preț unitar de 8 Euro/mp.

Terenul este parcelabil pentru locuri de veci, dar accesul la acest teren ar necesita dezafectarea a cel puțin două morminte. Documentele depuse conțin cartea funciara actualizată (cu număr cadastral nou) și delimitări exacte. Prețul oferit este cel mai apropiat de prețul pieții.

2. În partea nord-estică a cimitirului, parcela cu suprafața de 4200 mp este proprietatea numiților Vlad Maria și Poteca Ana și este oferită la preț unitar de 16 Euro/mp. Suprafața a fost reconstituită în baza legii fondului funciar de către comisia locală.

Ofertanții depun, conform solicitării, cartea funciara actualizată cu documentația de întabulare din care rezultă că atribuirea terenului agricol s-a efectuat parțial din terenul tabular al cimitirului comunal, cuprins ca atare și în inventarul domeniului public la poziția 99. În aceste condiții ofertanții au devenit proprietari ai terenului cu număr top nou 2203/2 cu suprafața de 2758 mp, care conform evidenței figurează pe inventarul domeniului public. Menționăm că actuala împrejmuire, construită în anul 1998-1999, este realizată la limita măsurătorilor efectuate la atribuirea terenului pe baza legii 18/1991. Considerăm că este necesară recunoașterea prin Hotărâre a Consiliului Local a diminuării terenului cuprins în inventar și actualizarea documentației de delimitare și a cartii funciare aferente cimitirului împrejmuit, ca atare, precedat de achiziție.

3. În partea sud-estică a cimitirului, parcela de 1000 mp este proprietatea lui Gaspar Francisc și este oferită la preț unitar de 99 lei/mp (echivalent cu ~ 21 euro/mp)

Proprietatea este întabulată în două cărți funciare

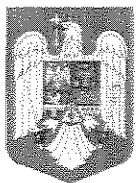
C.F. nr 29417 cu număr cadastral identic, cu suprafața de 374 mp este delimitată prin documentația actualizată și număr cadastral, în spatele capei mortuare a bisericii catolice, accesul fiind posibil prin terenul bisericii sau prin parceala a doua oferită, cuprinsă în **C.F. nr. 28272**, cu întinderea de 626 mp, parcela fără actualizarea limitelor de proprietate și a evidenței cadastrale (fără număr cadastral nou). Considerăm că este necesară actualizarea evidenței și a limitelor parcelare, înainte de evaluarea parcelei.

Menționez că a fost solicitată oferta și de la proprietarul György Tibor, care nu a fost depusă până în prezent.

Vă rugăm să fie informat Consiliul Local de cele prezentate,

Administrator public

Rákosi Áron



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 2788/21.05.2019.

Ind. dos.: I/1

AVIZ FAVORABIL

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării unui teren în vederea
extinderii cimitirului orășenesc**

În conformitate cu prevederile art. 117 lit. a) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în:*

Temei legal general:

- art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „a” pct. 11 și 14, art. 45 alin. (2) lit. „e”, art. 115 alin. (1) lit. „b” și art. 123 alin. (1) teza finală din **Legea nr. 215/2001** a administrației publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Temei legal special:

- art. 863 lit. „a”, art. 1650 alin. (1), art. 1652 și art. 1657 din **Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil**, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- art. 4 din **H.G. 741/2016** pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare,

Precizări:

Extinderea continuă a unui cimitir prin achiziționarea de noi parcele nu poate fi eficientă și eficientă dacă nu se adoptă imediat după cumpărare următoarele măsuri legale:

1. Adoptarea unui regulament de organizare și funcționare
2. Adoptarea unor măsuri privind administrarea cimitirului orășenesc în conformitate cu **O.G. nr. 71/2002** privind organizarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local

3. parcelarea cimitirului și deschidere de cărți funciare separate pentru fiecare parcelă astfel încât dreptul de concesiune pe o durată determinată să poată fi înscris în foaia de sarcini a cărții funciare

4. Stabilirea unei redevențe astfel calculată încât să se recupereze în 25 de ani prețul de cumpărare, cu stabilirea taxei de concesiune prin împărțirea redevenței totale la numărul de locuri stabilite prin planul de parcelare.

5. modificarea poziției din inventarul domeniului public cu privire la suprafața cimitirului comunal prin majorarea suprafeței cimitirului conform cărții funciare cu suprafețele cumpărate

6. obținerea avizului sanitar pentru întreg cimitirul comunal – cu respectarea Ordinului 119/2014, art. 11, etc..

7. împrejmuirea cimitirului comunal separat de cel al altor culte

8. sectorizarea cimitirului comunal pe culte dacă reprezentanții cultelor recunoscute depun solicitare în acest sens.

9. obținerea Autorizației de construire pentru extinderea cimitirului existent conform art. 24 alin. (1) lit. „b” din HG 741/2016.

SECRETAR,
Vasilica Enea



Art. 24

(1) Autorizarea sanitară a cimitirelor se va face în baza autorizației de construire, în următoarele cazuri:

- a) înființarea unui cimitir;
- b) extinderea cimitirului existent;
- c) strămutarea cimitirului.

(2) Autorizația sanitară se eliberează de către direcțiile de sănătate publică județene, respectiv a municipiului București, conform anexei nr. 4, și este valabilă atât timp cât nu intervin modificări de tipul celor prevăzute la alin. (1) lit. b) și c). Documentele necesare obținerii autorizației sanitare de funcționare sunt prevăzute în anexa nr. 4.

Art. 25

Orna Orta Secretar





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24110 Covasna

Nr. cerere	1250
Ziua	22
Luna	01
Anul	2019

Cod verificare



100065834376

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4450
Nr. topografic:2102

Adresa: Loc. Covasna, Str Mikszath Kalman, Nr. Fn, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24110	1.718	Teren neimprejmuit; aratura

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3549 / 21/06/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1475/2006 emis de B.N.P. Domokos Erno Attila;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALA "FELINA" S.R.L. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4450)	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

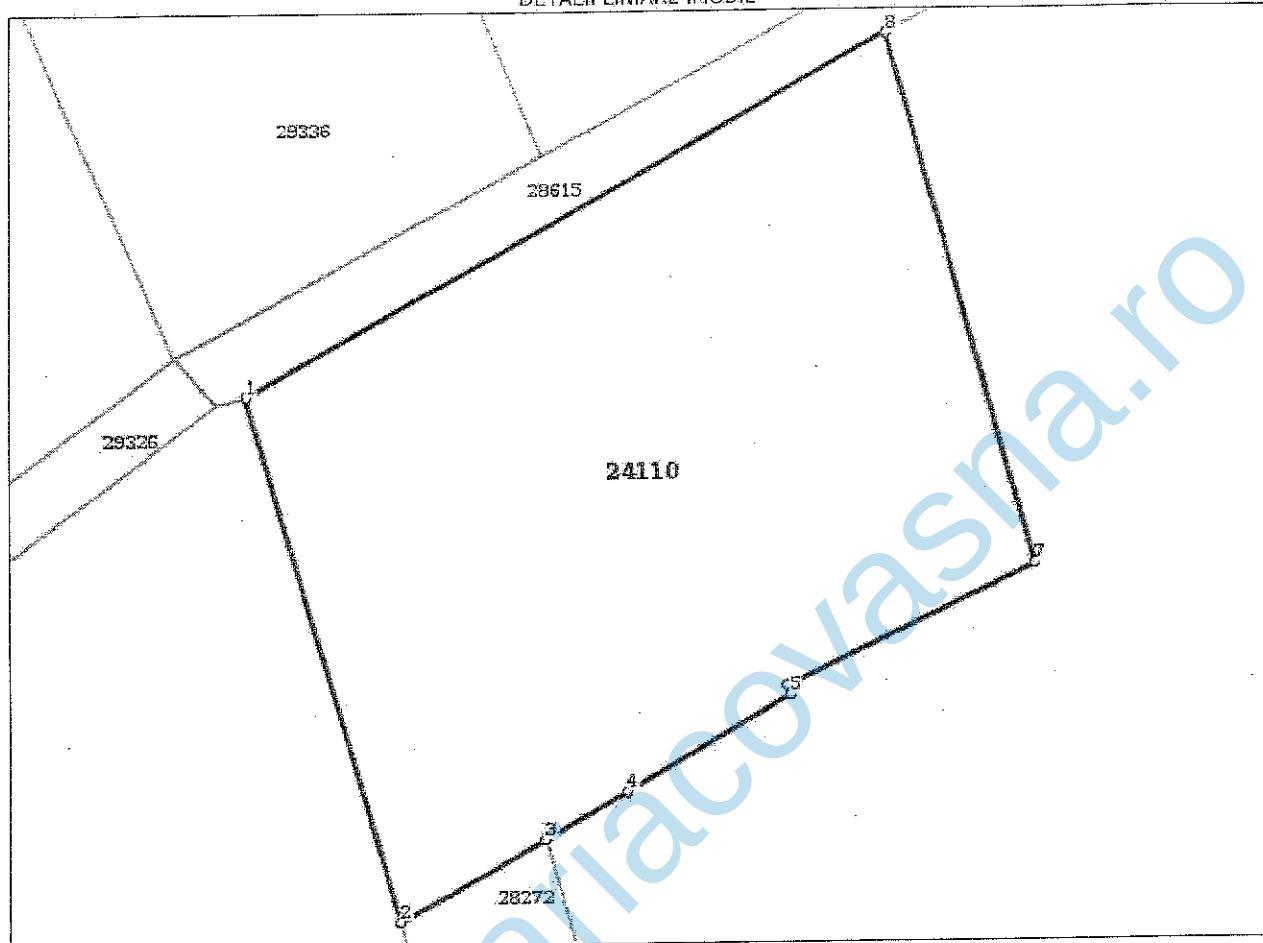
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24110	1.718	aratura

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.718	-	-	2102	aratura

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.068
2	3	11.011
3	4	6.265
4	5	12.822
5	6	0.649
6	7	18.49

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	36.193
8	1	49.505

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanta interna nr.157798/22-01-2019 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 254, 262.

Data soluționării,

27-02-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ILDIKO OLAH-GHIJIRCA

(parafa și semnătură)

Referent,



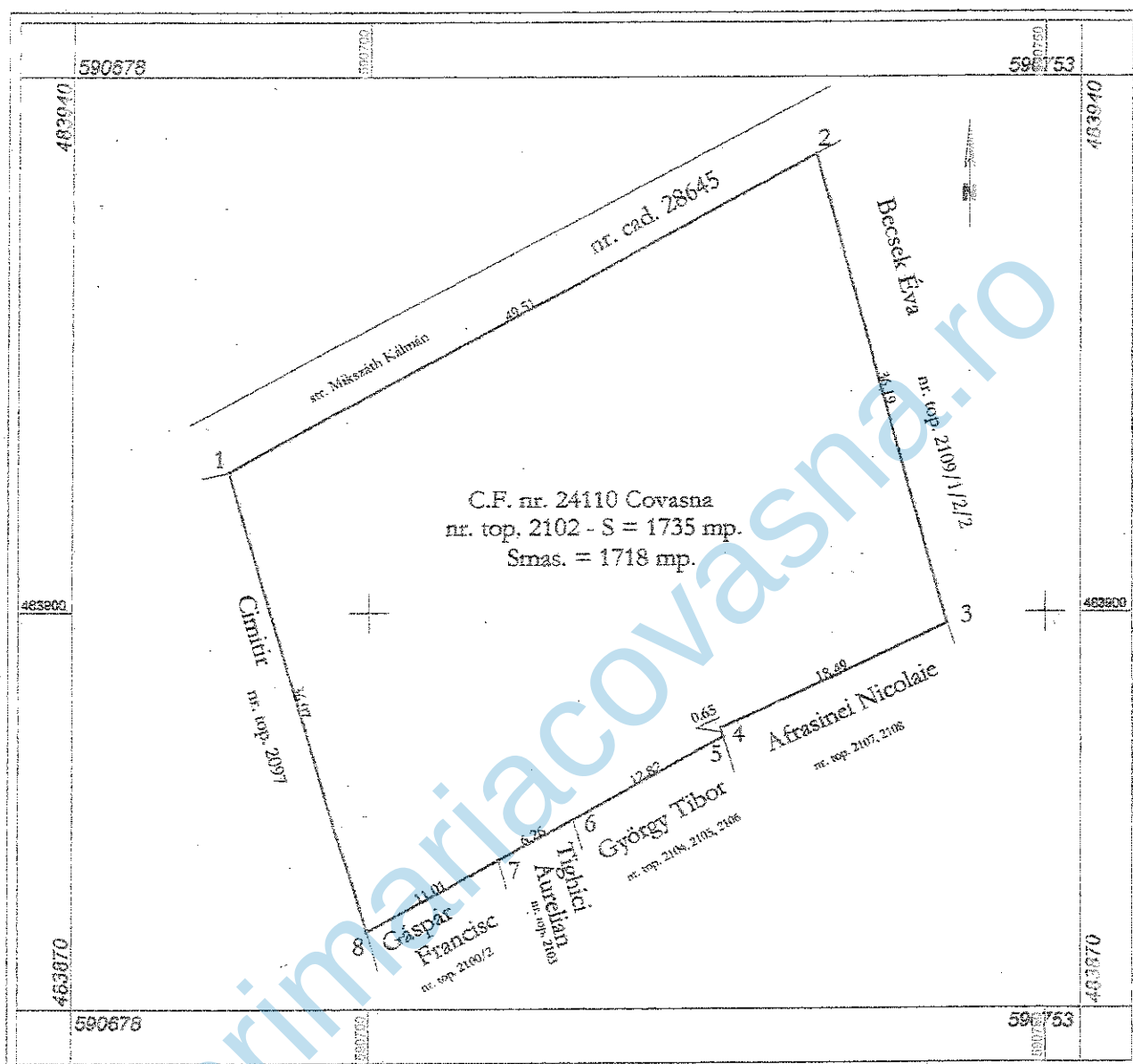
(parafa și semnătură)

