

144

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI BARAOLT

HOTARÂREA NR. 61 / 2022

privind aprobarea Raporturilor de evaluare pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 în suprafață de 7.000 mp și CF nr. 23843 în suprafață de 3.400 mp și numirea comisiei de negociere

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din 19 mai 2022;
Văzând:

- Referatul de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre al primarului orașului Baraolt privind aprobarea Raportului de evaluare pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 în suprafață de 7.000 mp aflat în proprietatea lui Laszlo Andras Istvan și CF nr. 23843 în suprafață de 3.400 mp aflat în proprietatea lui Muller Iosif și Muller Amalia; raportul Serviciului urbanism și a comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, precum și avizul de legalitate al secretarului orașului Baraolt
- HCL nr. 29/2022 privind inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 în suprafață de 7.000 mp și CF nr. 23843 în suprafață de 3.400 mp
- Raporturile de evaluare întocmite de către evaluatorul autorizat Ledan Muntean Sandor

Având în vedere prevederile art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. c, art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat Ledan Muntean Sandor pentru achiziționarea terenului înscris în CF nr. 24250 Baraolt în suprafață de 7.000 mp din proprietatea lui Laszlo Andras Istvan, în proprietatea publică a orașului Baraolt, pentru construirea unei locuințe sociale conform anexei nr. 1.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat Ledan Muntean Sandor pentru achiziționarea terenului înscris în CF nr. CF nr. 23843 Baraolt în suprafață de 3.400 mp din proprietatea lui Muller Iosif și Muller Amalia, în proprietatea publică a orașului Baraolt, pentru construirea unei locuințe sociale, conform anexei nr. 2.

Art. 3. (1) În vederea negocierii prețului de cumpărare a imobilelor identificate la art. 1 și art. 2, se va constitui o comisie de negociere formată din următoarele persoane:

1. Laszlo Sandor – arhitect șef
2. Vagasi Andras – consilier juridic
3. Kolumbán Zsolt, consilier achiziții publice la Compartimentul administrarea domeniului public și privat, investiții, achiziții și licitații.

(2) Atribuțiile comisiei de negociere sunt:

- a.) Analizează ofertele depuse;
- b.) Negociază prețul în baza Raportului de evaluare;
- c.) Întocmește procesul-verbal de negociere.

(3) Prețul negociat nu poate fi mai mare decât prețul prevăzut în Raporturile evaluare aprobate la articolele nr. 1 și 2 și va fi supus ulterior aprobării consiliului local.

Art. 4. Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentului se însărcinează primarul orașului Baraolt împreună cu Compartimentul de administrare a domeniului public și privat și membrii comisiei de negociere desemnate la articolul 3.

Baraolt, 19 mai 2022

**PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER SZŐCS SÁNDOR**



**Contrasemnează
Secretar general
DOMBI REKA HILDA**

Prezenta se comunică:

- 1 ex. Instituția Prefectului
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Comp. Admin. dom.privat
- Cate un ex. Persoanelor desemnate

Axxxã 1

LAFCC Nr. 41/20

Nr raport: 22033



RAPORT DE EVALUARE al TERENULUI INTRAVILAN înscris în CF nr 24250 al oraşului Baraolt

Proprietar: **LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN**, domiciliat în oraşul **BARAOLT**, str **APEI**, nr 91, jud **COVASNA**,

Client: **ORAŞUL BARAOLT**, prin **PRIMĂRIA ORAŞULUI BARAOLT**, str **Libertăţii**, nr 2, având CIF: 4404788

Destinatar: **ORAŞUL BARAOLT**, prin **PRIMĂRIA ORAŞULUI BARAOLT**, str **Libertăţii**, nr 2, având CIF: 4404788
LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în oraşul **BARAOLT**, str **APEI**, nr 91, jud **COVASNA**,

Evaluator: **LEDAN-MUNTEAN SANDOR**, evaluator autorizat, membru **ANEVAR**, legitimaţia nr. 13636



| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Valoarea de piaţă s-a stabilit prin metoda comparaţiei | 103.800 RON | 21.000 EUR |
|--|--------------------|-------------------|

- aprilie 2022-

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului.

Către,

ORAȘUL BARAOLT,
str Libertății, nr 2, județul COVASNA

în atenția utilizatorului: LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA,

Evaluatorul autorizat EPI, EBM, LEDÁN – MUNTEAN SÁNDOR, domiciliat în municipiul Sft Gheorghe, strada Prieteniei, nr 3, bl 5, apt 15, județul Covasna, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 13636, valabilă pentru anul 2022, în urma solicitării dumneavoastră, am efectuat evaluarea terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, stabilind astfel valoarea de piață al acestuia în vederea cumpărării către Orașul Baraolt.

Obiectul evaluării: reprezintă terenul intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA.

Scopul evaluării: este estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, așa cum este definită în Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt. Beneficiarul ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788, dorește să achiziționeze pe baza Hotărârii nr 29/2022 al CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI BARAOLT

Data de referință al evaluării: terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, este de 18 aprilie 2022. La această dată raportul de referință lei / dolar american este de 4,5789 lei / 1 USD, iar raportul de referință lei / euro este de 4,9416 lei/1 EUR.

Standardul aplicat: pentru estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, reprezintă:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost conceput astfel:

- *Certificarea evaluării;*(1)
- *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării, respectiv ipoteze și condiții limitative;(2);

- *Dreptul de proprietate asupra proprietății supuse evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, prezentarea proprietății;(3)
- *Abordarea prin metoda comparației*;(4)
- *Opinia evaluatorului*;(5)
- *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport, fotografii.(6)

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a societăților și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relațiile publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, așa cum este definită în Standarde de evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vederea achiziționării, este de**

103.800 RON

echivalent

21.000 EUR



valabil pentru data de referință al evaluării din 18 aprilie 2022

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă numai în condițiile economice și juridice menționate în acest raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață al terenului intravilan aparținând lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA.

CERTIFICAREA VALORII

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR (SEV 2022), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Ledan-Muntean Sandor însoțit la inspecție de reprezentantul proprietarului terenului aferent proprietății imobiliare supuse evaluării.

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

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2022 la Allianz Tiriac – Asigurări SA

Raportul de evaluare cuprinde 27 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la **capitolul 5**.

Sf. Gheorghe 18.04.2022.



LEDÁN-MUNTEAN SÂNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636

Capitol 1. INTRODUCERE

1.1. CONȚINUT

| | |
|--|----|
| Foaie de capăt..... | 1 |
| Sinteza evaluării..... | 2 |
| Certificarea valorii..... | 4 |
| Capitolul 1. Introducere | |
| 1.1.Conținut | 5 |
| 1.2.Bazele raportului de evaluare | 6 |
| 1.3.Descrierea metodelor de evaluare | 6 |
| 1.4.Rezumatul faptelor și concluzii | 7 |
| Capitolul 2. Termenii de referință al evaluării | |
| 2.1.Ipoteze și condiții limitative | 8 |
| 2.2.Scopul și utilizarea evaluării | 9 |
| 2.3.Drepturi de proprietate evaluate | 9 |
| 2.4.Tipul valorii estimate | 9 |
| 2.5.Data estimării valorii | 10 |
| 2.6.Moneda raportului | 10 |
| 2.7.Inspecția proprietății | 10 |
| 2.8.Surse de informații utilizate | 10 |
| 2.9.Clauza de nepublicare | 11 |
| Capitolul 3. Prezentarea datelor | |
| 3.1.Prezentarea proprietății..... | 12 |
| 3.1.1. Aspecte generale..... | 12 |
| 3.1.2. Constatări pe teren la inspecția proprietății | 14 |
| 3.1.3. Aspecte juridice..... | 14 |
| 3.2.Date folosite la evaluare..... | 15 |
| Capitolul 4. Analiza datelor | |
| 4.1.Analiza în conceptul CMBU..... | 16 |
| 4.2.Analiza pieței proprietății | 16 |
| 4.3.Evaluarea terenului | 18 |
| 4.4.Prezentarea finală..... | 25 |
| Capitolul 5. Anexe..... | 27 |

1.2. BAZELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință al evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit o bibliografie vastă:

- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare . Aplicații, Editura Iroval București 2012.
- ANEVAR: Evaluarea proprietății imobiliare , Ediția a doua, București, 2018
- Ghidurile de Evaluare GEV ale ANEVAR ediția 2022
- Glosar SEV 2022

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

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

1.3. DESCRIEREA METODEI DE EVALUARE

Pentru stabilirea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, se va folosi metoda comparațiilor de piață.

În principiu pentru evaluarea terenului sunt șase metode recunoscute de standarde. Aceste metode sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);



Metoda comparației vânzătorilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competența profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022**.

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

Așa cum s-a prezentat mai sus în vederea stabilirii **valorii de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării s-a folosit metoda comparațiilor de piață.

În consecință, în urma celor prezentate mai sus opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, reprezintă valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață și este de:

103.800 RON

echivalent cu

21.000 EUR

valabil pentru data de referință al evaluării din 18 aprilie 2022

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA



LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636

Capitol 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AL EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE ȘI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze ce apar în cursul raportului:

2.1.1. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a imobilului, alta decât cel pe care se putea obține prin adunare de informații privind imobilul. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.

2.1.2. Despre o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății evaluatorul nu poate da informații, decât cele observate cu ocazia inspecțiilor prezentată mai pe larg în acest raport de evaluare.

2.1.3. Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.

2.1.4. Toate documentațiile tehnice folosite se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul ca cel care consultă acest raport să-și poată face o imagine referitoare la proprietate.

2.1.5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției.

2.1.6. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformabilități.

2.1.7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformabilități.

2.1.8. Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale pot fi obținute pentru oricare din utilizările care sunt menționate din cadrul raportului.

2.1.9. Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți necunoscute de evaluator.

2.1.10. Evaluatorul nu are competența de a verifica eventualele neconformabilități ale utilităților aflate în exteriorul proprietății numit și „la gard”.

2.1.11. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele prezentate de beneficiar, care sunt prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare

2.1.12. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații, de care evaluatorul nu avea cunoștințe.

2.1.13. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

2.1.14. Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a beneficiarilor și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relațiile publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului care a elaborat prezentul raport sau al beneficiarilor.

2.1.15. Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

2.2. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt.

Beneficiarul ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788, dorește să achiziționeze terenul intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA. Beneficiarul ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788, dorește să achiziționeze pe baza Hotărârii nr 29/2022 al CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI BARAOLT.