05 MAR. 2019



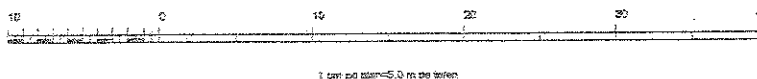
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Nr. top.	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
24110	2102	1718 m ²	Intravilan or. Covasna, str. Mikszáth Kálmán, nr. în. jud. Covasna
Cartea Funciară nr.	24118 (nr. cf. vechi 4450)	UAT	Covasna



Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
I	A.	1718	Imobil neîngrădit.
Total:		1718	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
-	-	-	-
Total:		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 3396 m²

Suprafața din act = 3396 m²

Executant,

ing. Ambrus Anuța

Data: 10.01.2019

Data:

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28272 Covasna

Nr. cerere	14667
Ziua	02
Luna	08
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1382
 Nr. topografic:2100/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referințe
A1	28272	626	Imobilul este imprejmuit partial pe latura vestica.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19503 / 21/11/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. Sentinta Civila nr. 568, din 19/06/2017 emis de JUDECATORIA TG. SECUIESC (din dosar nr. 1207/322/2017);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/3 1) GASPARGFRANCISC, junior	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 2/3 1) GASPARGFRANCISC, junior	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

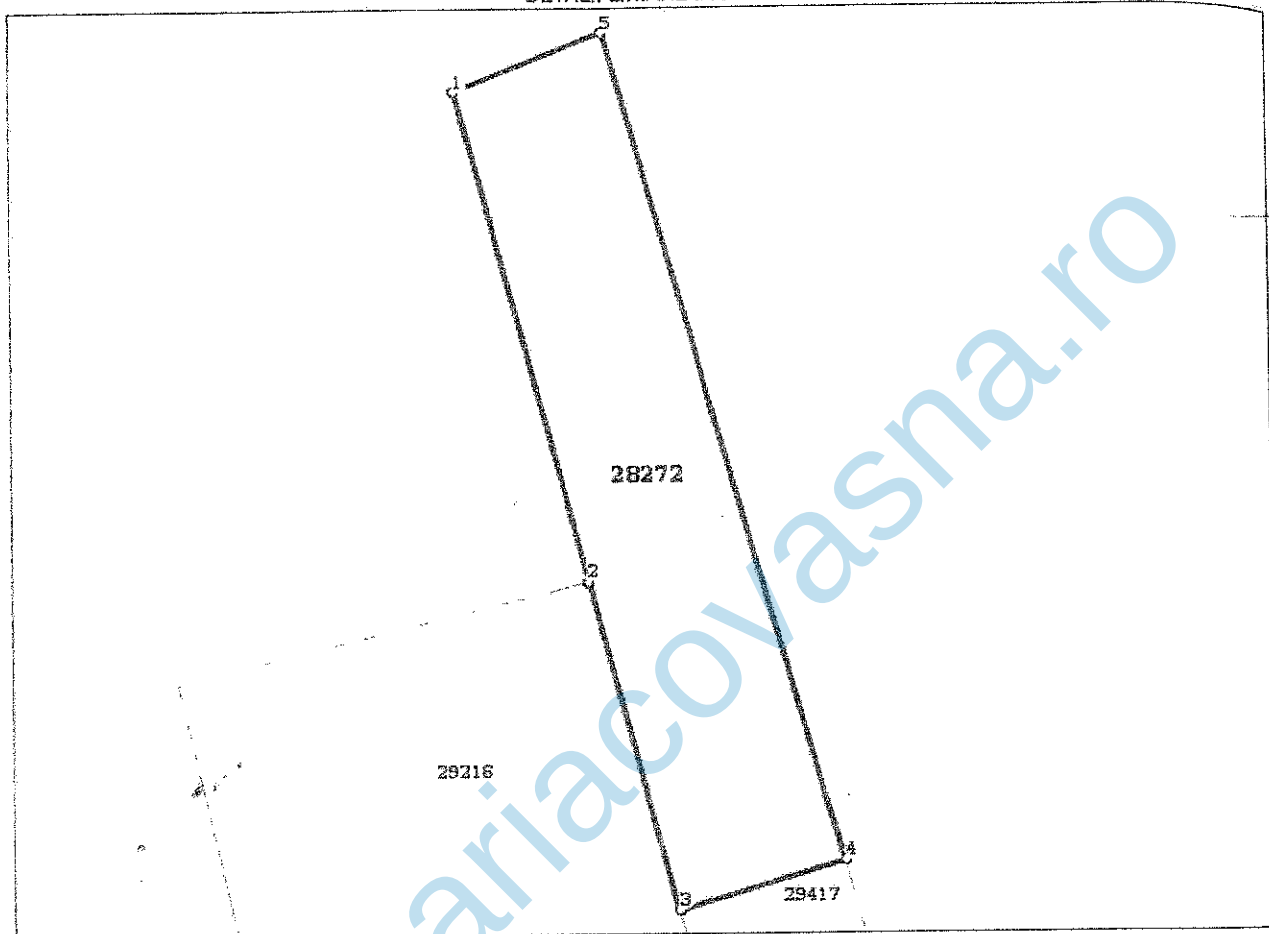
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28272	626	Imobilul este împrejmuit parțial pe latura vestică.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	626	-	-	2100/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.479
2	3	22.458
3	4	11.56
4	5	56.856
5	1	10.689

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.153556/02-08-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluționării,
23-08-2018

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ILDIKO FETES
Fetes Ildiko
asistent registrator
(parafa și semnătura)

Referent,


(parafa și semnătura)

24-08-2018



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29417 Covasna

Ziua 04
 Luna 07
 Anul 2018



100058926305

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29417	374	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8322 / 25/04/2018		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut.nr. 571, din 29/03/2018 emis de NP Drilea Mirela Nicoleta;		
B1	Se înființează cartea funciară 29417 a imobilului cu numărul cadastral 29417/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 29342 înscris în cartea funciară 29342;	A1
Act Notarial nr. Sentința Civilă nr. 1230, din 15/11/1999 emis de JUDECATORIA TG.SECUIESC (dosar nr. 1488/1998);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuală 1/1	A1
1) GASPAR FRANCISC		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 29342/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 8321 din 25/04/2018;		

C. Partea III. SARCINI .

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

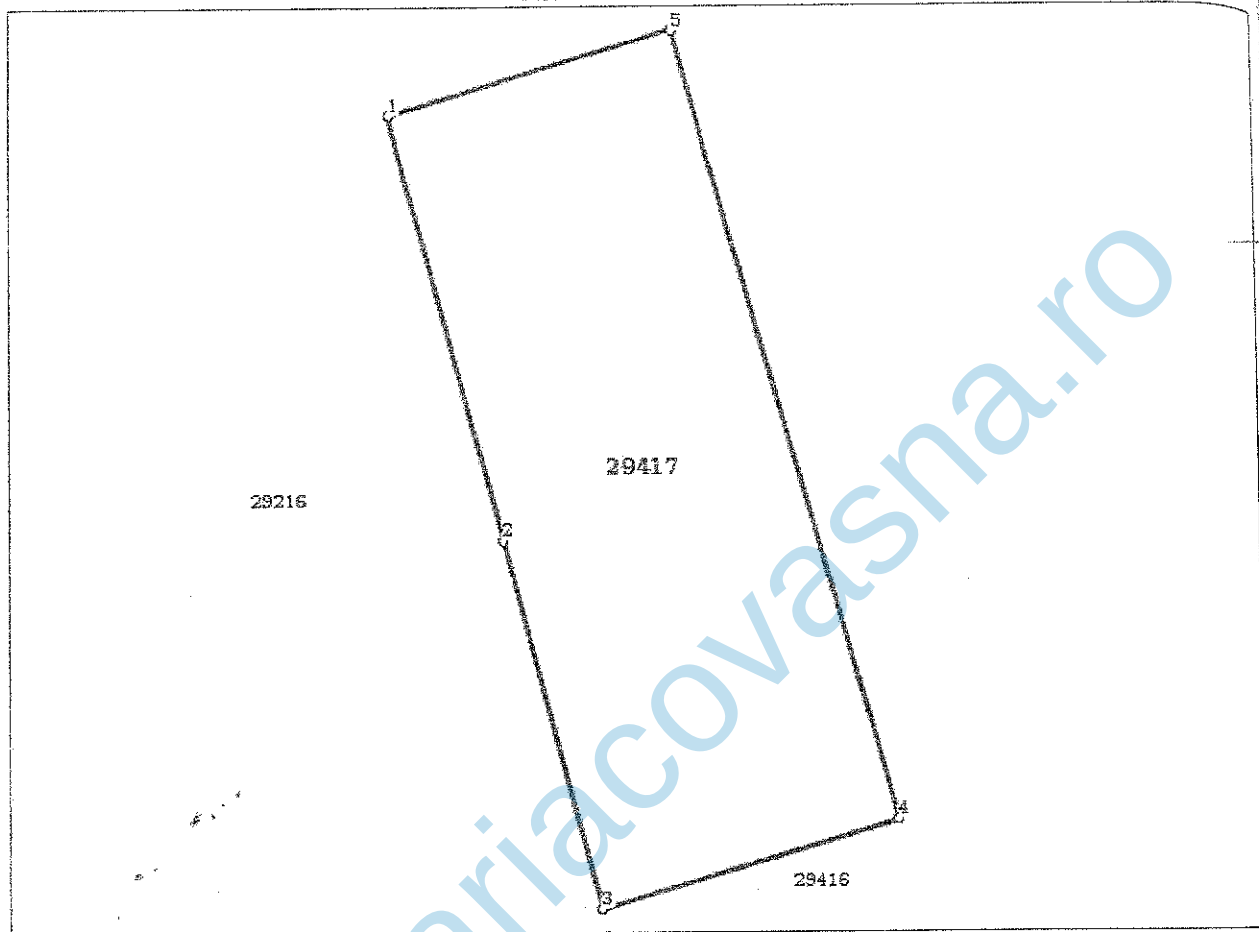
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29417	374	Imobilul este împrejmuit parțial cu gard plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	374	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.938
2	3	14.646
3	4	12.161
4	5	31.571
5	1	11.56

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.18203/02-07-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

09-07-2018

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
ILDIKO OLAH-GHIURCA

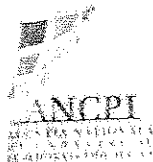
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

10-07-2018





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

Nr. cerere 579
Ziua 15
Luna 01
Anul 2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29325 Covasna



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29325	1.212	Teren împrejmuit; teren împrejmuit (de la pct 1-2, 2-8 din gard plasa; 8-9,9-1 nematerializat)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
579 / 15/01/2018	
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. sub nr.16, din 15/01/2018 emis de NP Pal Katalin (documentatie de dezlipire);	
B1	Se infănteaza cartea funciara 29325 a imobilului cu numarul cadastral 29325/Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 23370 inscris in cartea funciara 23370;
Act Notarial nr. Certificat de mostenitor nr.82, din 26/03/2015 emis de NP Kristof Maria Iuliana;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1
1) ANTAL ERNO	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23370/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 5956 din 30/03/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

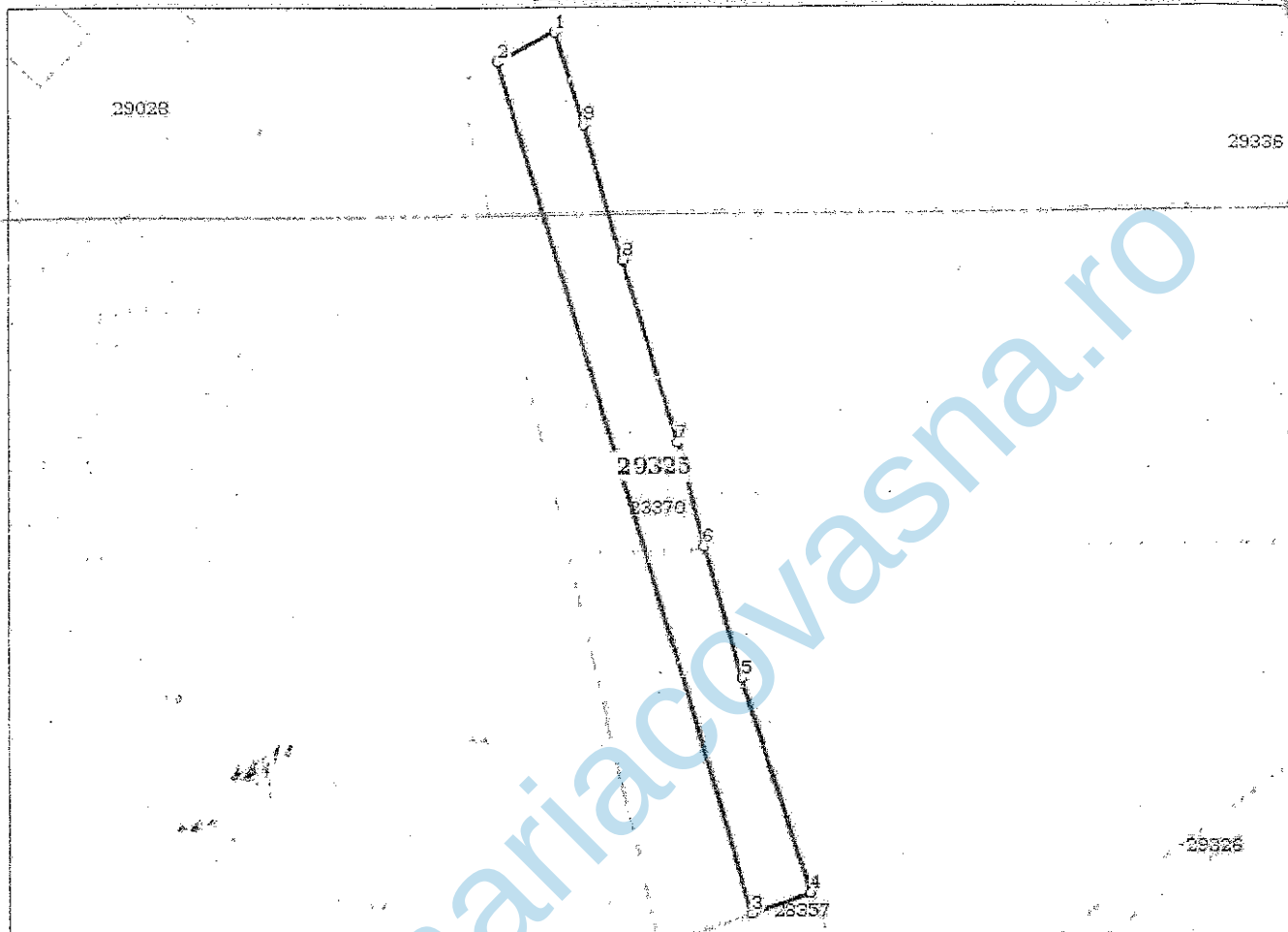
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29325	1.212	teren împrejmuit (de la pct 1-2, 2-8 din gard plasa; 8-9,9-1 nematerializat)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARĂ IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie posesiune	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.212	-	-	-	teren împrejmuit (de la pct 1-2, 2-8 din gard plasa; 8-9,9-1 nematerializat)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.507
2	3	132.18
3	4	9.508
4	5	33.428
5	6	20.557
6	7	15.961

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	28.301
8	9	20.91
9	1	14.411

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

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

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

S-a achitat tariful de 182 RON, Chitanța internă nr. 20408/15-01-2018 în suma de 120, Chitanța internă nr. 20414/15-01-2018 în suma de 60, Chitanța internă nr. 20415/15-01-2018 în suma de 2, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,

30-01-2018

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

ILDIKO FETES

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

31.01.2018



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29336 Covasna

Nr. cerere	489
Ziua	12
Luna	01
Anul	2018
Cod verificare	
100054575562	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. topografic: 2202/2, 2203/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29336	4.200	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit între punctele 5-6 și neîmprejmuit între punctele 6-1-5.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
489 / 12/01/2018		
Act Notarial nr. certificat de mostenitor suplimentar nr. 114, din 13/08/2013 emis de NP DRILEA MIRELA - NICOLETA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) VLAD MARIA , nascuta Balea	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8 1) POTECĂ ANA , nascuta Balea	A1
Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 115, din 13/08/2013 emis de NP DRILEA MIRELA - NICOLETA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) VLAD MARIA , nascuta Balea	A1
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/8 1) POTECĂ ANA , nascuta Balea	A1

C. Partea III. SARCINI .

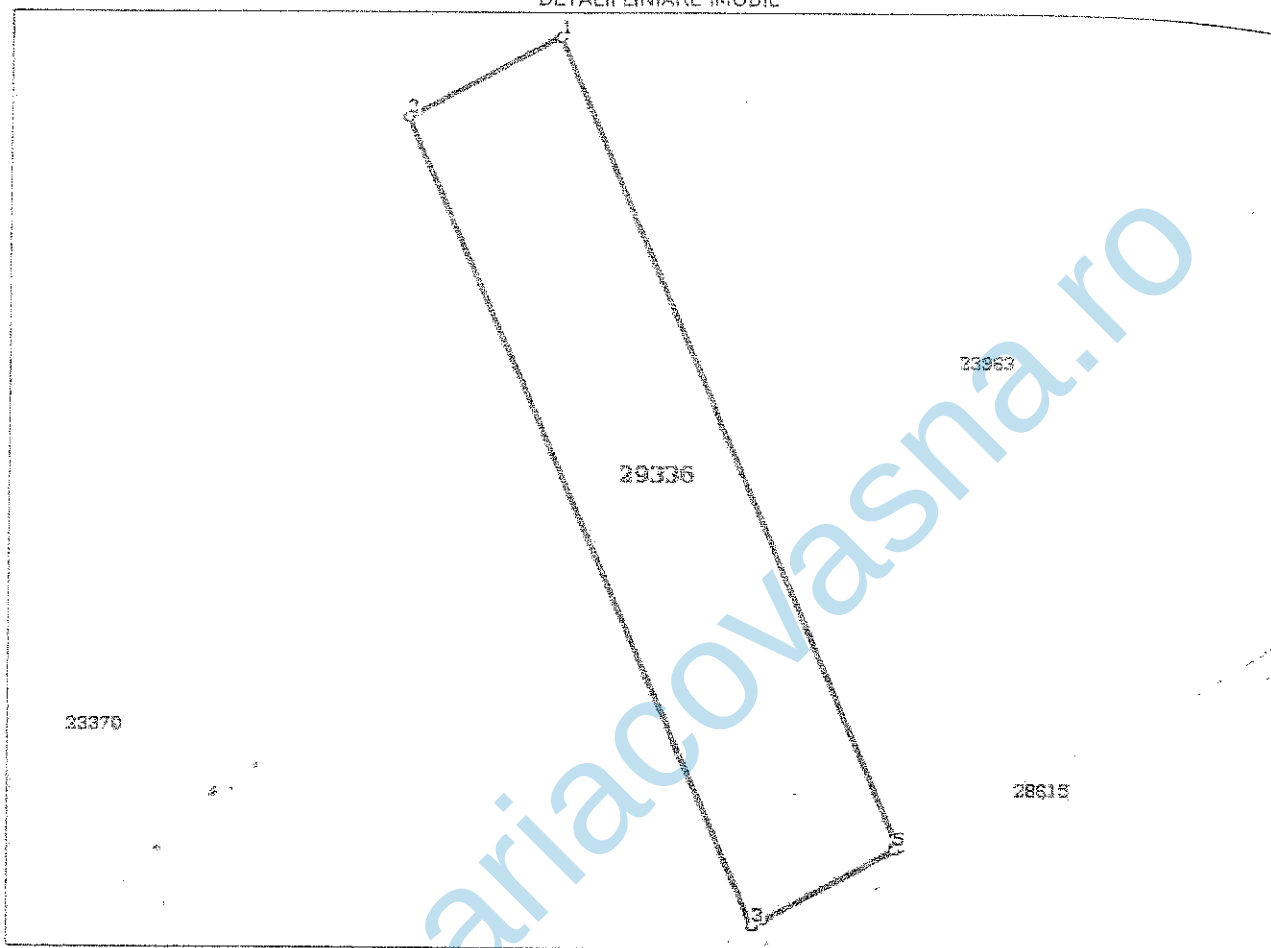
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29336	4.200	Imobilul este împrejmuit între punctele 5-6 și neîmprejmuit între punctele 6-1-5.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.200	61	287/8	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.055
2	3	147.044
3	4	2.071
4	5	25.155
5	6	0.97
6	1	147.069

* distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea ϵ a G. P.

certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
A achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.148313/12-01-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
18-01-2018
Data eliberării,
/ /

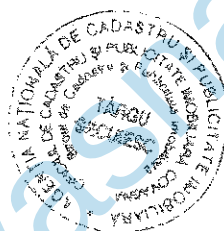
Asistent Registrator,
ILDIKO OLAH-GHIURCA

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătura)

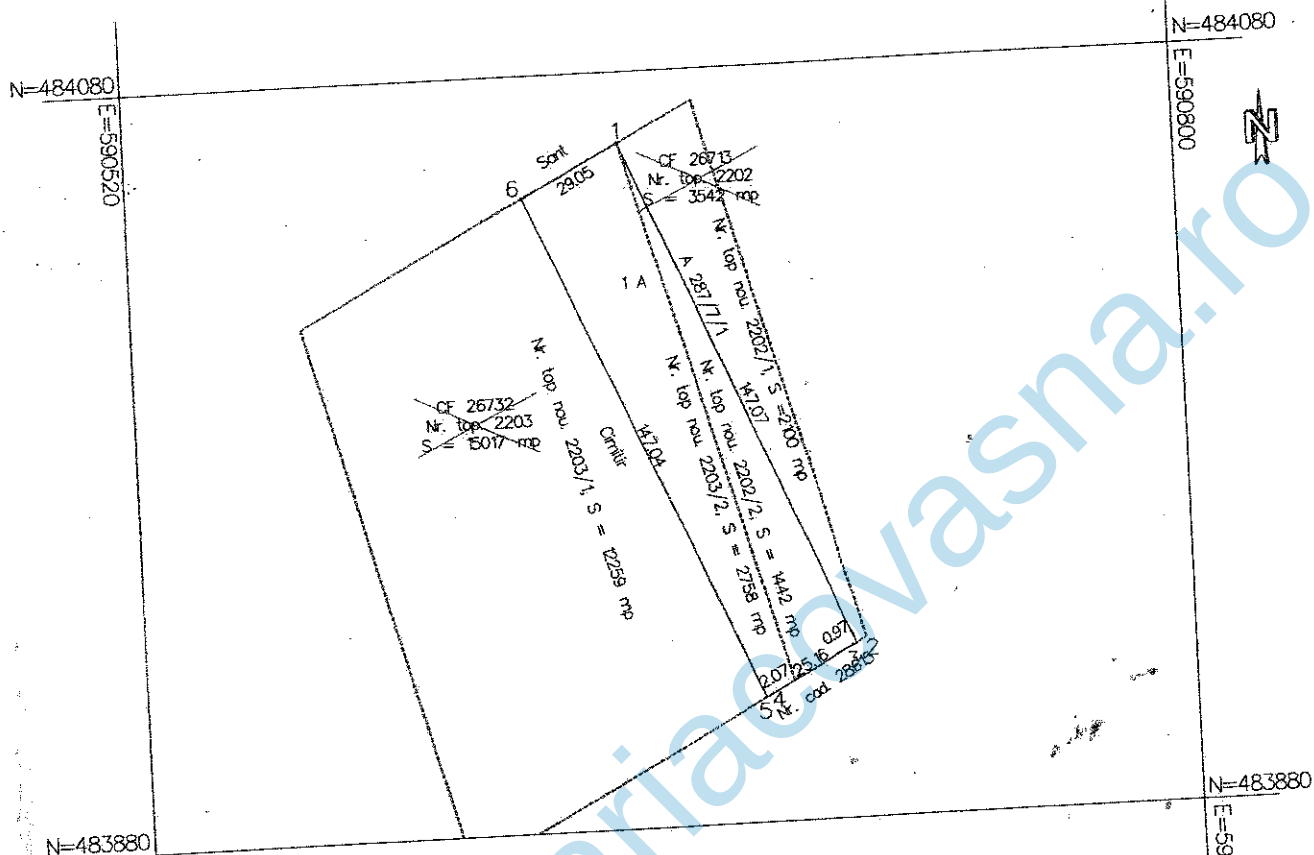
2008 年 12 月 1 日



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. Cad.	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
29336	4200	Intravilan oraș Covasna, T 61, A 287/8, jud. Covasna
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Covasna