2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Pentru estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, , în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, evaluatorul a evaluat drepturile de proprietate pe baza Extrasului de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt (Anexa 1)

Conform Extrasului de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt proprietarul tabulari asupra terenului este:

- LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, având cota de 1/1

Proprietarul conform extrasului de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt a intrat în posesie în urma Contractului de vânzare cumpărare nr 950/2004 încheiat la BNP Antal Liberciuc Gabriella.

În extrasul de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt nu este specificat tipul terenului, motiv pentru care evaluatorul a solicitat specificație în acest scop de la Primăria Orașului Baraolt. Adeverința Primăria Orașului Baraolt nr 2392/12.04.2022 este prezentat la Anexa 3. Astfel terenul înscris în cartea funciară nr 24250, al orașului Baraolt este TEREN INTRAVILAN.

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Datorită scopului evaluării se va estima valoarea de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării, este de 18 aprilie 2022. La această dată raportul de referință lei / dolar american este de 4,5789 lei / 1 USD, iar raportul de referință lei / euro este de 4,9416 lei/1 EUR.

2.6. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în LEI, folosind prescurtarea internațională de RON. Totodată pe parcursul raportului poate să apare și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în EURO și USD, raportul de referință la data evaluării fiind de:

- 4,9416 lei/1 EUR
- 4,5789 lei/1 USD

2.7. INSPECTIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentei raport de evaluare, teren intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, a fost inspectat personal de către evaluator Ledan-Muntean Sandor în data de 12 aprilie 2022, însoțit de reprezentantul proprietarului terenului aferent proprietății imobiliare. Cu ocazia inspecției evaluatorul a strâns informațiile primare privind bunurile imobiliare aparținând proprietarilor, nu a efectuat măsurători, nu a făcut prelevări, a executat numeroase fotografii digitale, rezultatele acestor informații fiind consemnate în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției ar putea să existe și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

2.8. SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit o bibliografie vastă:

- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare . Aplicații, Editura Iroval București 2012.
- Corneliu Șchiopu: Metoda costurilor segregate, Editura Iroval București, 2011
- Ghidurile de Evaluare GEV ale ANEVAR ediția 2022
- Glosar SEV 2022

Totodată evaluatorul a utilizat următoarele surse:

- informații din mica publicitate
- informații din pagini specializate de internet
- informații furnizate de proprietari

Informațiile care sunt furnizate de către proprietarul terenului aferent proprietății imobiliare sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.

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

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

2.9. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a societăților și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relațiile publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

Conform restricțiilor enunțate în IVS 101, se va avea în vedere că evaluatorul nu are obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Capitol 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII

3.1.1. Aspecte generale

Fondul imobiliar obiectul prezentei raport de evaluare este situat în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna.

Proprietatea imobiliară aferentă obiectului prezentei raport de evaluare este înscrisă în Cartea funciară nr 24250, al orașului Baraolt. (Anexa 1).

Conform site-ului:

<https://www.ghidulprimariilor.ro/list/cityHallDetails/PRIMARIA-BARAOLT/56858> avem următoarele date:

PRIMĂRIA BARAOLT

Tip: Oras

Adresa: Libertății, nr. 2

Localitate: Baraolt

Judet: Covasna

Țara: Romania

Cod postal: 525100

Telefon: 0267-377507

Fax: 0267-377919

Url: <http://www.primariabaraolt.ro>

Persoane din institutie:

Primar: Benedek – Huszar János

Viceprimar: Szakács László

Secretar: Dombi Réka Hilda

Contabil: Szász Ilona

Suprafata: 12848 ha

Intravilan: 677 ha

Intravilan: 689 ha

Populatie: 8672

Gospodarii: 2395

Nr. locuinte: 1200

Nr. gradinite: 6

Nr. scoli: 6

Nr. licee: 1

Numele localitatilor aflate in administratie:

Racoșul de Sus, Căpeni, Biborțeni, Micloșoara, Bodoș

Asezarea geografica:

Orașul Baraolt, precum și satele aflate în administrație (Racoșul de Sus, Căpeni, Biborțeni, Micloșoara, Bodoș) se află în partea de nord-vest a județului Covasna, în Depresiunea Baraoltului, între coordonatele paralela 46°4'30" latitudine nordică și meridianul 25°36'0" longitudine estică.

Teritoriul administrativ al orașului Baraolt se învecinează:

La vest cu județul Brașov;

La sud cu comuna Aita Mare;

La est cu comuna Băjani;

La nord cu comunele Vârghiș și Brăduț.

Zonă deluroasă

Baraolt se află la aproximativ 50 km distanță de principalele centre urbanistice din zonă (Brașov, Sfântu Gheorghe, Odorheiu Secuiesc)

Activități specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Activități economice principale:

Prelucrarea lemnului

Agricultură

Obiective turistice:

Zona Baraolt este propice dezvoltării turismului, agroturismului (la 30 de km se află peștera Merești și alte rezervații naturale - Cheile Vârghișului, Ozunca Băi) vânătoritului cu un fond cinegetic variat (lupi, urși, mistreți, râși) și pescuitul (păstrăv, indigen, lipan)

Furnalul Bodvaj

Alte atracții turistice:

Muzeul Depresiunii Baraolt

Casele memoriale ale scriitorilor maghiari din zona (Bóroti, Szabo Dávid, Benedek Elek)

Castelul Kalnoky

Castelul Dalnoki

Biserici monument (Biserica catolică din Baraolt și cea reformată din Biborțeni)

Conform site-ului: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Baraolt> avem următoarele informații:

Baraolt (în maghiară *Barót*, în germană *Boralth*) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Baraolt (reședința), și din satele Biborțeni, Bodoș, Căpeni, Micloșoara și Racoșul de Sus.

Fost oraș minier, în prezent axat pe industria prelucrării lemnului, cu o populație majoritar maghiară, prezintă posibilități de dezvoltare în domeniul turismului rural. Orașul este străbătut de râul Baraolt. Orașul Baraolt se află situat la nord-vestul județului Covasna, la limita de vest cu județul Brașov, pe cursul pârâului cu același nume, în Depresiunea Baraolt, la o altitudine de de 460–500 m. Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Baraolt se ridică la 8.672 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 9.670 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (93,74%). Principalele minorități sunt cele de români (2,84%) și romi (1,04%). Pentru 2,21% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind reformați (46,64%), romano-catolici (28,51%), unitarieni (16,1%) și ortodocși (2,48%). Pentru 2,46% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. (...)

Baraoltul a fost menționat pentru prima dată în anul 1224. În perioada interbelică a fost reședința plășii Baraolt, în cadrul județului Trei Scaune. Descoperirile arheologice ne dovedesc faptul că zona a fost locuită încă din *eneolitic* și epoca bronzului. Pe teritoriul acestei localități s-au găsit mai multe fragmente ceramice și un buzdugan de piatră din epoca bronzului timpuriu. Pe malul stâng al pârâului Baraolt, în locul numit "Pădurea Mare", se află o stațiune locuită în mai multe perioade istorice: în epoca bronzului (*culturile Wietenberg* și *Noua*), în perioada *hallstattiană*, în epoca dacică și în epoca premedievală. În anul 1960, cu ocazia săpăturilor de atunci, pe malul stâng al pârâului Baraolt s-au descoperit 13 gropi datând din epoca bronzului târziu. De pe terasa "Vecer" provine o urnă datând din prima epocă a fierului.

Localitatea Baraolt s-a dezvoltat începând cu anul 1839, datorită exploatarea rezervelor de cărbune existente în subsolul acestei zone. Baraoltul devine oraș la începutul anului 1968. Importanța economică a acestei localități o constituie activitatea de exploatare și prelucrare a

lemnului, industria textilă și de confecții, industria producătoare de materiale de construcții, industria alimentară prin procesarea cărnii și a laptelui, agricultura, morăritul, panificația precum și transporturile, comerțul și serviciile.

3.1.2. Constatări pe teren la inspecția proprietății

Pentru estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, evaluatorul a evaluat drepturile de proprietate pe baza Extrasului de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt (Anexa 1)

Conform Extrasului de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt proprietarul tabulari asupra terenului este:

- LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, având cota de 1/1

Proprietarul conform extrasului de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt a intrat în posesie în urma Contractului de vânzare cumpărare nr 950/2004 încheiat la BNP Antal Liberciuc Gabriella.

În extrasul de carte funciară nr 24250, al orașului Baraolt nu este specificat tipul terenului, motiv pentru care evaluatorul a solicitat specificație în acest scop de la Primăria Orașului Baraolt. Adeverința Primăria Orașului Baraolt nr 2392/12.04.2022 este prezentat la Anexa 3. Astfel terenul înscris în cartea funciară nr 24250, al orașului Baraolt este TEREN INTRAVILAN.

Terenul obiectul prezentei raport de evaluare se află în partea Sudică al orașului Baraolt, în apropierea intersecției dintre strada Apei și Varianta de drum ocolitor al orașului Baraolt.

Terenul are formă neregulată, are o topografie plană și nu este denivelat. Suprafața terenului a fost folosit nu demult ca pășune, acest lucru se deduce prin existența unor țaruși de lemn pentru instalația de păstor electric.

Hotarele terenului, implicit vecinătățile nu se disting, decât prin latura mai lungă (latura Sudică) prin linia unui canal de desecare, având adâncimea de circa 1,50-2,00 m, respectiv o lățime pe partea superioară de circa 2,50 m.

În partea Vestică al terenului sunt edificate mai multe case unifamiliare, construită de o populație heterogenă.

Terenul se poate accesa de pe drumul pietruit strada Apei, în imediata apropiere al intersecției dintre strada Apei și Varianta de drum ocolitor al orașului Baraolt.

Utilitățile principale (apă, curent electric, canalizare, conductă de gaz) nu sunt la marginea terenului, distanța față de ele se estimează cu destulă problemă.

Planul ANCPI este prezentat în Anexa 4

Planul de încadrare în zonă este prezentat în Anexa 5

Planul de situație este prezentat în Anexa 6

3.1.3. Aspecte juridice

Bunul imobiliar obiectul prezentei raport de evaluare este situat în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna.

Proprietatea imobiliară aferentă obiectului prezentei raport de evaluare este înscrisă în Cartea funciară nr 24250 al orașului Baraolt (Anexa 1).