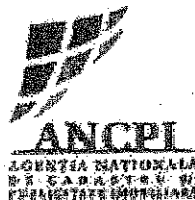


A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	4200	Imobilul este împrejmuit între punctele 5-6 și neîmprejmuit între punctele 6-1-5.
Total		4200	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 4200 mp
Suprafața din act = 4200 mp

Executant: Ing. Veroneanu Claudiu Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila VERONEANU CLAUDIU Data: 08.01.2018	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data: _____ Ștampila BCPI
---	--



Nr. cerere	2089
Ziua	10
Luna	02
Anul	2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCARA NR. 26732
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna
Nr. CF vechi: Nr. 2009
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2009)

TEREN intravilan

Adresa: Covasna

Nr. Or.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 2203	15017	cimitir

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 26732
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
1123 / 17.01.1908	
Act	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, comasatie, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 2009)
1 ORASUL COVASNA	
855 / 25.09.1989	
Decizie nr. 248/1989, emis de Biroul Permanent al Comit.Exec.al Cons.Pop.Jud.Cov	
2 drept de administrare operativa	A1 (provenita din conversia CF 2009)
1 INTREPRINDERII JUDETENE DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA (IJGCL) COVASNA - SF. GHEORGHE	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 26732
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 25732
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2009)

TEREN intravilan

Adresa: Covasna

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
Top: 2203	-	cimitir

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

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

Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra-tilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	a tele	DA	15017	-	-	2203	cimitir

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. C100790/10-02-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
14/02/2012

Asistent-registrador,
ILDIKO FETES

Referent,

Data eliberării,

(semnatura)

(parafa și semnatura)

15 FEB 2012
*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

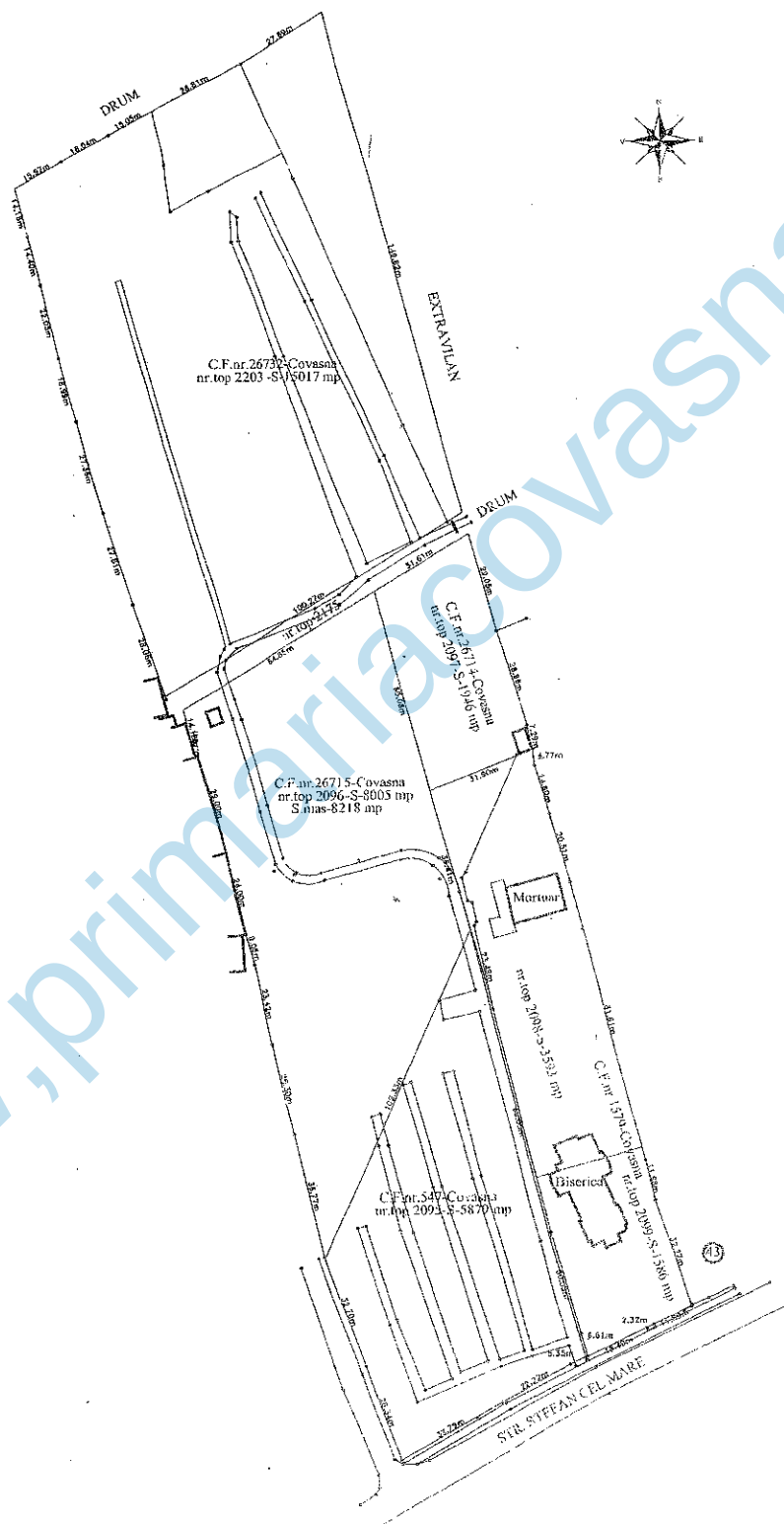
Plan de identificare si delimitare a imobilului

Scara 1:1500

Numele beneficiarului:

CONSILIUL LOCAL ORAS.COVASNA

Adresa: oras.Covasna, str.Piliske, nr.1, jud.Covasna



1:1500 N.P.A.

----- limita de parcare

Executant
S.C. Euro-Topo S.R.L.
Semnat si stampila

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. 999/09.11.2018
a Proprietății Imobiliare
tip teren intravilan pentru tranzacționare**



PROPRIETAR: S.C. FELINA S.R.L.
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, strada Mikszath Kalman F.N., județul Covasna

VALOAREA DE PIAȚĂ: 18,50 EUR/mp
86,18 LEI /mp (neafectat de TVA)
(1 EUR = 4,6630 LEI)

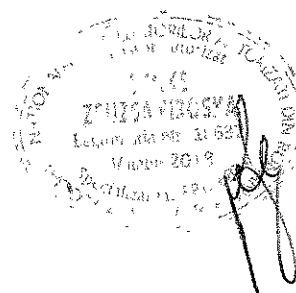
ABORDĂRI UTILIZATE:

Abordarea prin piață: 31.700 EUR/mp (s.=1.715 mp)
echiv. 147.800 LEI (s.=1.715mp)

**Suprafață evaluată,
măsurată teren intravilan:**
S = 1.715mp (suprafața
întabulată este de 1.735 mp)

Data
Inspecției: 09.11.2018
Evaluării: 09.11.2018
Raportului: 16.11.2018

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



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe persoane fără acordul scris și prealabil al evaluatorului- ec. Benke Zsuzsa - Pirokska și al solicitantului și destinatarului-Primăria Oraș Covasna !!!

Informații utile:

- 1. A fost evaluată suprafața măsurată a terenului, de 1.715 mp, suprafața întabulată fiind mai mare, de 1.735 mp. Se recomandă actualizarea actului de proprietate (C.F. nr. 24110 Covasna) cu suprafața reală, măsurată, de 1.715 mp.**
- 2. Categoria de folosință a terenului evaluat este conform extras C.F. pus la dispoziția evaluatorului, din data de 18.10.2018, de arabil, nefiind specificat dacă este intravilan sau extravilan. Faptul că terenul se află în intravilanul constructibil al orașului Covasna este atestat de Adeverința nr. 5942/16.11.2018 eliberată de Primăria Orașului Covasna.**
- 3. Valoarea de piață estimată este neafectată de T.V.A. (comparabilele utilizate la calculul prin piață sunt terenuri oferite/ tranzacționate de persoane fizice, acestea fiind prețuri brute, neafectate de TVA)!**

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 9 noiembrie 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 Evaluatoarelor 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 09.11.2018 iar inspecția s-a făcut la data de 09.11.2018, în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, secția de urbanism, Dna. Balint Brigitta.

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



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client/ Solicitant: **PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA**

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

Destinatar: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

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

Obiectul evaluării este **proprietatea imobiliară tip teren intravilan în suprafață măsurată de 1.715 mp**, situat în orașul Covasna, strada Mikszath Kalman F.N., jud. Covasna, în imediata vecinătate a cimitirului central Covasna, identificat cu nr. top. 2101 din C.F. nr. 24110 Covasna.

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

Proprietar: **Persoană juridică S.C. FELINA S.R.L.**

Adresa proprietății: Terenul evaluat este situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Mikszath Kalman F.N., în imediata vecinătate a cimitirului central Covasna, jud. Covasna.

Cod poștal: **525200**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate al persoanei juridice S.C. FELINA S.R.L. asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris în extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului:

- **Cartea funciara nr. 24110 Covasna, nr. top. 2102** – teren intravilan în suprafață de 1.735 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciara eliberată în data de 18.10.2018 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
- Intabulare drept de proprietate, cota de 1/1 parte dobândită prin cumpărare, Contract de vânzare-cumpărare nr. 1475/2006 emis de B.N.P. Domokos Erno Attila, conf. Încheiere nr. 3549/21.06.2006.

- Înscriseri 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 și delimitare a imobilului întocmit de ing. Col. Ambrus Attila
- * Declarație din data de 17.02.2011 (suprafața măsurată)
- * Plan de încadrare în zonă
- * Adeverința nr. 5942/16.11.2018 (teren intravilan construibil)

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018:

VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă *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.*

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori 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 tranzacționare (Primăria Covasna este interesată în achiziționarea terenului evaluat), se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare.

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

Scopul evaluării: **Tranzacționare (Primăria Covasna fiind interesată în achiziționarea terenului evaluat).**

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **09.11.2018** în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, dna. Balint Brigitta. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierea existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **09.11.2018**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,6630 LEI/ EUR**.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- * Act de proprietate/ Extras de Carte Funciară nr. 24110 Covasna/ 18.10.2018
- * Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de ing. Col. Ambrus Attila
- * Declarație din data de 17.02.2011 (suprafața măsurată)
- * Plan de încadrare în zonă
- * Adeverința nr. 5942/16.11.2018 (teren intravilan construibil)

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. 24110 Covasna,, Plan de amplasament și delimitare a imobilului
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	Suprafața terenului evidențiat în CF nr. 24110 Covasna este de 1.735 mp, suprafața măsurată a terenului este de 1.715 mp (conform plan de amplasament întocmit de ing.c. Ambrus Attila). Se evaluează suprafața reală, măsurată a terenului, de 1.715 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 – extrase CF
- o Date de piață: prețuri de vânzare, 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; lajumat.ro etc.
Sau zonală specifică (ex): , elado.ro, hirdetes.ro

I.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 verificador, 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 prezența 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 verificator (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. Este evaluată suprafața măsurată a terenului, de 1.715 mp, suprafața întabulată fiind mai mare, de 1.735 mp. Se recomandă actualizarea actului de proprietate (C.F. nr. 24110 Covasna) cu suprafața reală, măsurată, de 1.715 mp.
20. Categoria de folosință a terenului evaluat este conform extras C.F. pus la dispoziția evaluatorului, din data de 18.10.2018, arabil, nefiind specificat dacă este intravilan sau extravilan. Faptul că terenul se află în intravilanul constructibil al orașului Covasna este atestat de Adeverința nr. 5942/16.11.2018 eliberată de Primăria Orașului Covasna.
21. Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de urbanism al terenului.

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 extractiei, 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 – tranzacționare, s-a considerat oportun a se aplica abordarea pe baza comparației vanzarilor.

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, evaluatorul având suficiente date de vânzare/ oferte de terenuri intravilane din zona analizată.

Deoarece nu se cunosc tranzacții certe, recente de imobile (construcție+ teren) în zona terenului intravilan analizat – fiind învecinat cu Biserica Catolică, cimitirul central și terenuri libere – abordarea prin extracție nu a putut fi aplicat.

**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 măsurată de 1.715 mp, înscris în extrasul CF numărul 24110 Covasna, identificat cu nr. top. 2102, situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Mikszath Kalman, F.N., în imediata vecinătate a cimitirului central Covasna, jud. Covasna.
- II.1.2 Proprietar si situatia juridica Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate al persoanei juridice S.C. FELINA S.R.L. asupra terenului, astfel cum este înscris în extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului:
- **Cartea funciara nr. 24110 Covasna, nr. top. 2102 – teren** intravilan în suprafață de 1.735 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciara eliberată în data de 18.10.2018 de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
Intabulare drept de proprietate, cota de 1/1 parte dobândită prin cumpărare, Contract de vânzare-cumpărare nr. 1475/2006 emis de B.N.P. Domokos Erno Attila, conf. Încheiere nr. 3549/21.06.2006.
- II.1.3 Ipoteci Liber de sarcini.
- II.1.4 Utilizarea actuală La data inspectiei, terenul era neîmprejmuit, fiind utilizat ca fâneată.

II.2. Analiza locatiei

II.2.1 Cartier

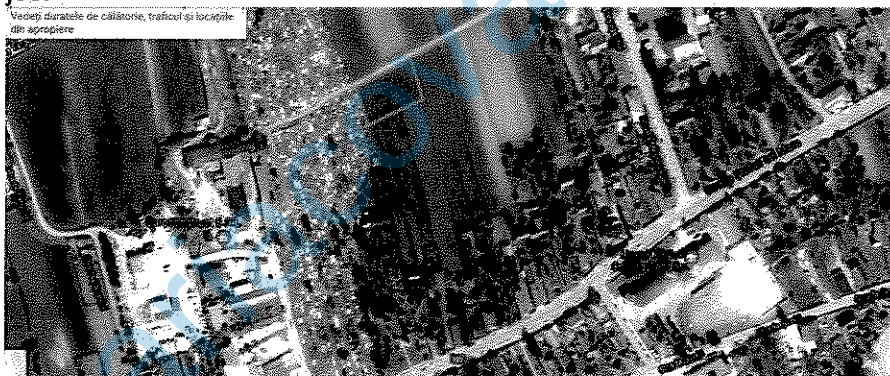
Vestitul oraș balnear Covasna se întinde la poalele Munților Brețcu, de la Cartierul de Jos până în Valea Zânelor, având o lungime de 9 kilometri și o amplasare foarte interesantă, fiind înconjurat de munți dinspre nord, est și sud, cu deschidere spre vest spre Bazinul Trei Scaune. Distanța pe șosea 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 și TTS 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 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 mediană a stațiunii, în imediata vecinătate a cimitirului central Covasna, aproape de Biserica Catolică și de casa mortuară din incinta cimitirului central Covasna.

Amplasarea terenului în cadrul zonei este prezentată pe harta de mai jos:



II.2.2 Strada

Terenul evaluat are acces direct de pe strada Mikszath Kalman, acesta fiind un drum de pământ destul de strâmt, conectat prin strada Meșteșugarilor de strada Ștefan cel Mare (artera principală a localității Covasna, care leagă centrul orașului de cartierul Voinești).

II.2.3 Transportul public

Proprietatea are acces la caile de transport în comun - linii de autobuz. Stația se află la 5-7 minute de mers pe jos de departare de proprietate, gara CFR fiind la cca. 3,5 km distanță de terenul analizat.

II.2.4 Puncte de interes

Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu:

- Casa mortuară Covasna
- Biserica Catolică
- Cimitirul central (în imediata vecinătate)
- Case de locuit
- Stația de autobuz "Piața"
- Piața agroalimentară centrală
- Sediul pompieri Covasna
- Magazine de materiale de construcții (Orex,

Euroconstruct)

- Unități turistice (Hotel Căprioara, Hotel Cerbul, Casa Finna etc.)
- Galeria de Artă Covasna
- Liceul "Korosi Csoma Sandor" etc.

II.2.5 Zona

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu destinație mixtă (rezidențială, culturală, comercială, agricolă, industrială), terenul evaluat având o amplasare mediană în cadrul localității, accesul realizându-se de pe un drum de pământ destul de strâmt.

II.3.Fisa terenului de evaluat

- adresa: oraș Covasna, strada Mikszath Kalman F.N. (în imediata vecinătate a cimitirului central), jud. Covasna, cod postal 525200
- suprafața evaluată – 1.715 mp (fiind suprafața măsurată, suprafața din actul de proprietate este mai mare, de 1.735 mp)
- Front la stradă/ acces: **deschidere de 49,51 m lungime la drum public - strada Mikszath Kalman**
- Formă geometrică, pantă: formă geometrică regulată, dreptunghiulară, cu lățime de 49,51 m la stradă, adâncime medie de 36 m, teren plan
- proprietar – persoana juridică S.C. FELINA S.R.L.
- sarcini asupra terenului : nu sunt
- utilizare – conform C.F. nr. 24110 Covasna, categoria de folosință a terenului este "arabil", în realitate fiind utilizat ca fâneată, evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând CMBU (cea mai bună utilizare) teren constructibil în intravilan.
- data evaluării – 09.11.2018
- scopul –informare în procesul de tranzacționare
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electrică, apă și canalizare la capătul străzii Mikszath Kalman
- Vecinătăți - cimitir, biserică, casă mortuară, terenuri libere, case de locuit, etc.
- Amenajări: fără amenajări, neîmprejmuit.

III.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Generalități

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 8-20 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 4-24 luni.

III.2. Oferta de terenuri similare

Medie spre mare.

- III.3. Cererea de terenuri similare Moderată. Cererea pentru proprietati similare este reprezentat mai ales de familii cu buget limitat care aleg imobile din zona periferică a localității datorita pretului mai scazut decat in zonele urbane. Piata se considera ca fiind a cumparatorului, cu o oferta ce excede cererea.
- III.4. Echilibrul pietei Dezechilibru in favoarea cererii fiind o piata a cumparatorilor. In opinia noastra, tendinta se va mentine si in viitor, desi din punct de vedere economic se asteapta o usoara tendinta de revitalizare a pietelor imobiliare. O data cu iesirea din criza economica in care încă ne aflam la momentul de fata, se asteapta facilitarea accesului la creditele ipotecare, ca urmare un scenariu optimist asteapta cresterea numarului de tranzactii imobiliare incheiate. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand 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 oferite spre vanzare pentru terenuri similare Minimum: cca. 10,00 euro/mp
Maximum: cca. 20,00 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 abordarea pe baza comparatiei vanzarilor.
- Deoarece nu se cunosc tranzacții certe, recente de imobile (construcție+ teren) în zona terenului intravilan analizat – fiind învecinat cu Biserica Catolică, cimitirul central și terenuri libere – abordarea prin extracție nu a putut fi aplicat cu succes.
- 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 construibil.**
- 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 piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumparatorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare de terenuri intravilane similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 2).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

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

18,50 EUR/mp, echivalent 86,18 LEI/mp

IV.4. Reconcilierea valorilor

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează că **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață a terenului este abordarea prin piață, iar valoarea de piață a terenului intravilan în suprafață măsurată de 1.715 mp, înscris în extrasul CF numărul 24110 Covasna, identificat cu nr. top. 2102, situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Mikszath Kalman, F.N., în imediata vecinătate a cimitirului central Covasna, jud. Covasna, evidențiată în cartea funciară nr. 24110 Covasna, este de:**

18,50 EUR/mp, adică 31.700 EURO suprafața de 1.715 mp, echivalent 147.800 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, 09.11.2018

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



ANEXE:

- 1. Tabel – Abordarea prin piață**
- 2. Comparabile utilizate (oferte de vanzare si tranzacții)**
- 3. Fotografii teren evaluat**
- 4. Extras de Carte Funciară nr. 24110 Covasna**
- 5. Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de ing. Col. Ambrus Attila**
- 6. Declarație din data de 17.02.2011 (suprafața măsurată)**
- 7. Plan de încadrare în zonă**
- 8. Adeverința nr. 5942/16.11.2018 (teren intravilan construibil)**
- 9. Certificat de înregistrare proprietar**

Anexa 1 – Tabel abordarea prin piață

Proprietate evaluată (teren)		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
oraș Covasna, str. Mikszath Kalman F.N., identificat cu nr. top. 2101, zonă mediană, în imediata vecinătate a cimitirului central din orașul Covasna, vis-a-vis de trup "Solar"		Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, 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 bine cotată pe piața imobiliară locală	Covasna, zona Filaturii, aproape de pădure și de Hotel Montana, zonă rezidențială mediano-periferică	Covasna, str. Pakohegy F.N., acces prin drum de pământ, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului.
1.715	suprafața	1000	2992	2555	965
formă geometrică regulată, dreptunghiulară, cu lățime de 49,51 m la stradă, adâncime medie de 36 m, cu deschidere directă la strada Mikszath Kalman (drum de pământ strămt)	front	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 60 m la drum de pământ strămt, formă geometrică regulată	front de 30 m lungime la drum de pământ strămt, formă geometrică regulată
nov.18	data	14.11.2018, tranzacție în curs, situație juridică în curs de clarificare	noiembrie 2018, cumpărător interesat, preț final	ofertă curentă	tranzacție oct. 2018
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	12 €	15,55 €
ajustare Oferta~ Tranzacție (%)		0,0%	0,0%	-8,0%	0,0%
ajustare Oferta~ Tranzacție		€ 0,0	€ 0,0	-€ 1,0	€ 0,0
Prețul de Vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data evaluării	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11 €	16 €
LOCALIZARE și ACCES	oraș Covasna, str. Mikszath Kalman F.N., identificat cu nr. top. 2101, zonă mediană, în imediata vecinătate a cimitirului central din orașul Covasna, cu front de 49,51 m la strada Mikszath Kalman (drum de pământ strămt)	Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, 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, zonă bine cotate pe piața imobiliară locală	Covasna, zona Filaturii, aproape de pădure și de Hotel Montana, zonă rezidențială mediano-periferică	Covasna, str. Pakohegy F.N., acces prin drum de pământ, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului.
ajustare (%)		16,7%	18,0%	54,0%	26,0%
ajustare EUR/mp		3,00 €	3,0 €	6,0 €	4,0 €

CARACTERISTICI FIZICE	formă geometrică regulată, dreptunghiulară, cu lățime de 49,51 m la stradă, adâncime medie de 36 m, teren plan	formă geometrică regulată, longitudinală, în pantă ușoară	formă geometrică regulată, dreptunghiulară, teren plan	formă geometrică regulată, teren plan	forma regulată, teren în pantă ușoară
ajustare forma+dimens (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
ajustare supraf (%)		-11,1%	12,0%	14,0%	-13,0%
ajustare EUR/mp		-2,00 €	2,0 €	1,5 €	-2,0 €
ajustare front (%)	49,51 m la drum de pământ	5,5%	-18,0%	0,0%	6,5%
ajustare EUR/mp		1,0 €	-3,0 €	0 €	1,0 €
ajustare topograf (%)	plan	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
UTILITĂȚI	rețea de energie electrică, apă și canalizare la capătul străzii Mikszath Kalman	utilități la poartă	energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard	utilități la stradă	rețea de energie electrică și apă la limita terenului, canalizare și gaze la mare distanță
ajustare EUR/mp		-1,5 €	-1,75 €	-1,5 €	-0,50 €
AMENAJĂRI	fără amenajări, neîmprejmuit	parțial împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă	cu casă de locuit în stare fizică slabă, necesită demolare sau modernizări majore	fără amenajări, neîmprejmuit	fără amenajări, neîmprejmuit
Ajustare EUR/mp		0,0 €	1,0 €	0,0 €	0,0 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp	UNITAR	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	18,50 €	18,5 €	18,0 €	17,0 €	18,1 €
ajustare totală brută	(absolut)	7,5 €	10,8 €	10,0 €	7,6 €
	(%)	41,6%	64,47%	83,06%	48,72%

31.700,00 €

echiv rot. 147.800 LEI (NEAFECTAT DE T.V.A.)

❖ Explicarea ajustărilor:

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. C1, C2 și C4 sunt tranzacții certe, respectiv preț deja negociat, nu s-au ajustat. C4 este ofertă curentă, diminuată cu 1,0 EURO/mp - marja de negociere medie obținută din datele de piață secundare extrase de pe piața analizată.