În Cartea funciară nr 24250 al oraşului Baraolt (Anexa 1) avem următoarele înscrisuri:

- la partea I-a privind **Descrierea imobilului** este înscrisă:
 - la nr crt **A+1** bunul cu descrierea: „**TEREN necunoscut**” având număr cadastral **24250**, cu suprafaţa de **7.000 mp**,

- la partea a II-a privind **Proprietari şi acte** este înscrisă:
 - la nr crt **B+1** **întabulare drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, în favoarea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, conform Contractului de vânzare cumpărare nr 950/2004 încheiat la BNP Antal Liberciuc Gabriella**

- la partea a III-a privind **Sarcini** este înscrisă:
 - **NU SUNT**

3.2. DATE FOLOSITE LA EVALUARE

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-a folosit următoarele acte normative şi de reglementare:

1. Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022
2. Informaţii furnizate de proprietari
3. Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicaţie, Editura Iroval Bucureşti 2009
4. Sorin V Stan – Aplicaţii cu evaluarea terenului, Editura Iroval Bucureşti 2010
5. Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietăţii imobiliare . Aplicaţii, Editura Iroval Bucureşti 2012.
6. Informaţii din mica publicitate şi din pagini specializate de internet

Capitolul 4. ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL CMBU

Cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare este aceea care este fizic posibilă, justificată adecvată, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În ceea ce privește **proprietatea imobiliară, obiectul prezentei raport de evaluare**, situată în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, opinia evaluatorului este că utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține Certificatul de urbanism. Orice altă utilizare este restricționată de PUZ.

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

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

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

În cazul de față terenul este ocupat în proporție de 35% și nu se pune problema demolării proprietății, eventual o parte din acesta. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

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

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

4.2. ANALIZA PIETEI PROPRIETĂȚII

În site-ul de specialitate <https://www.capital.ro/analiza-piata-spatiilor-industriale-si-logistice-din-romania-stoc-de-46-milioane-mp.html> avem următoarea descriere la data de 12 februarie 2022:

„*Piața locală a spațiilor industriale și logistice a ajuns la un stoc de 4,6 milioane de mp, în creștere cu aproximativ 10% față de anul anterior, cea mai mare cerere provenind din industria auto, cu aproximativ 141.000 de mp, reiese din datele publicate, miercuri, de către unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor.*

Conform Colliers International, aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în 2019, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est.

Consultanții în imobiliare susțin că, în 2019, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de mp, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 mp din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% din acest total au fost livrați numai în București.

În prezent, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici

disponibile în proiectele finalizate. În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit.

„Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România”, se precizează în analiza Colliers International.

În privința prețului chiriilor pentru spații premium, acesta a rămas relativ stabil în 2019 și s-a situat între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp, în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung la 6 euro/mp.

Pe parcursul anului trecut, cererea a provenit în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail.

„Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip „last mile” (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu Șoseaua de Centură și cu autostrăzile – și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistică, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European”, precizează specialiștii.”

În site-ul de specialitate <https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/cererea-spatii-industriale-crescut-usor-si-2022-250-000-metri-19424840> avem următoarea descriere la data de 15 iulie 2022:

„Cererea de spații industriale a crescut ușor în S1/2022, la 250.000 metri pătrați. Viorel Opaș, JLL: Piața industrială a reușit să își mențină dinamica, chiar dacă planurile companiilor au fost date peste cap de criza COVID-19

Volumul spațiilor industriale și logistice închiriate în prima jumătate a anului a totalizat aproape 250.000 de metri pătrați, nivel în ușoară creștere față de cel înregistrat în perioada corespunzătoare a anului trecut, de aproximativ 240.000 de metri pătrați, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară JLL, care estimează că la finalul anului piața va atinge un volum de tranzacții de 500.000 metri pătrați, nivel comparabil cu cel înregistrat în ultimii trei ani.

Cel mai mare volum al cererii a venit de la companiile din FMCG, care au închiriat jumătate din volumul total înregistrat în prima jumătate a anului, respectiv 126.000 metri pătrați, din producție cu 60.000 metri pătrați, reprezentând 24% din total, și de la companiile cu activități în domeniul distribuției și logisticii, 45.200 mp (18%).

Potrivit datelor JLL, Bucureștiul a atras cea mai mare parte din cererea de spații industriale și logistice din țară, respectiv 32% (aproximativ 81.000 metri pătrați), acesta fiind urmat de Timișoara (68.400 metri pătrați), Craiova (57.500 metri pătrați) și Arad, cu aproape 20.000 de metri pătrați tranzacționați.

„Piața industrială a reușit să își mențină dinamica și în acest an, chiar dacă așa cum era de așteptat planurile companiilor au fost date peste cap de criza COVID-19. Suntem optimiști în privința evoluției cererii având în vedere și faptul că vânzările din retail au crescut în luna mai cu 18,5% față de aprilie, după scăderea abruptă din aprilie. În același timp, este îmbucurătoare și abordarea dezvoltatorilor care au continuat investițiile chiar și în condițiile dificile care s-au

manifestat la nivelul economiei naționale și nu numai”, transmite Viorel Opaț, Business Development Director JLL România.

Specialiștii JLL estimează că în acest an urmează să fie finalizate proiecte totalizând circa 600.000 metri pătrați, ceea ce va urca stocul la peste 5 milioane de metri pătrați.

”În opinia noastră, pe baza cererilor pe care le avem pe masă, piața se va echilibra în condițiile în care companiile, mai ales cele de retail, FMCG, distribuție și logistică, care voiau să închirieze spații mai ales în apropiere de București, care cumulează peste 30% din consumul la nivel național, acum se uită spre alte zone din țară pentru a-și eficientiza lanțul de distribuție”, adaugă Viorel Opaț.

Deși volumele spațiilor închiriate în prima jumătate a anului 2022 s-au păstrat la un nivel ridicat, în linie cu anii anteriori, majoritatea proiectelor de spații de producție au fost amânate până la un moment în care vor fi perspective mai clare asupra impactului pe care situația curentă îl are asupra economiei mondiale și asupra obiceiurilor consumatorilor.

”Chiriile s-au menținut la un nivel stabil pentru moment însă urmărim cu atenție impactul pe care îl va avea o potențială scădere a volumelor de spații tranzacționate în contextul păstrării ritmului accelerat de dezvoltare din partea marilor investitori în spații industriale moderne”, concluzionează reprezentanții JLL.”

In concluzie:

Piața proprietăților industrială în zona studiată la fel ca și la nivelul întregii țări este în decădere din cauza COVID 19.

În cazul proprietăților industriale similare în zona Baraolt nu există cerere, însă nu există nici oferte semnificative, dealtfel întreaga piața imobiliară al zonei este foarte restrânsă.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau inchiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Piața industrială al localităților aflate în raza de interes și de activitate al orașului Baraolt fiind în decădere, cererile pentru spații industriale similare cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare aproape nici nu există.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Deși începând cu ultima perioada a anului 2010, situație care continua și pâna în prezent, se observa o creștere permanentă a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare nu sunt zilnice, în zonă se fac două-trei tranzacții anuale de proprietăți specific industriale, acestea fiind spații nefolosite, sau spații la care se fac conversii cu costuri însemnate.

4.3. EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent „proprietății imobiliare” se va evalua în ipoteza terenului liber. Deoarece suprafața și configurația parcelelor de terenuri nu permite altfel de construcție decât cea cu utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține Certificatul de urbanism, deoarece orice altă utilizare este restricționată de PUZ, se va folosi metoda comparației pe perechi de date.

În principiu pentru evaluarea terenului sunt șase metode recunoscute de standarde. Aceste metode sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prezentarea sintetică al metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport de evaluare este redată în continuare.

Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Comparabilele studiate sunt prezentate în **Anexa 7** al prezentei raport de evaluare.

În vederea evaluării, evaluatorul în prima fază s-a selectat de pe internet de pe site-urile agențiilor imobiliare care lucrează în zonă comparabile, propuse spre vânzare sau s-au selectat comparabile tranzacționate respectiv propuse spre tranzacționare.

O sinteză al comparabilelor prezentate în **Anexa 7** este redată în tabelul de mai jos:

| Compara-bila | Zona | Supra-fața (mp) | Preț unitar (eur/mp) | Preț ofertă/ vânzare | Data ofertei/ vânzării | Front (m) | Apă | Cu-rent | Ca-nal | Gaz |
|--------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------|-----|---------|--------|-----|
| 1 | str Libertății | 9 328 | 6,00 | 55 968 | 2021.04.14 | - | da | da | da | da |
| 2 | str Barotî Sz David | 8 000 | 10,00 | 80 000 | 2021.04.24 | - | da | da | da | da |
| 3 | str Libertății | 3 840 | 10,03 | 38 500 | 2021.10.06 | - | da | da | da | da |
| 4 | str Libertății | 3 850 | 10,00 | 38 500 | 2021.09.21 | - | da | da | da | da |
| 5 | Keseru Mozes | 2 787 | 6,50 | 18 116 | 2021.09.29 | - | nu | da | nu | nu |
| 6 | str Apei | 7 000 | 3,00 | 21 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |
| 7 | str Libertății | 7 000 | 3,57 | 25 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |

În condițiile ipotezei ca terenul este liber de fiecare dată se va aplica metoda comparației, folosind elementele comparabile în stabilirea prețului obținabil pentru teren. Aceste elemente sunt.