- Pentru condițiile de piață nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind oferte curente, respectiv tranzacții recente, nu s-au schimbat condițiile de piață de la datele respective pentru sectorul imobiliar analizat.
- Pentru zona de amplasare și tipul drumului de acces s-a aplicat ajustarea pozitivă unitară de 3,00 Euro/mp pentru C1 și C2, amplasate pe strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, fiind o zonă bine cotate pe piața imobiliară locală, respectiv ajustare pozitivă de 4,00 Euro/mp pentru comparabila C4 amplasată în zona Pakohegy, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului, bine cotate pe piața imobiliară locală. C3 amplasată în zona Filaturii a fost ajustată pozitiv cu 6,0 Euro/mp - ajustări rezultate din analiza datelor secundare extrase de pe piața terenurilor din orașul Covasna (zone rezidențiale mediane).
- Pentru forma terenului nu au fost necesare ajustări. Pentru diferența de suprafață a terenurilor intravilane analizate, C1 și C4 cu suprafețe mai mici, ideale pentru destinația rezidențială (de 1000 mp) au fost ajustate negativ cu 2,0 Euro/mp; C2 și C3 cu suprafețe mai mari, de 2.500- 3000 mp, au fost ajustate pozitiv cu 1,5-2,0 Euro/mp - ajustări rezultate din analiza datelor de piață din care reiese diferența de preț în funcție de suprafața terenurilor intravilane rezidențiale, suprafața ideală fiind de 700-1000 mp, peste această dimensiune prețul fiind invers proporțional cu suprafața terenului.
- Pentru ajustarea frontului la stradă au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 și 4 (cu 1,0 Euro/mp), terenul evaluat având 49,51 m front la drum de pământ, respectiv C2 cu deschiderea mult mai mare la stradă, pe două părți a fost ajustată negativ cu 3,0 Euro/mp - ajustări rezultate din analiza perechi de date. C3 este similară terenului evaluat, nu s-a ajustat.
- Pentru topografia terenului nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare terenului evaluat.
- Pentru utilități față de C1 și C3, cu utilități la stradă s-a aplicat ajustarea negativă de 1,5 EUR/mp (costul racordării utilităților, terenul evaluat având rețea de energie electrică, apă și canalizare la capătul străzii Mikszath Kalman); C2 are rețeaua de energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard, fiind ajustată negativ cu 1,75 Euro/mp, respectiv C4 cu rețea de energie electrică și apă la limita terenului, canalizare și gaze la mare distanță a fost aplicată ajustarea negativă de 0,5 Euro/mp - ajustări rezultate din calculul prin cost al racordărilor necesare.
- Pentru amenajare față de C2 - teren cu casă de locuit în stare fizică slabă, necesitând demolare sau modernizări majore, s-a aplicat ajustarea pozitivă de 1,00 EUR/mp - ajustare rezultată din analiza prin cost.
- CMBU fiind în toate cazurile cea de teren construibil în zonă rezidențială și mixtă, nu au fost necesare ajustări.



Anexa 3 - Comparabile utilizate - terenuri (la abordarea prin piață)

Comparabile (oferte de vânzare/tranzacții) pentru teren:

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):



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.

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



Comparabila 3 (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

Valabil din 13.06.2018 21:53:00

0728235835

Mesaj

Fa oferta

★ Adauga in favorite

🔄 Reposteaza

📌 Promoveaza

🖨️ Listeaza la imprimanta

✎ Scrie / Modifica

⚠️ Raporteaza

👁️ Vizualizari: 62



Dab!

Vezi toate anunturile

👤 Umbrasita





Descriere

De vanzare teren intravilan în stațiunea balneară Covasna, zona Filaturii foarte liniștită, aproape de pădure și de hotelul Montana, suprafața de 2555 mp cu posibilitate de racordare la utilități, suprafața totală: 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.

Comparabila 4 (teren):

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-statiunea-covasna-ID30ITB.html#4b57f229db>



Salveaza ca favorit

15 €

Trimite mesaj

0785 660 684

Covasna, judet Covasna
Vezi pe harta

Attila
Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza Tipareste

bon

Teren intravilan in statiunea Covasna
Covasna, judet Covasna Adaugat La 07:30, 13 septembrie 2018, Numar anunt: 44501591

Teren intravilan in statiunea Covasna

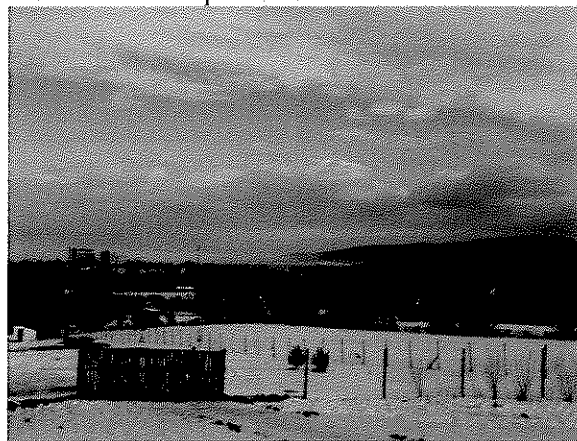
Covasna, judet Covasna Adaugat La 07:30, 13 septembrie 2018, Numar anunt: 44501591

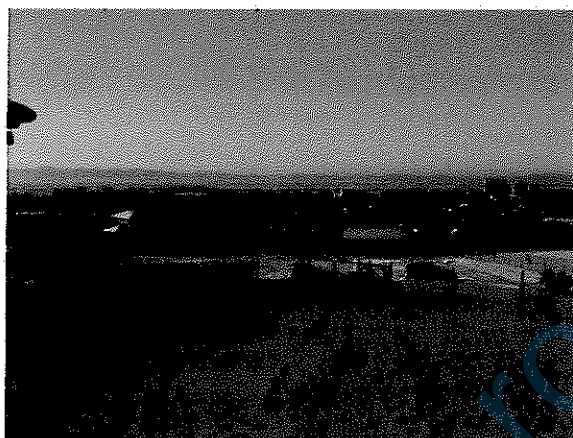
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

Teren intravilan in orasul statiune Covasna, la 900m (1 minut cu masina) de centrul orasului , zona pitoreasca , apa, electricitate la baza terenului, in total 7 parcele de vanzare intre 723 si 1100 mp fiecare.





În urma discuției purtate cu vânzătorul în data de 01.10.2018 rezultă următoarele informații suplimentare: o parcelă de teren cu suprafața de 965 mp, front la stradă (drum de pământ) de 30 m lungime, utilități: rețea de energie electrică și apă la limita terenului, fără alte amenajări (neîmprejmuit) este în curs de tranzacționare la prețul de 15.000 Euro, adică 15,55 Euro/mp.

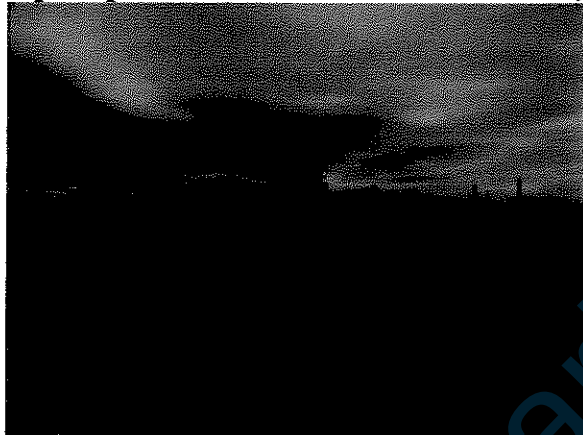
ANEXA 3 - Fotografii teren evaluat

Zona de amplasare, vecinătăți:

Învecinat cu casa mortuară și cimitirul central Covasna:



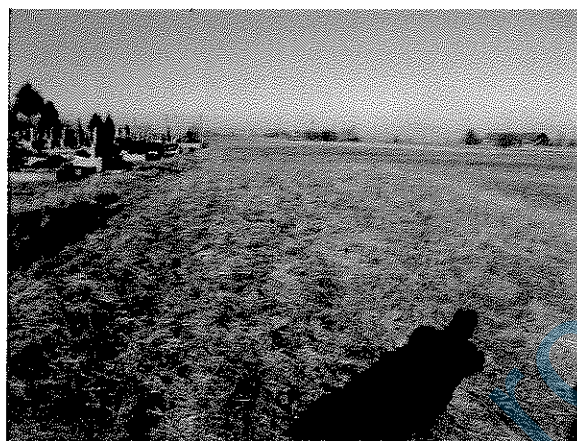
Aproape de strada Mikszath Kalman, dar fără deschidere la drum public:



Terenul intravilan evaluat:







ALTE ANEXE

ANEXA 4 - Extras de Carte Funciară nr. 24110 Covasna

ANEXA 5 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de ing. Col. Ambrus Attila

ANEXA 6 - Declarație din data de 17.02.2011 (suprafața măsurată)

ANEXA 7 - Plan de încadrare în zonă

ANEXA 8 - Adeverința nr. 5942/16.11.2018 (teren intravilan construibil)

ANEXA 9 - Certificat de înregistrare proprietar

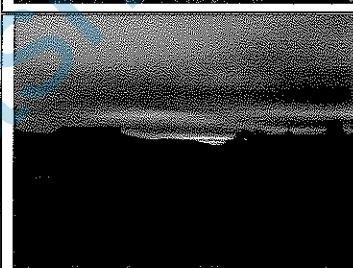
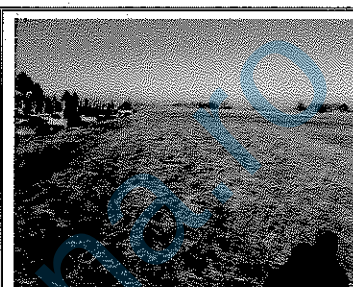
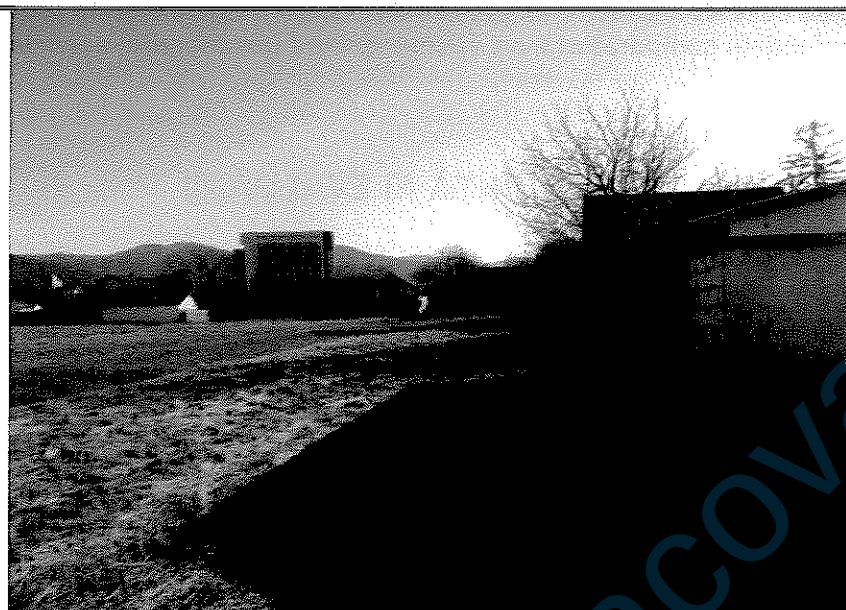
www.primariacovasna.ro

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. 989/09.11.2018
a Proprietății Imobiliare
tip teren intravilan pentru tranzacționare**



PROPRIETAR: GASPAR FRANCISC
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, strada Ștefan cel Mare nr. 43, județul Covasna

VALOAREA DE PIAȚĂ: 17,50 EUR/mp
81,6 LEI /mp
(1 EUR = 4,6630 LEI)

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

ABORDĂRI UTILIZATE:
Abordarea prin piață: 17.500 EUR/mp (s.=1.000 mp)
echiv. 81.600 LEI (s.=1.000 mp)



Suprafață totală teren intravilan evaluat:
S = 1.000 mp (compus din 2 parcele alăturate)

Data
Inspecției: 09.11.2018
Evaluării: 09.11.2018
Raportului: 12.11.2018

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe persoane fără acordul scris și prealabil al evaluatorului– ec. Benke Zsuzsa - Piroška și al solicitantului și destinatarului-Primăria Oraș Covasna !!!

Informații utile:

1. Terenul evaluat nu are acces direct de pe drum public, accesul la teren se realizează de pe strada Ștefan cel Mare, cu trecere prin imobilul rezidențial de sub număr de casă 43, fără drept de trecere notat în actul de proprietate (proprietar asupra imobilului rezidențial de sub nr. casă 43 fiind același, dl. Gaspar Francisc).

2. Deoarece terenul evaluat nu are deschidere la drum public, iar accesul în realitate se realizează de pe imobilul din față, de pe nr. de casă 43 a străzii Ștefan cel Mare, fără a fi notat dreptul de trecere în actul de proprietate, potențialii cumpărători sunt vecinii, nefiind posibil altfel accesul la imobil.

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. Afirmările 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 9 noiembrie 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 părtinire 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 09.11.2018 iar inspecția s-a făcut la data de 09.11.2018, în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, secția de urbanism, Dna. Balint Brigitta.

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



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client/ Solicitant: **PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA**

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

Destinatar: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

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

Obiectul evaluării este **proprietatea imobiliară tip teren intravilan în suprafață totală de 1.000 mp**, situat în orașul Covasna, strada Ștefan cel Mare nr. 43, jud. Covasna, identificat cu nr. cadastral 28272 și 29417 Covasna, compus din două parcele alăturate, evidențiate în cărțile funciare nr. 28272 și 29417 Covasna.

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

Proprietar: **Persoana fizică GASPAR FRANCISC.**

Adresa proprietății: Terenul evaluat este situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Ștefan cel Mare nr. 43 (spatele imobilului identificat cu numărul de casă 43), în imediata vecinătate a Bisericii Catolice, a casei mortuare și a cimitirului central din orașul Covasna, jud. Covasna.

Cod poștal: **525200**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate al persoanei fizice GASPAR FRANCISC asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris în extrasele CF puse la dispoziția evaluatorului:

- **Cartea funciara nr. 28272 Covasna, nr. cad. 28272** – teren intravilan în suprafață de 626 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciara eliberată în data de 02.08.2018 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
- Intabulare drept de proprietate, cota de 1/3 parte dobândită prin succesiune, iar cota de 2/3 parte dobândită prin Hotărâre Judecătorească, conform Hotărâre Judecătorească nr. Sentință Civilă 568/19.06.2017 emis de Judecătoria Tg. Secuiesc (din dosar nr. 1207/322/2017), conf. Încheiere nr. 19503/21.11.2017.
- Înscrisi privitoare la sarcini - imobilul este liber de sarcini.

- **Cartea funciara nr. 29417 Covasna, nr. cad. 29417** – teren intravilan în suprafață de 374 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciară eliberată în data de 04.07.2018 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

- Intabulare drept de proprietate, cota de 1/1 parte dobândită prin Hotărâre Judecătorească, conform Act Notarial nr. Sentință Civilă 1230/15.11.1999 emis de Judecătoria Tg. Secuiesc (dosar nr. 1488/1998), Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. Nr. 571/29.03.2018 emis de NP Drilea Mirela Nicoleta, conf. Încheiere nr. 8322/25.04.2018. Se înființează cartea funciară 29417 a imobilului cu număr cadastral 29417 Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 29342 înscris în cartea funciară 29342;
- Înscriseri privitoare la sarcini - imobilul este liber de sarcini.

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

- * Plan de încadrare în zonă

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018:

VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă *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.*

- 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 tranzacționare (Primăria Covasna este interesată în achiziționarea terenului evaluat), se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare.

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

Scopul evaluării: **Tranzacționare (Primăria Covasna fiind interesată în achiziționarea terenului evaluat).**

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **09.11.2018** în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, dna. Balint Brigitta. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierea existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **09.11.2018**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,6630 LEI/ EUR**.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- * Extras de Carte Funciară nr. 28272 Covasna
- * Extras de Carte Funciară nr. 29417 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. 28272 Covasna,, Extras de Carte Funciară nr. 29417 Covasna. !Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului planul de amplasament al imobilului.
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	Suprafața terenului evidențiat în CF nr. 28272 Covasna este de 626 mp, suprafața terenului evidențiat în CF nr. 29417 Covasna este de 374 mp. Total suprafață teren evaluat = 1.000 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 – extrase CF
- o Date de piață: prețuri de vânzare, 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

I.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 verificador, 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 distribuire de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 asigurătorului 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, suprafața terenului fiind determinată în CF în planul de proiecție Stereo 70.
20. Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de urbanism al terenului.

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 extractiei, 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 – tranzacționare, s-a considerat oportun a se aplica abordarea pe baza comparației vanzarilor.

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, evaluatorul având suficiente date de vânzare/ oferte de terenuri intravilane din zona analizată.

Deoarece nu se cunosc tranzacții certe, recente de imobile (construcție+ teren) în zona terenului intravilan analizat – fiind învecinat cu Biserica Catolică, cimitirul central și terenuri libere – abordarea prin extracție nu a putut fi aplicată.

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 totală de 1.000 mp, compus din două parcele alăturate, înscrise în extrasele CF numărul 28272 și 29417 Covasna, la numele cadastrale 28272 și 29417, situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Ștefan cel Mare nr. 43 (în spatele imobilului cu număr de casă 43), jud. Covasna.
- II.1.2 Proprietar si situatia juridica** Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate al persoanei fizice GASPAR FRANCISC asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris în extrasele CF puse la dispoziția evaluatorului:
- **Cartea funciara nr. 28272 Covasna, nr. cad. 28272** – teren intravilan în suprafață de 626 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciara eliberată în data de 02.08.2018 de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
Intabulare drept de proprietate, cota de 1/3 parte dobândită prin succesiune, iar cota de 2/3 parte dobândită prin Hotărâre Judecătorească, conform Hotărâre Judecătorească nr. Sentință Civilă 568/19.06.2017 emis de Judecătoria Tg. Secuiesc (din dosar nr. 1207/322/2017), conf. Încheiere nr. 19503/21.11.2017.
 - **Cartea funciara nr. 29417 Covasna, nr. cad. 29417** – teren intravilan în suprafață de 374 mp, având categoria de folosință arabil - extras de carte funciara eliberată în data de 04.07.2018 de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
Intabulare drept de proprietate, cota de 1/1 parte dobândită prin Hotărâre Judecătorească, conform Act Notarial nr. Sentință Civilă 1230/15.11.1999 emis de Judecătoria Tg. Secuiesc (dosar nr. 1488/1998), Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. Nr. 571/29.03.2018 emis de NP Drilea Mirela Nicoleta, conf. Încheiere nr. 8322/25.04.2018. Se înființează cartea funciara 29417 a imobilului cu număr cadastral 29417 Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 29342 înscris în cartea funciara 29342;
- II.1.3 Ipoteци** Liber de sarcini.
- II.1.4 Utilizarea actuala** La data inspectiei, terenul era parțial împrejmuit cu gard plasă de sârmă pe latura vestică, fiind utilizat ca fâneță.

II.2. Analiza locației

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 naturală. 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 și TTS 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 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 mediană a stațiunii, în imediata vecinătate a Bisericii Catolice, în spatele casei mortuare din incinta cimitirului central Covasna, terenul evaluat fiind învecinat și cu cimitirul central Covasna.

Amplasarea terenului în cadrul zonei este prezentată pe harta de mai jos:



II.2.2 Strada

Terenul evaluat nu are acces direct de pe drum public, accesul la teren se realizează de pe strada Ștefan cel Mare, cu trecere prin imobilul rezidențial de sub număr de casă 43, fără drept de trecere notat în actul de proprietate (proprietar asupra imobilului rezidențial de sub nr. casă 43 fiind același, dl. Gaspar Francisc). Terenul evaluat este situat aproape de strada Mikszath Kalman, fără acces direct de pe aceasta, fiind despărțit de terenul cu nr. top. 1.735 evidențiat în C.F. nr. 24110 Covasna, fără drept de servitute de trecere.

II.2.3 Transportul public

Proprietatea are acces la caile de transport în comun - linii de autobuz. Stația se află la 2 minute de mers pe jos de la proprietate, gara CFR fiind la cca. 3 km distanță de terenul analizat.

II.2.4 Puncte de interes

Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu:

- Casa mortuară Covasna (în imediata vecinătate)
- Biserica Catolică (în imediata vecinătate)
- Cimitirul central (în imediata vecinătate)
- Case de locuit
- Stația de autobuz "Piața"
- Piața agroalimentară centrală
- Sediul pompieri Covasna
- Magazine de materiale de construcții (Orex, Euroconstruct)
- Unități turistice (Hotel Căprioara, Hotel Cerbul, Casa Finna etc.)
- Galeria de Artă Covasna etc.

II.2.5 Zona

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu destinație mixtă (rezidențială, culturală, comercială, agricolă, industrială), terenul evaluat având o amplasare mediană+ în cadrul localității.

!! Deoarece terenul evaluat nu are deschidere la drum public, iar accesul în realitate se realizează de pe imobilul din față, de pe nr. de casă 43 a străzii Ștefan cel Mare, fără a fi notat dreptul de trecere în actul de proprietate, potențialii cumpărători sunt vecinii, nefiind posibil altfel accesul la imobil.

II.3.Fisa terenului de evaluat

- adresa: oraș Covasna, strada Ștefan cel Mare nr. 43 (spatele imobilului de sub nr. de casă 43), jud. Covasna, cod postal 525200
- suprafața evaluată – 1.000 mp (compus din două parcele, de 626 și 374 mp)
- Front la stradă/ acces: **fără deschidere directă la drum public, momentan utilizat împreună cu parcelele celelalte de sub nr. de casă 43 de pe strada Ștefan cel Mare, aflat în proprietatea aceleiași persoane, fără ca dreptul de servitute de trecere să fie notat în actul de proprietate**
- Formă geometrică, pantă: formă geometrică regulată, longitudinală, cu lățime medie de 12 m și lungime medie de 88 m.
- proprietar – persoana fizică GASPAR FRANCISC
- sarcini asupra terenului : nu sunt
- utilizare – conform C.F. nr. 28272 și 29417 Covasna, categoria de folosință a terenului este "arabil", în realitate fiind utilizat ca fâneată, evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând CMBU (cea mai bună utilizare) teren constructibil.
- data evaluării – 09.11.2018
- scopul –informare în procesul de tranzacționare
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețelele edilitare pe strada Ștefan cel Mare, respectiv rețea de energie electrică în apropiere pe strada Mikszath Kalman
- Vecinătăți - cimitir, biserică, casă mortuară, case de locuit, terenuri libere etc.
- Amenajări: parțial împrejmuit cu gard plasă de sârmă pe stâlpi lemn în stare fizică slabă, în rest fără amenajări.

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 8-20 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 4-24 luni.

III.2. Oferta de terenuri similare

Medie spre mare.

III.3. Cererea de terenuri similare

Moderată. Cererea pentru proprietăți similare este reprezentat 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 cumparatorului, cu o oferta ce excede cererea.

III.4. Echilibrul pietei

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumparatorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor, deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a pietelor 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 asteapta cresterea numarului de tranzactii imobiliare incheiate. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand 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. 10,00 euro/mp
Maximum: cca. 20,00 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 abordarea pe baza comparatiei vanzarilor.

Deoarece nu se cunosc tranzactii certe, recente de imobile (construcție+ teren) în zona terenului intravilan analizat – fiind învecinat cu Biserica Catolică, cimitirul central și terenuri libere – abordarea prin extracție nu a putut fi aplicat cu succes.

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 construit.**

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 și caracteristicile fizice și economice ale proprietatilor.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare de terenuri intravilane similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 2).