- Drepturi de proprietate tranzacționate
- Condiții de vânzare
- Localizarea, zona de amplasare
- Condiții de acces de pe front stradal
- Forma terenului
- Topografia terenului
- Relieful terenului
- Utilități
- Suprafața terenului față de terenul obiectul comparației

Din comparabilele prezentate în Anexa 7 s-au ales următoarele comparabile relevante:

| Compara-bila | Zona | Supra-fața (mp) | Preț unitar (eur/mp) | Preț ofertă/vânzare | Data ofertei/vânzării | Front (m) | Apă | Cu-rent | Ca-nal | Gaz |
|--------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|-----|---------|--------|-----|
| 5 | Keseru Mozes | 2 787 | 6,50 | 18 116 | 2021.09.29 | - | nu | da | nu | nu |
| 6 | str Apei | 7 000 | 3,00 | 21 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |
| 7 | str Libertății | 7 000 | 3,57 | 25 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |

Tabelul comparabilelor este prezentată mai jos:

| Nr crt | Criterii și elemente de comparație | Proprietate subiect | Comparabila | | |
|--------|--------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| | | | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Tip comparabilă | | ofertă PF | ofertă PF | ofertă PF |
| 2 | Drept de proprietate transmis | absolut | absolut | absolut | absolut |
| 3 | Restricții legale | nu | nu | nu | nu |
| 5 | Condiții de finanțare | numerar | numerar | numerar | numerar |
| 5 | Condiții de vânzare | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor |
| 6 | Condiții de piață | 2022.04.18 | 2021.09.29 | 2022.01.26 | 2022.01.26 |
| 7 | Localizare | str Apei | Keseru Mozes | str Apei | str Libertății |
| 8 | Caracteristici fizice | | | | |
| | Suprafața (mp) | 7 000 | 2 787 | 7 000 | 7 000 |
| | Front stradal (m) | - | - | - | - |
| | Forma | neregulată | regulată | regulată | regulată |
| | Topografie | plană | plană | plană | plană |
| | Relief | drept | drept | drept | drept |
| | Drum de acces | pietruit | pietruit | pietruit | asfaltat |
| 9 | Utilități disponibile | | | | |
| | Apă | nu | nu | nu | nu |
| | Curent electric | nu | da | nu | nu |
| | Canalizare | nu | nu | nu | nu |
| | Gaz metan | nu | nu | nu | nu |
| 10 | Construcție pe teren | nu | nu | nu | nu |
| 11 | Zonarea | periferică | mediană | periferică | periferică |
| 13 | Destinație (utilizare teren) | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| 14 | Preț vânzare/ofertă (RON) | | 18 116 | 21 000 | 25 000 |
| 15 | Preț unitar (RON/mp) | | 6,50 | 3,00 | 3,57 |

Aplicarea metodei comparației prin compararea elementelor pentru terenul aferent proprietății imobiliare obiectul prezentei raport de evaluare este prezentată în cele de mai jos:

| Nr crt | Criterii și elemente de comparație | Proprietate subiect | Comparabila | | |
|---|------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| | | | 5 | 6 | 7 |
| | Identificare | str Apei | Keseru Mozes | str Apei | str Libertății |
| | Data | 2022.04.18 | 2021.09.29 | 2022.01.26 | 2022.01.26 |
| | Suprafața (mp) | 7 000 | 2 787 | 7 000 | 7 000 |
| | Preț vânzare/ofertă (EUR) | | 18 116 | 21 000 | 25 000 |
| | Preț unitar (EUR/mp) | | 6,50 | 3,00 | 3,57 |
| | Tip comparabilă | | | | |
| | Tip comparabilă | | ofertă PF | ofertă PF | ofertă PF |
| | Ajustare procentuală | | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,65 | 0,30 | 0,36 |
| | Preț unitar corectat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| Elemente specifice tranzacționării | | | | | |
| 1 | Dreptul de proprietate | | | | |
| | Drept de proprietate transmis | absolut | absolut | absolut | absolut |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 2 | Restricții legale | | | | |
| | Restricții legale | nu | nu | nu | nu |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 3 | Condiții de finanțare | | | | |
| | Condiții de finanțare | numerar | numerar | numerar | numerar |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 4 | Condiții de vânzare | | | | |
| | Condiții de vânzare | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 5 | Condiții de piață | | | | |
| | Condiții de piață | 2022.04.18 | 2021.09.29 | 2022.01.26 | 2022.01.26 |
| | Ajustare procentuală | | -6,00% | -3,00% | -3,00% |
| | Ajustare valorică | | -0,35 | -0,08 | -0,10 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 6,20 | 2,78 | 3,31 |
| Elemente specifice proprietății | | | | | |
| 6 | Localizare | | | | |
| | Localizare | str Apei | Keseru Mozes | str Apei | str Libertății |
| | Ajustare procentuală | | 20,00% | -10,00% | 10,00% |
| | Ajustare valorică | | 1,24 | -0,28 | 0,33 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 4,96 | 3,06 | 2,98 |

| Caracteristici fizice | | | | | |
|-----------------------|--|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 7 | Caracteristici fizice | | | | |
| | Suprafață | 7 000 | 2 787 | 7 000 | 7 000 |
| | Ajustare procentuală | | -10,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | -0,50 | 0,00 | 0,00 |
| | Front stradal | - | - | - | - |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Formă | regulată | regulată | regulată | regulată |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Topografie | plană | plană | plană | plană |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Relief | drept | drept | drept | drept |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Drum de acces | pietruit | pietruit | pietruit | asfaltat |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | -5,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | -0,15 |
| 8 | Utilități disponibile | | | | |
| | Apă, curent, canal, gaz | nu,nu,nu,nu | nu,da,nu,nu | nu,nu,nu,nu | nu,nu,nu,nu |
| | Ajustare procentuală | | -20,16% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | -1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Zonarea | | | | |
| | Așezare | periferică | mediană | periferică | periferică |
| | Ajustare procentuală | | -10,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | -0,50 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Destinația (utilizarea terenului) | | | | |
| | Așezare | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Total ajustări caracteristici fizice | % | -40,16% | 0,00% | -5,00% |
| | Total ajustări caracteristici fizice | EUR/mp | -1,99 | 0,00 | -0,15 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 2,97 | 3,06 | 2,83 |
| 11 | Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil | | | | |
| | Cheltuieli ptr teren construibil | da | nu | nu | nu |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 2,97 | 3,06 | 2,83 |
| | Număr ajustări | | 5 | 2 | 2 |
| | Ajustări totale nete (valoric) | | -1,10 | -0,36 | 0,09 |
| | Ajustări totale nete (procentual) | | -26,16% | -13,00% | 2,00% |
| | Ajustări totale brute (valoric) | | 3,58 | 0,36 | 0,58 |
| | Ajustări totale brute (procentual) | | 61,25% | 13,30% | 17,94% |
| | Valoare preț unitar (EUR/mp) | 3,06 | | | |
| | Opinie preț unitar (EUR/mp) | 3,00 | | | |
| | Suprafața (mp) | 7 000 | | | |

2022.04.18

| | | |
|------------------------|------------|--------|
| Valoare estimată (EUR) | 21 000,00 | 4,9416 |
| Data de referință | 2022.04.18 | 4,5789 |
| Curs valutar (RON/EUR) | 4,9416 | |
| Valoare estimată (RON) | 103 773,60 | |

Ajustările cantitative sau procentuale s-au luat în considerare astfel:

- S-a ajustat cele 3 comparabile pentru ofertă cu 10%, deoarece ofertele au fost postate pe site-uri naționale de persoane fizice. Ajustarea de 10% reprezintă marja de negociere medie recunoscută de piață.
- Dreptul de proprietate:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată deoarece se transmite drept de proprietate integral al proprietății în condiții de vânzare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Restricții legale:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată comparabilelor care prezintă POT și CUT similar cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Condiții de finanțare:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată deoarece condițiile de finanțare ale comparabilelor este similară cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Condiții de vânzare:
 - Ajustarea de 0 % este deoarece condițiile de vânzare ale comparabilelor este pe o piață normală, liberă similară cu condițiile de vânzare al obiectului prezentei raport de evaluare, și se va vinde în condiții nepărtinitoare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Condiții de piață:
 - Ajustarea de -3% este aplicată comparabilelor la care condițiile de piață sunt anterioare cu 3 luni, respectiv ajustarea de -6% este aplicată comparabilei la care condițiile de piață sunt anterioare cu 6 luni față de condițiile de piață al obiectului prezentei raport de evaluare, cunoscând că în ultimul an prețurile au crescut cu circa 10 - 15%.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Localizare:
 - Ajustarea de -10% este aplicată pentru comparabila, care se află în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei superioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare, respectiv ajustarea de 10% este aplicată comparabilei care se află în localizare inferioară și ajustarea de 20% este aplicată comparabilei care se află în localizare mult inferioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Caracteristici fizice – suprafață:
 - Ajustarea de -10% s-a aplicat pentru comparabila la care mărimea parcelei comparabile este semnificativ mai mică față de suprafața terenului obiectului prezentei raport de evaluare, deoarece terenuri cu suprafață mai mică au valoare mai mare, respectiv ajustarea de 0% s-a aplicat pentru comparabilele la care mărimea parcelei comparabile este ca mărime asemănătoare (sau chiar egală) cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
- Caracteristici fizice – front stradal:
 - Ajustarea de 0% este aplicată comparabilelor, la care frontul stradal al comparabilelor nu sunt specificate în oferte.

- Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – formă:
 - Ajustarea de 0% s-a aplicat comparabilelor deoarece acestea au formă regulată similară cu forma terenului obiectului prezentei raport de evaluare, care are o formă tot parțial regulată.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – topografie:
 - Ajustarea de 0% a fost aplicată comparabilelor, deoarece acestea au topografie similară cu topografia obiectului prezentei raport de evaluare (plană).
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – relief:
 - Ajustarea de 0% s-a aplicat pentru comparabile, deoarece au un relief similar cu cel al obiectului prezentului raport de evaluare (drept, nivelat).
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – drum de acces:
 - Ajustarea de 0% s-a aplicat comparabilelor care au drum de acces similar cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare (pietruit), respectiv ajustarea de -5% s-a aplicat comparabilelor care au drum de acces superior (asfaltat) față de drumul de acces al obiectului prezentei raport de evaluare (pietruit).
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Utilități disponibile:
 - Ajustarea de -1 euro/mp pe utilitate s-a aplicat comparabilei, care prezintă utilități existente în plus față de utilitățile obiectului prezentei raport de evaluare și față de celelalte comparabile. Ajustările valorice se transferă în ajustare procentuală în raport cu prețul ajustat la elementul de comparație anterioară.
 - Ajustările a fost aplicată comparabilelor
 - Zonarea:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată comparabilelor, care sunt așezate în zonă periferică, similară cu zonarea obiectului prezentei raport de evaluare, respectiv ajustarea de -10% este aplicată comparabilei, care este așezată în zonă mediană, superioară cu zonarea obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustarea a fost aplicată comparabilelor
 - Destinația:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată comparabilelor, deoarece comparabilele au destinație similare cu destinația obiectului prezentului raport de evaluare
- Ajustarea a fost aplicată comparabilelor.

Ajustările valorice brute cele mai mici prezintă comparabila 6-a, deci ca atare evaluatorul consideră că valoarea corectată obținută pentru terenul aferent proprietății este cel mai acceptabil prezentată de comparabila 6-a, adică 3,06 EUR/mp, adică rotund 3,00 EUR/mp.