Trebuie precizat faptul că, 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 că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere și celelalte ajustări, opinăm că valoarea de piață a terenului analizat este de:

17,50 EUR/mp, echivalent 81,60 LEI/mp

IV.4. Reconcilierea valorilor

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează că **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață a terenului este abordarea prin piață, iar valoarea de piață a terenului intravilan în suprafață totală de 1.000 mp, situat în orașul Covasna, strada Ștefan cel Mare nr. 43, jud. Covasna, identificat cu nr. cadastral 28272 și 29417 Covasna, compus din două parcele alăturate, evidențiate în cărțile funciare nr. 28272 și 29417 Covasna, este de:**

17,50 EUR/mp, adică 17.500 EURO suprafața de 1.000 mp, echivalent 81.600 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, 09.11.2018



Sc. 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. Comparabile utilizate (oferte de vânzare și tranzacții)
3. Fotografii teren evaluat
4. Hartă cadastrală
5. Extras de Carte Funciară nr. 28272 și 29417 Covasna
6. Plan de încadrare în zonă

Anexa 1 – Tabel abordarea prin piață

Anexa 1 Evaluarea terenului

Proprietate evaluată (teren)		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
oraș Covasna, str. Ștefan cel Mare nr. 43 (spatele imobilului cu nr. de casă 43), zonă mediană+, în imediata vecinătate a Bisericii Catolice, a casei mortuare și a cimitirului central din orașul Covasna		Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, 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 bine cotate pe piața imobiliară locală	Covasna, zona Filaturii, aproape de pădure și de Hotel Montana, zonă rezidențială mediano-periferică	Covasna, str. Pakohegy F.N., acces prin drum de pământ, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului.
1.000	suprafața	1000	2992	2555	965
formă geometrică regulată, longitudinală, cu lățime medie de 12 m, lungime medie totală de 88 m, fără front direct la stradă (cu trecere prin imobilul cu nr. de casă 43 de pe strada Ștefan cel Mare, având același proprietar)	front	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 60 m la drum de pământ strâmt, formă geometrică regulată	front de 30 m lungime la drum de pământ strâmt, formă geometrică regulată
nov.18	data	14.11.2018, tranzacție în curs, situație juridică în curs de clarificare	noiembrie 2018, cumpărător interesat, preț final	ofertă curentă	tranzacție oct. 2018
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	12 €	15,55 €
ajustare Oferta- Tranzacție (%)		0,0%	0,0%	-8,0%	0,0%
ajustare Oferta- Tranzacție		€ 0,0	€ 0,0	-€ 1,0	€ 0,0
Prețul de Vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11,0 €	15,6 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data evaluării	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		18,0 €	16,7 €	11 €	16 €
LOCALIZARE și ACCES	oraș Covasna, str. Ștefan cel Mare nr. 43 (spatele imobilului cu nr. de casă 43), zonă mediană+, în imediata vecinătate a Bisericii Catolice, a casei mortuare și a cimitirului central din orașul Covasna; Fără acces direct la drum public!!!!	Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, 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, zonă bine cotate pe piața imobiliară locală	Covasna, zona Filaturii, aproape de pădure și de Hotel Montana, zonă rezidențială mediano-periferică	Covasna, str. Pakohegy F.N., acces prin drum de pământ, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului.

ajustare (%)		16,7%	18,0%	54,0%	26,0%
ajustare EUR/mp		3,00 €	3,0 €	6,0 €	4,0 €
CARACTERISTICI FIZICE	formă geometrică regulată, longitudinală, teren plan, lățime medie de 12 m, lungime medie totală de 88 m	formă geometrică regulată, longitudinală, în pantă ușoară	formă geometrică regulată, dreptunghiulară, teren plan	formă geometrică regulată, teren plan	forma regulată, teren în pantă ușoară
ajustare forma+dimens (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
ajustare suprafață (%)		0,0%	12,0%	18,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,00 €	2,0 €	2,0 €	0,0 €
ajustare front (%)	fără front la stradă (cu trecere prin imobilul cu nr. de casă 43 de pe strada Ștefan cel Mare, drept de servitute nenotată în C.F.)	-16,5%	-24,0%	-30,0%	-19,0%
ajustare EUR/mp		-3,0 €	-4,0 €	-3 €	-3,0 €
ajustare topografic (%)	plan	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
UTILITĂȚI	toate rețelele edilitare pe strada Ștefan cel Mare, rețea de energie electrică în apropiere pe strada Mikszath Kalman	utilități la poartă	energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard	utilități la stradă	rețea de energie electrică și apă la limita terenului
ajustare EUR/mp		-0,5 €	-1,0 €	-0,5 €	-0,50 €
AMENAJĂRI	parțial împrejmuit cu gard lemn în stare fizică slabă, pe latura vestică	parțial împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă	cu casă de locuit în stare fizică slabă, necesită demolare sau modernizări majore	fără amenajări, neîmprejmuit	fără amenajări, neîmprejmuit
Ajustare EUR/mp		0,0 €	1,0 €	0,0 €	0,0 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt	rezidențial, mixt
ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ajustare EUR/mp	UNITAR	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	17,50 €	17,5 €	17,7 €	15,2 €	16,1 €
ajustare totală brută	(absolut)	6,5 €	11,0 €	12,7 €	7,5 €
	(%)	35,9%	65,98%	106,01%	48,22%

17.500,00 €

echiv rot. 81.600 LEI

❖ Explicarea ajustărilor:

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. C1, C2 și C4 sunt tranzacții certe, respectiv preț deja negociat, nu s-au ajustat. C4 este ofertă curentă, diminuată cu 1,0 EURO/mp - marja de negociere medie obținută din datele de piață secundare extrase de pe piața analizată.

- Pentru condițiile de piață nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind oferte curente, respectiv tranzacții recente, nu s-au schimbat condițiile de piață de la datele respective pentru sectorul imobiliar analizat.
- Pentru zona de amplasare și tipul drumului de acces s-a aplicat ajustarea pozitivă unitară de 3,00 Euro/mp pentru C1 și C2, amplasate pe strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, fiind o zonă bine cotate pe piața imobiliară locală, respectiv ajustare pozitivă de 4,00 Euro/mp pentru comparabila C4 amplasată în zona Pakohegy, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului, bine cotate pe piața imobiliară locală. C3 amplasată în zona Filaturii a fost ajustată pozitiv cu 6,0 Euro/mp - ajustări rezultate din analiza datelor secundare extrase de pe piața terenurilor din orașul Covasna (zone rezidențiale mediane).
- Pentru forma terenului nu au fost necesare ajustări. Pentru diferența de suprafață a terenurilor intravilane analizate, C2 și C3 cu suprafață mai mare, de 2.500- 3000 mp, au fost ajustate pozitiv cu 2,0 Euro/mp - ajustări rezultate din analiza datelor de piață din care reiese diferența de preț în funcție de suprafața terenurilor intravilane rezidențiale, suprafața ideală fiind de 700-1000 mp, peste această dimensiune prețul fiind invers proporțional cu suprafața terenului.
- Pentru ajustarea frontului la stradă au fost ajustate negativ toate comparabilele, terenul evaluat fiind fără front la stradă, cu trecere prin imobilul cu nr. de casă 43 de pe strada Ștefan cel Mare, drept de servitute nenotată în C.F., astfel: C1, C3 și C4 cu -3,0 Euro/mp, iar C2 cu deschiderea mult mai mare la stradă, pe două părți a fost ajustată negativ cu 4,0 Euro/mp - ajustări rezultate din analiza pe perechi de date.
- Pentru topografia terenului nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare terenului evaluat.
- Pentru utilități față de C1, C3 și C4, cu utilități la stradă s-a aplicat câte o ajustare negativă de 0,5 EUR/mp (costul racordării utilităților, terenul evaluat având toate rețelele edilitare pe strada Ștefan cel Mare, rețea de energie electrică în apropiere pe strada Mikszath Kalman); C2 are rețeaua de energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard, fiind ajustată negativ cu 1,0 Euro/mp - ajustări rezultate din calculul prin cost al racordărilor necesare.
- Pentru amenajare față de C2 - teren cu casă de locuit în stare fizică slabă, necesitând demolare sau modernizări majore, s-a aplicat ajustarea pozitivă de 1,00 EUR/mp - ajustare rezultată din analiza prin cost.
- CMBU fiind în toate cazurile cea de teren construibil în zonă rezidențială și mixtă, nu au fost necesare ajustări.



Anexa 3 - Comparabile utilizate - terenuri (la abordarea prin piață)

Comparabile (oferte de vânzare/tranzacții) pentru teren:

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):



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.

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



Comparabila 3 (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
Valabil din 13.06.2018 21:53:08

0728235835

Mesaj Fa oferta

Adauga la favorite
Reposteaza
Promiteaza
Listeaza la imprimanta
Sterge / Modifica
Reporteaza
Vizualizari: 82

Dabi
Vezi toate anunturile
Anunturi





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.

Comparabila 4 (teren):

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-statiunea-covasna-ID30ITB.html#4b57f229db>



15 €

Trmite mesaj

0785 660 684

Covasna, judet Covasna
Vezi pe harta

Attila

Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

bon

Teren intravilan in statiunea Covasna

Covasna, judet Covasna Adaugat La 07:30, 13 septembrie 2018, Numar anunt: 44501591

Teren intravilan in statiunea Covasna

Covasna, judet Covasna Adaugat La 07:30, 13 septembrie 2018, Numar anunt: 44501591

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

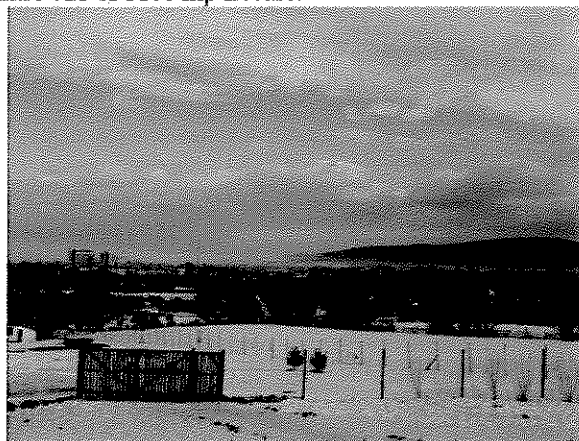
Extravilan / intravilan

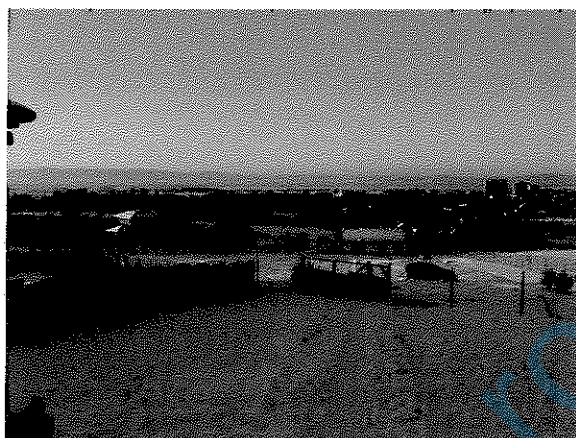
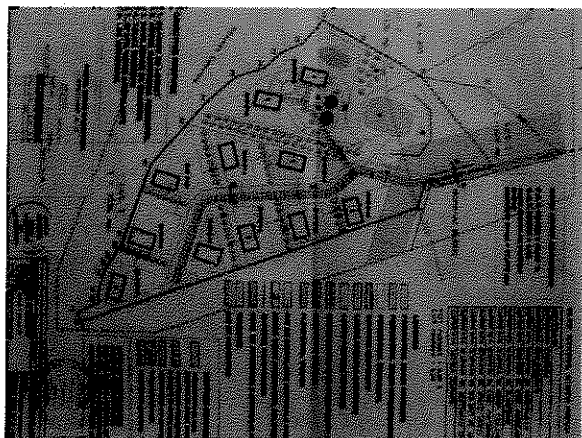
Intravilan

Suprafata utila

1 000 m²

Teren intravilan in orasul statiune Covasna, la 900m (1 minut cu masina) de centrul orasului , zona pitoreasca , apa, electricitate la baza terenului, in total 7 parcele de vanzare intre 723 si 1100 mp fiecare.





În urma discuției purtate cu vânzătorul în data de 01.10.2018 rezultă următoarele informații suplimentare: o parcelă de teren cu suprafața de 965 mp, front la stradă (drum de pământ) de 30 m lungime, utilități: rețea de energie electrică și apă la limita terenului, fără alte amenajări (neîmprejmuit) este în curs de tranzacționare la prețul de 15.000 Euro, adică 15,55 Euro/mp.

ANEXA 3 - Fotografii teren evaluat

Zona de amplasare, vecinătăți:

Învecinat cu casa mortuară și cimitirul central Covasna:



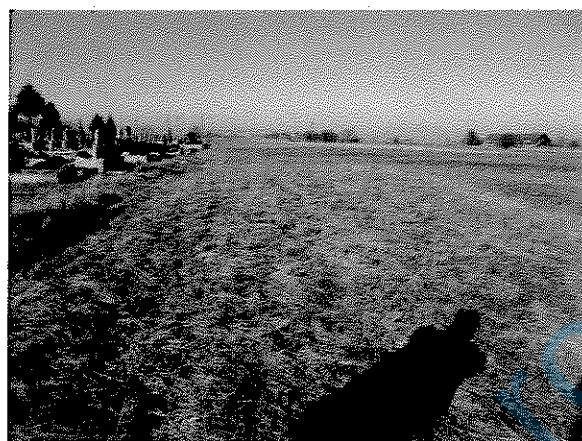
Aproape de strada Mikszath Kalman, dar fără deschidere la drum public:



Terenul intravilan evaluat:







ALTE ANEXE

ANEXA 4 - Hartă cadastrală

ANEXA 5 - Extras de Carte Funciară nr. 28272 și 29417 Covasna

ANEXA 6 - Plan de încadrare în zonă

www.primariacovasna.ro