În aceste condiții valoarea suprafeței terenului aferent proprietății s-a calculat cu formula:

$$V_{ter} = Ster \times Puter \times Pleieur$$

relație în care

- **V_{ter}**, reprezintă valoarea terenului
- **S_{ter}**, reprezintă suprafața terenului, adică 7.000 mp
- **P_{ter}**, reprezintă prețul unitar al terenului stabilit anterior adică 3,00 Eur/mp
- **P_{leieur}**, reprezintă paritatea lei/euro la data evaluării, adică 4,9416 lei/euro

Astfel valoarea terenului aferent proprietății imobiliare situată în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, în vederea achiziționării, obținută prin metoda comparațiilor de piață și este de:

103 773,60 RON

rotund

103.800 RON

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA

4.4. PREZENTAREA FINALĂ

Terenul aferent „proprietății imobiliare” s-a evaluat în ipoteza terenului liber. Deoarece suprafața și configurația parcelelor de terenuri nu permite altfel de construcție decât cea cu utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține Certificatul de urbanism, deoarece orice altă utilizare este restricționată de PUZ, s-a folosit **metoda comparației pe perechi de date.**

Abordarea prin **metoda comparației vânzărilor** se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Așa cum s-a prezentat mai sus în vederea stabilirii **valorii de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării s-a folosit metoda comparațiilor de piață.

În consecință, în urma celor prezentate mai sus opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 24250 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui LÁSZLÓ ANDRÁS-ISTVÁN, domiciliat în orașul BARAOLT, str APEI, nr 91, jud COVASNA, în vederea achiziționării, reprezintă valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață și este de:

103.800 RON

echivalent cu



21.000 EUR

valabil pentru data de referință al evaluării din 18 aprilie 2022

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA



LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluador autorizado EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimăția nr. 13636

Capitolul 5. ANEXE

| | |
|---------|---|
| Anexa 1 | Extras de carte funciară nr 24250, al localității Baraolt |
| Anexa 2 | Hotărârea nr 29/2022 CL orașul Baraolt |
| Anexa 3 | Adeverință Primăria Orașului Baraolt nr 2392/12.04.2022 |
| Anexa 4 | Planul ANCPİ |
| Anexa 5 | Planul de încadrare în zonă |
| Anexa 6 | Plan de situație |
| Anexa 7 | Comparabile terenuri |
| Anexa 8 | Fotografii |

LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 24250 Baraolt

Nr. cerere 34946
Ziua 19
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109832113



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:4605
Nr. cadastral vechi:9167

Adresa: Loc. Baraolt, Jud. Covasna

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1 | 24250 | | 7.000 | faneata |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 17616 / 29/07/2008 | | |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 950/2004 emis de BNP ANTAL LIBERCIUC GABRIELA; | | |
| 81 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) LASZLO ANDRAS ISTVAN | | |
| OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4605) | | |

C. Partea III. SARCINI

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI BARAOLT

HOTARĂREA NR. 29 / 2022
privind inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 în suprafață de 7.000 mp și CF nr. 23843 în suprafață de 3.400 mp

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din 03 martie 2022;
Văzând Referatul de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre al primarului orașului Baraolt privind inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 în suprafață de 7.000 mp aflat în proprietatea lui Laszlo Andras Istvan și CF nr. 23843 în suprafață de 3.400 mp aflat în proprietatea lui Muller Iosif și Muller Amalia; raportul Biroului Juridic și a comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, precum și avizul de legalitate al secretarului orașului Baraolt

Având în vedere oferta de vânzare a vânzătorilor înregistrată la Primărie sub nr. 1330/25.02.2022 și 13289/25.02.2022;

Având în vedere prevederile art. 129 alin. 2 lit. d, alin. 7 lit. b, art. 139 alin. 2 (votul a 2/3 din nr. consilierilor în funcție), art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 Baraolt în suprafață de 7.000 mp din proprietatea lui Laszlo Andras Istvan și CF nr. 23843 Baraolt în suprafață de 3.400 mp din proprietatea lui Muller Iosif și Muller Amalia, în proprietatea publică a orașului Baraolt, pentru construirea unei locuințe sociale.

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentului se însărcinează primarul orașului Baraolt împreună cu Compartimentul de administrare a domeniului public și privat.

Baraolt, 3 martie 2022

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER BOGYOR MATE DĂLMA

Contrasemnează
Secretar general
DOMBI REKA HILDA

Prezenta se comunică:

- 1 ex. Instituția Prefectului
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Comp. Admin. dom.privat



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT
Serviciul de urbanism, amenajarea teritoriului
și disciplina în construcții
Nr. 2392 / 12.04.2022

Adeverință

Ca urmare a cererii adresate de Ledan Muntean Sandor, înregistrată la Primăria Orașului Baraolt cu nr. 2392 din 12.04.2022, și în baza documentelor depuse, prin prezenta adeverim că:

- Imobilul identificat prin documentația depusă, înscris în CF 24250 – Baraolt, nr. cad 24250 – fâneață, având o suprafață de 7000 mp, se află în intravilanul localității Baraolt, conform PUG 38/1997 aprobat prin HCL nr. 17/25.01.2000.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru a servi la OCPI Covasna.

PRIMAR
BENEDEK HUSZÁR JÁNOS



ARHITECT ȘEF
László Sándor



Baraolt, la 12.04.2022

PLAN ANCPPI

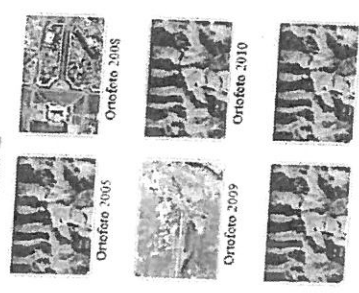


Localizare rapida

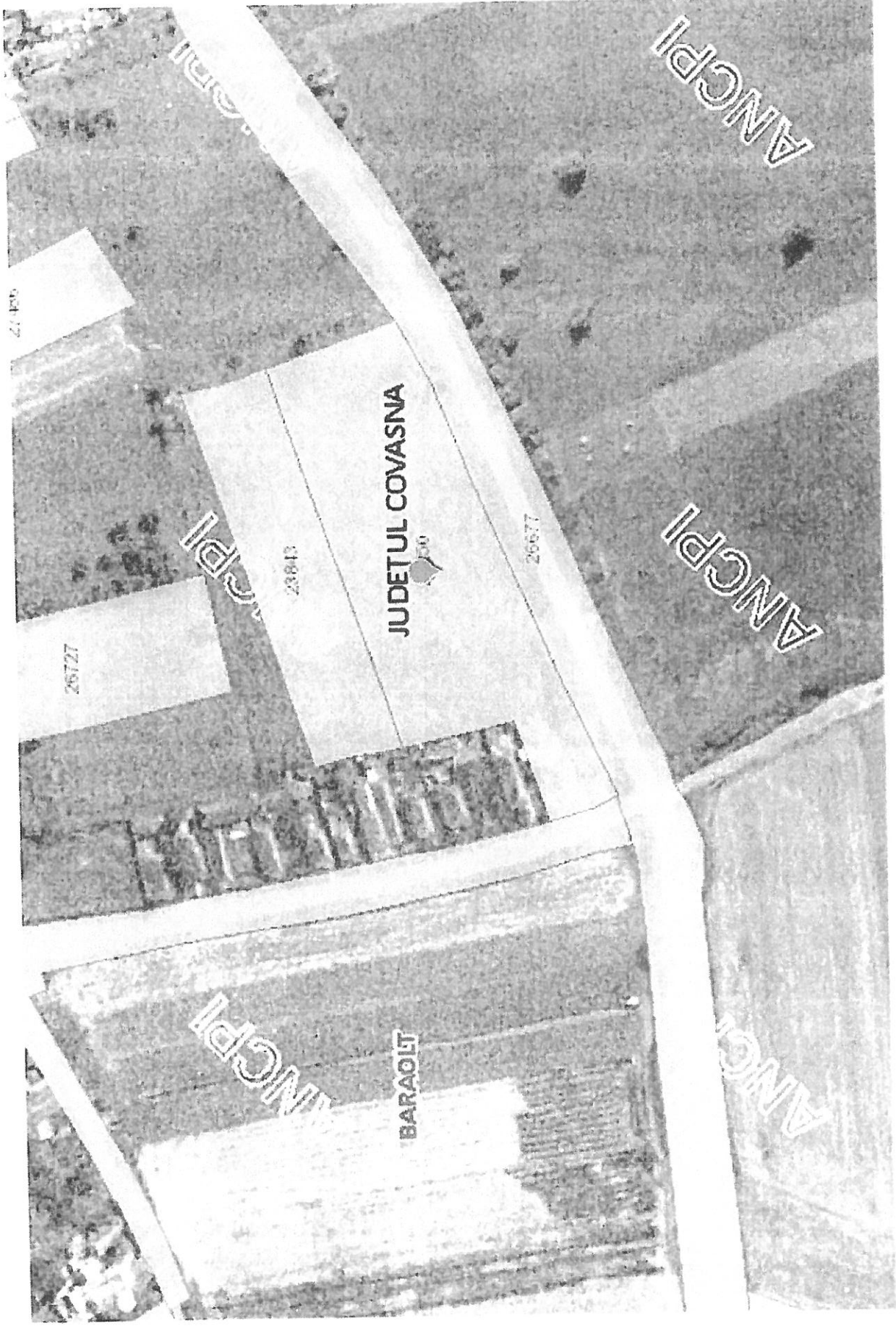
Cautare imobil

Judet COVASNA
UAT Baraolt
Numar carte funciara
24250

Selectare fundal



Termeni și condiții de utilizare



24 400

26727

23813

JUDETUL COVASNA



26677

ANCIPI

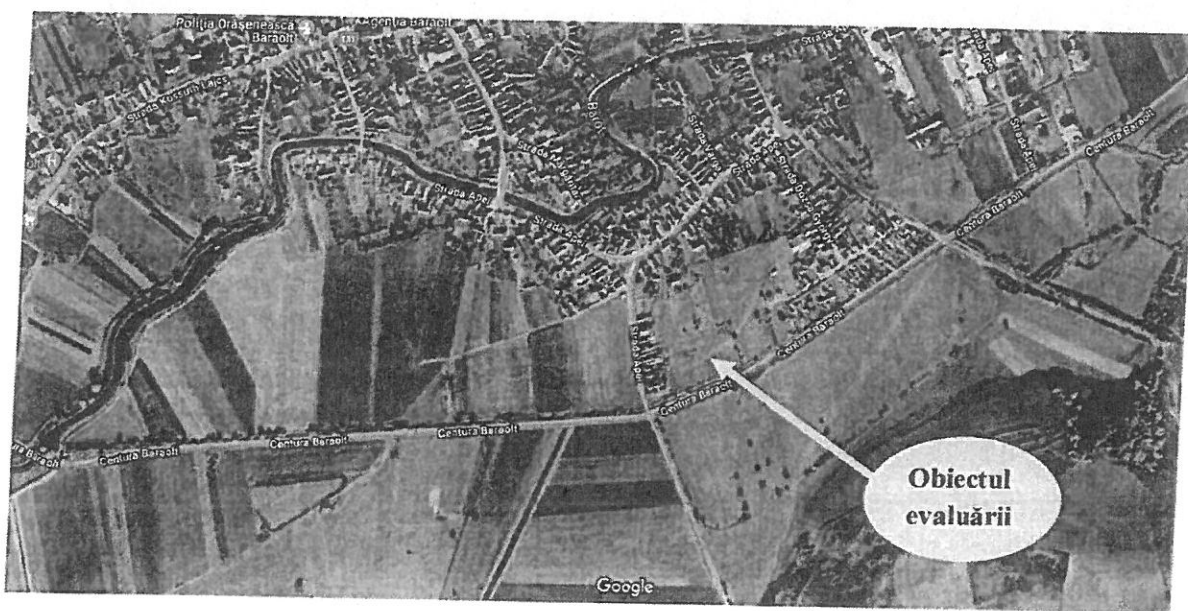
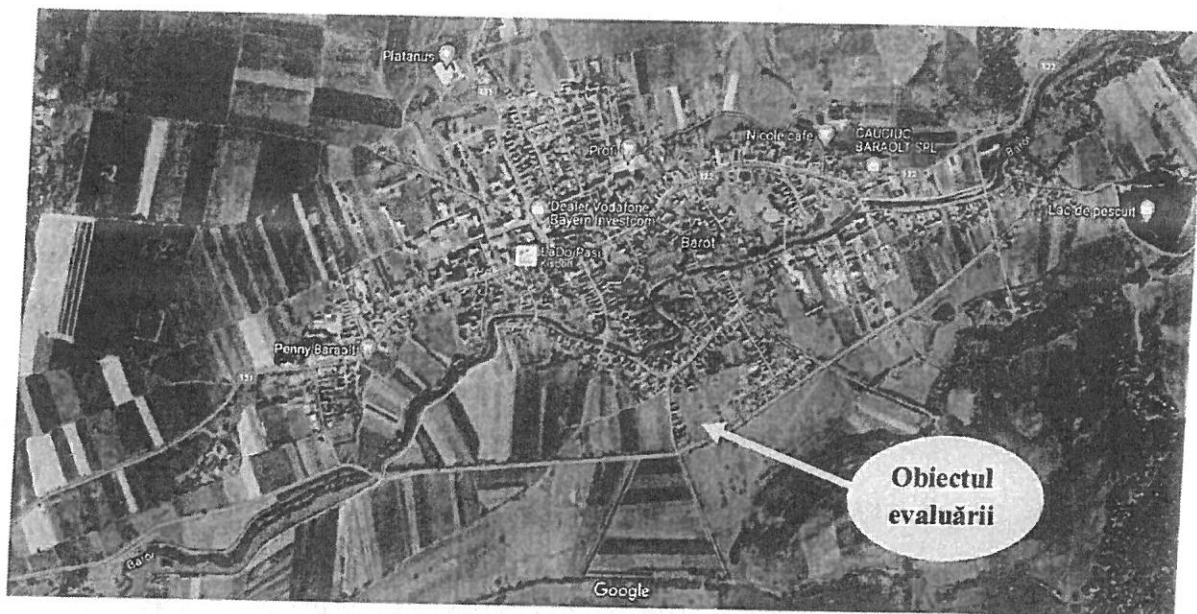
BARAOIT

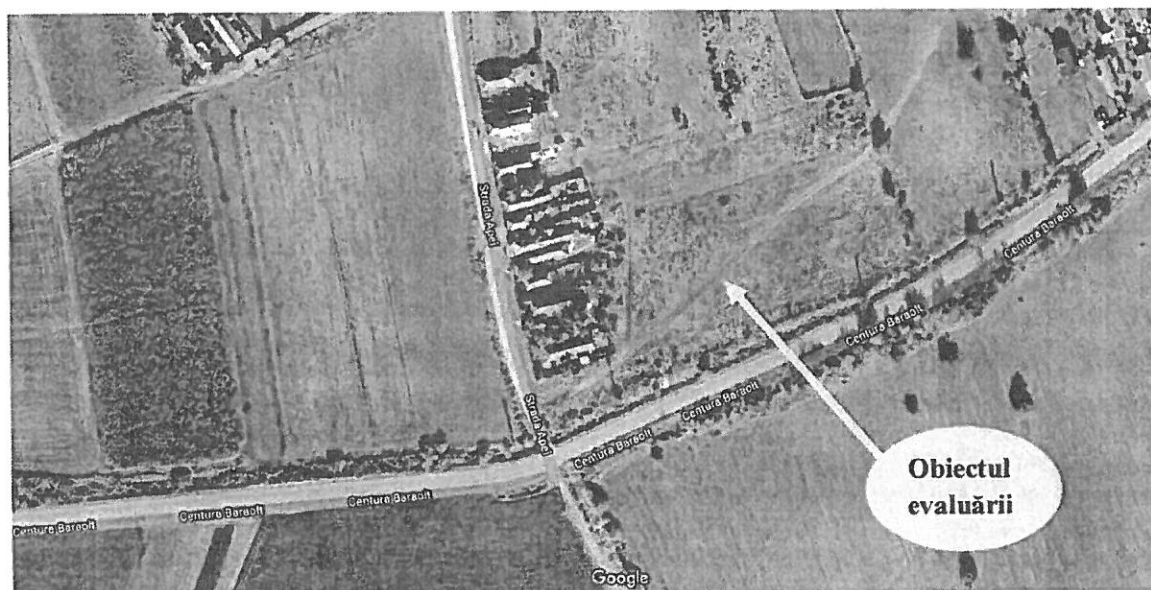
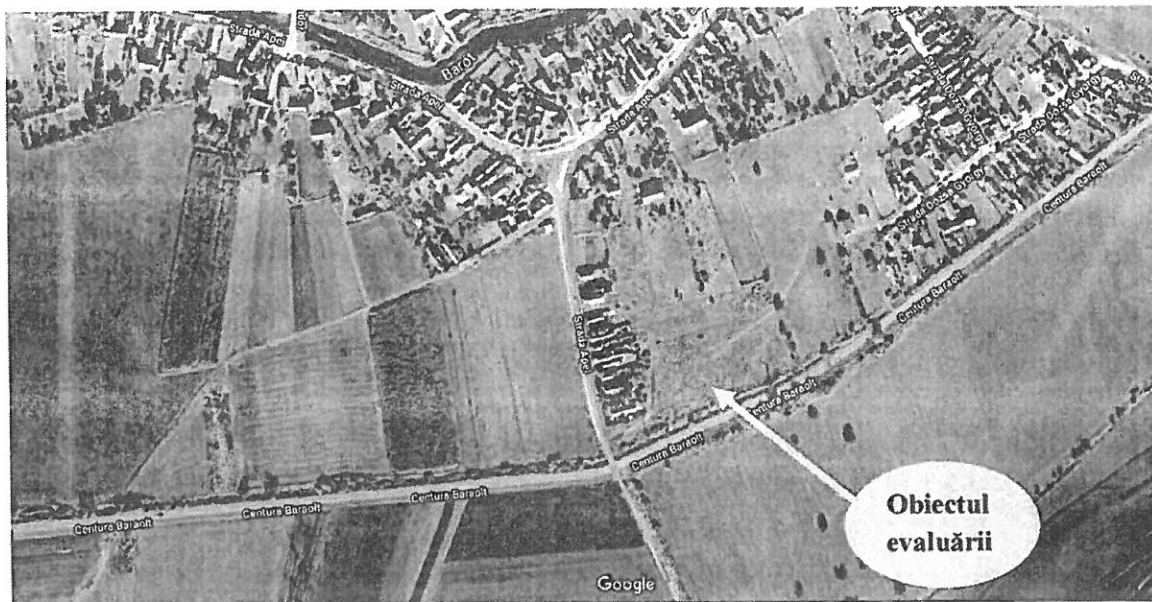
ANCIPI

ANCIPI

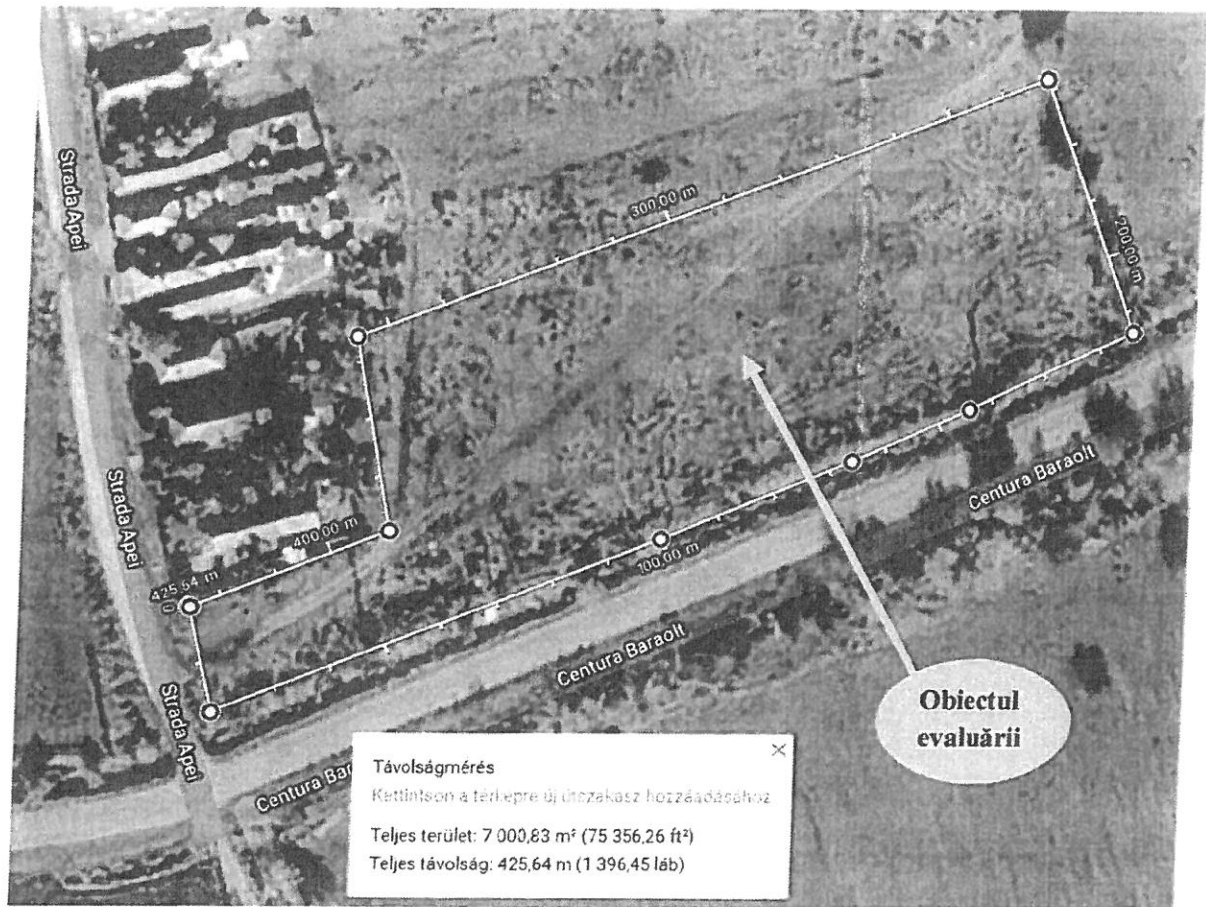
ANCIPI

PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





PLANUL DE SITUAȚIE



Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-baraolt-IDeNTJi.html#e3b1cccb49>

Teren intravilan, Baraolt!

6 €

Well Imobiliare Sfântu Gheorghe
0757 150 097

Postat 14 aprilie 2021

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 9 328 m²

Descriere

De vânzare teren intravilan de construcții, în suprafața de 9328 mp în localitatea Baraolt, aproape de centru orașului și 46 km de Sfântu Gheorghe. Utilitățile se află în fața terenului. Terenul este alcătuit din 6 parcele, se poate cumpăra întreg sau parcele individuale. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0757 150 097 sau pe adresa de mail wellsfantu gmail.com

Preț: 6 Euro/mp (teren întreg)

8 Euro/ mp (parcelă)

Vizualizări: 25ID: 218761004



Well Imobiliare Sfântu Gheorghe

- 0757 150 097

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/80-ari-teren-intravilan/2934i363g37377692448ed53g51493gd.html>

80 ari teren intravilan

80 000 EUR

Covasna, Baraolt Vezi pe harta
Valabil din 24.04.2021 12:58:00



Florentin Dragu
0720555727

Descriere Imobiliare

80 ari teren intravilan situat în orașul Baraolt în zona din spatele spitalul orașenesc Baraolt vizavi de dispensarul veterinar . P

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdGzvu.html>
teren intravilan

38 500 €

Postat Azi la 11:11

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 3 840 m²

Descriere

cadastru , apa , canalizare , curent . toate la strada + bonus un teren faneata 1000 mp.

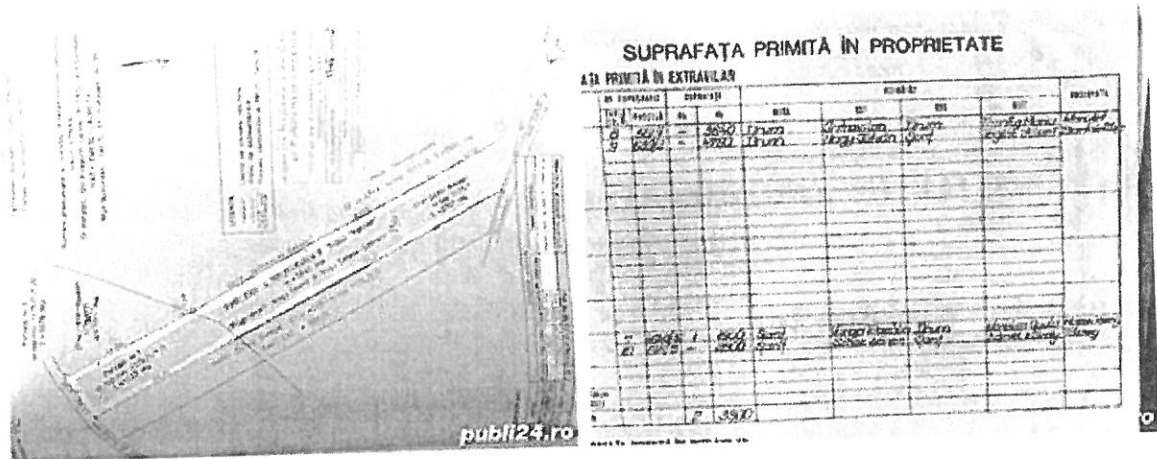
ID: 202238698Vizualizări: 2501

gaiseanu stefan

Pe OLX din martie 2013

Activ azi la 19:39

- 076 664 86689



gaiseanu stefan

Pe OLX din martie 2013

Activ azi la 19:39

- 076 664 86689

Comparabila 4

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-4000-mp-9773076.html>

Teren intravilan 3850 mp

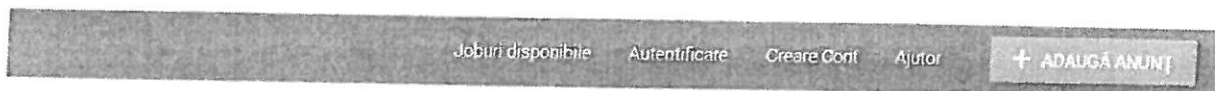
Baraolt, Covasna Acum 2 săptămâni

38.500 EUR

Zona Nord
Tip teren Teren construcții
Clasificare teren Intravilan
Suprafață teren (m²) 3850
Utilități Nu
teren intravilan , 3850 mp apa, canal, curent, gaze , cadastru , intabulare ,

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

Localizare anunț



Localizare anunț



Nagy Emese

0766486689

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Contactează utilizatorul
Teren intravilan 3850 mp
Nagy Emese Proprietar
0766.486.689
ID 9773076

Comparabila 5

<https://www.facebook.com/wellbarot/>

Well Imobiliară/Imobiliare Barót/Baraolt
Szeptember29, 17:10

Eladó egy 2787 m² beltelek Baróton, a Keserű Mózes Kert közvetlen közelében,
Sepsiszentgyörgytől 46 km-re helyezkedik el.
Nincs közművesítés rajta.

Amennyiben további részleteket kíván megtudni az ingatlanról, kérjük írjon nekünk az wellsfantu@gmail.com e-mail címre, illetve rendelkezésére állunk a következő telefonszámon: 0757 150 097.

Ár: 6,5 Euro/m²

De vânzare teren intravilan cu o suprafață utilă de 2787 mp în localitatea Baraolt, se află în vecinătatea Curții Keserű Mózes și la 46 km de Sfântu Gheorghe. Nu dispune de utilități. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0757 150 097 sau pe adresa de mail wellsfantu@gmail.com
Preț: 6,5 Euro/mp



**TEREN
INTRAVILAN
BARAOLT**

**PREȚ: 6,5
EURO/MP**

 Wellimob.ro

 0757 150 097

**SUPRAFAȚA:
2787 MP**

 wellsfantu@gmail.com



Comparabila 6

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/751024-beepitheto-beltelek-barot-varo.html>

Beépíthető beltelek Barót városában

21 000 EUR (alkudható)

Hirdetés tartalma

7000 négyzetméternyi beépíthető beltelek eladó Baróton. A terület ott van, ahol a barompiac volt.

Információk a hirdetésről

Ár 21 000 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2022.01.26

Megtekintve 85 alkalommal

Azonosító #751024

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Andras

Település Barót / Kovászna megye

0741 439 465

Email Küldése

Szponzorált hirdetés

Comparabila 7

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/751098-terulet-barot-hataraban.html>

Terület Barót határában

25 000 EUR (alkudható)

Hirdetés tartalma

Barót külterületén 7000 négyzetméter nagyságú parcella eladó. A Barót-Olasztelek főút mellett, a meteorológiai állomással majdnem szembe.

Információk a hirdetésről

Ár 25 000 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2022.01.26

Megtekintve 58 alkalommal

Azonosító #751098

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Andras

Település Barót / Kovászna megye

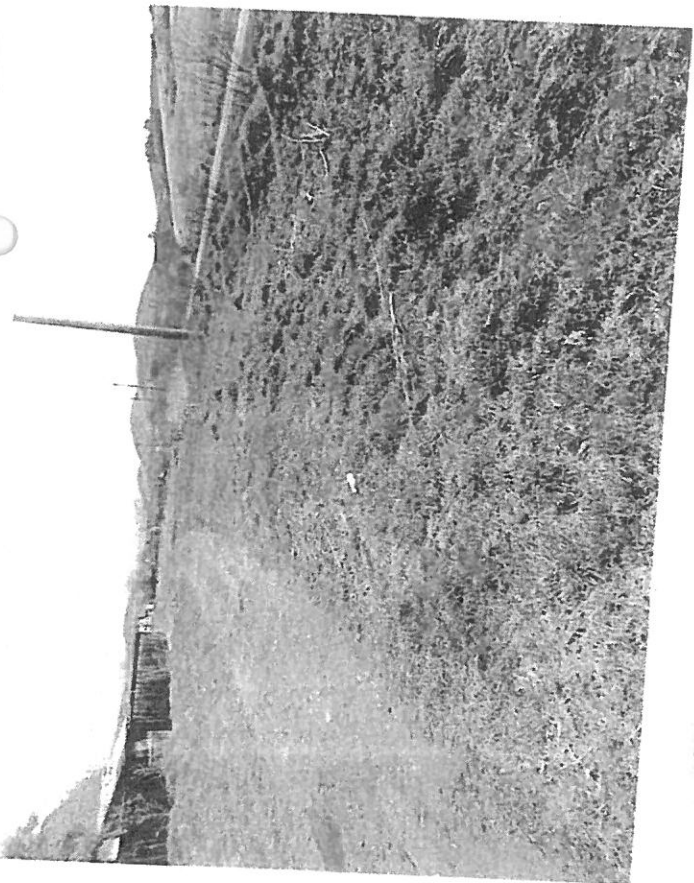
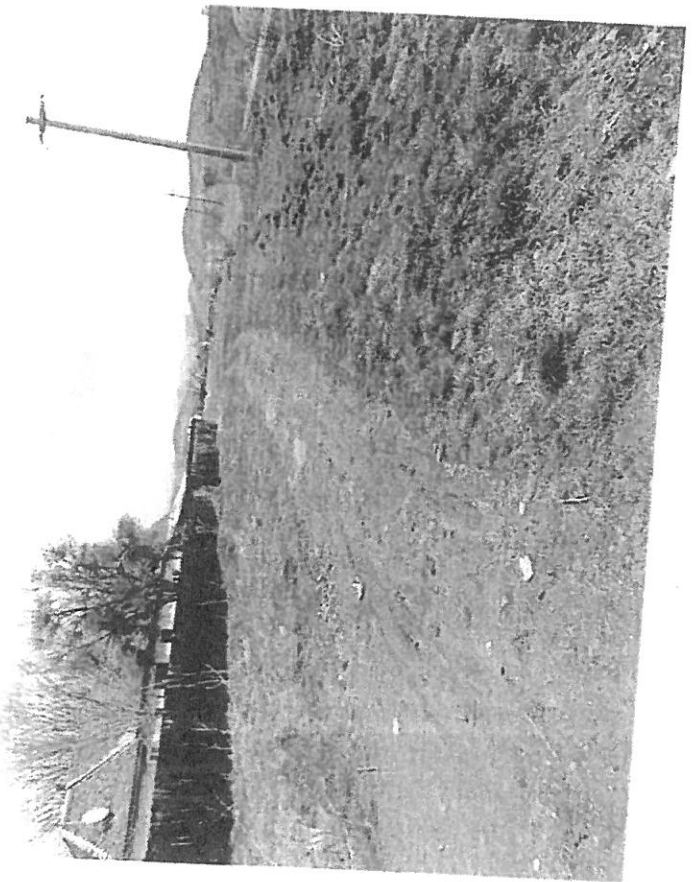
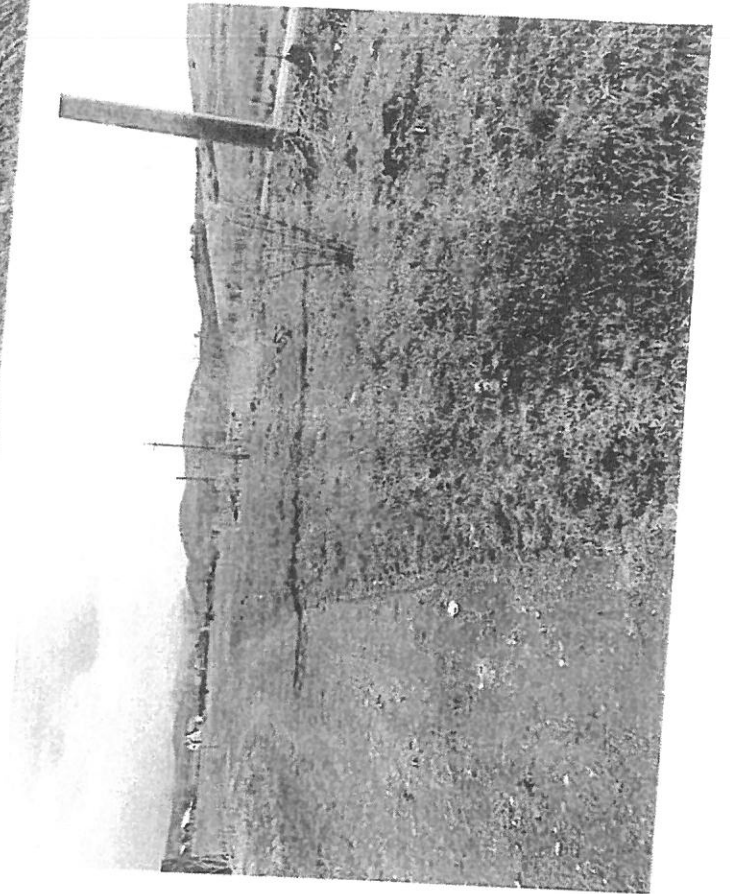
0741 439 465

Email Küldése

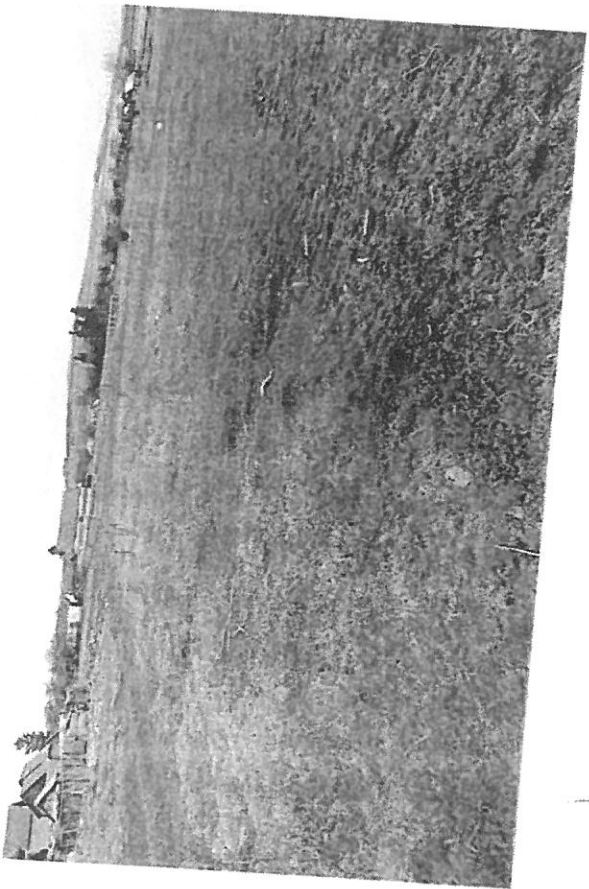
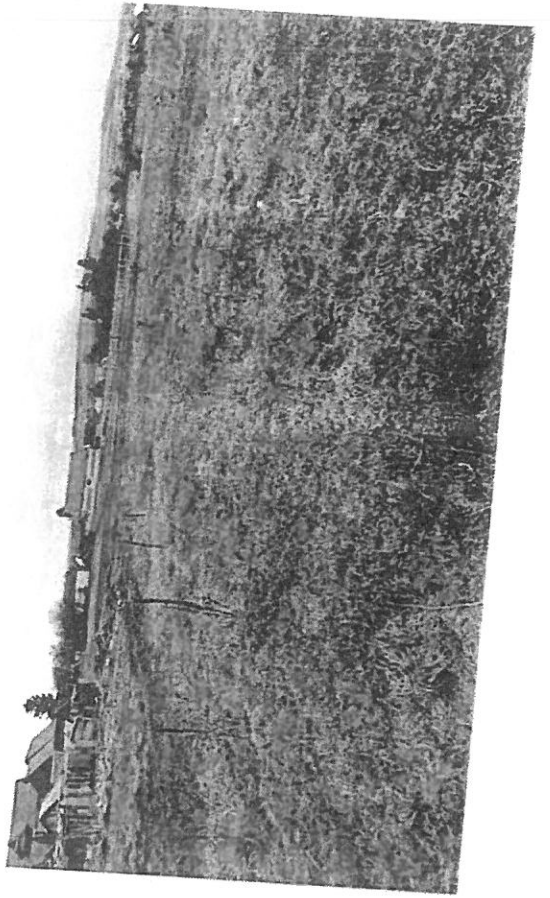
Szponzorált hirdetés

Felhívás

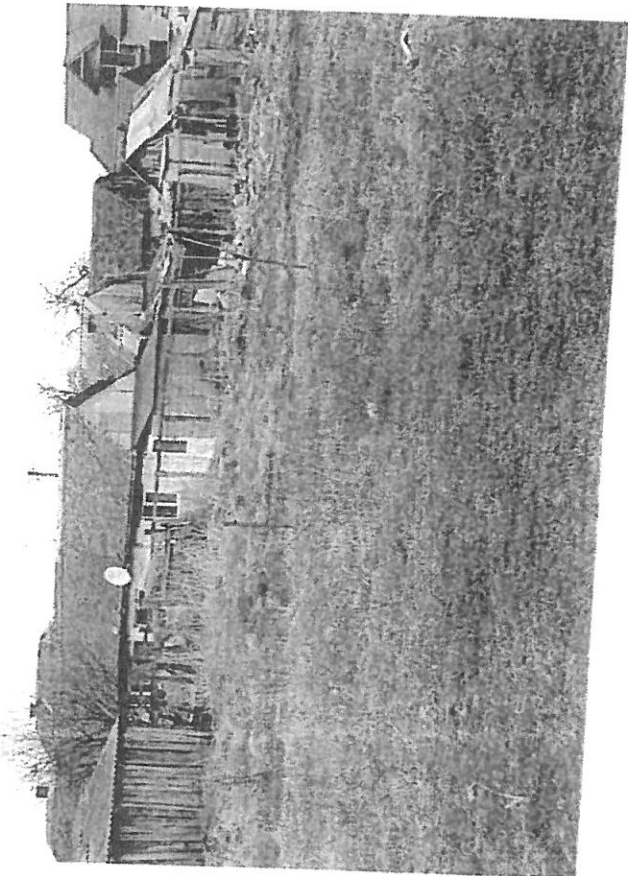
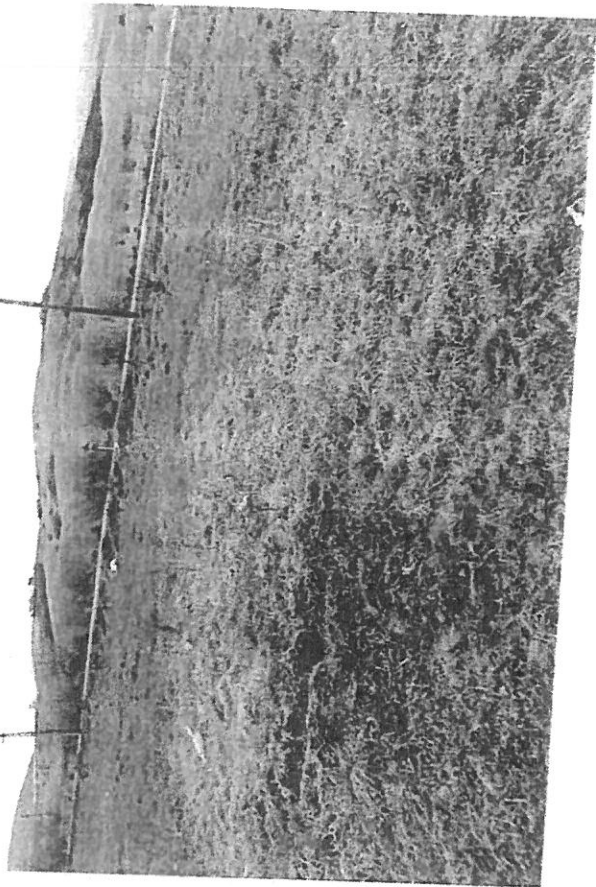
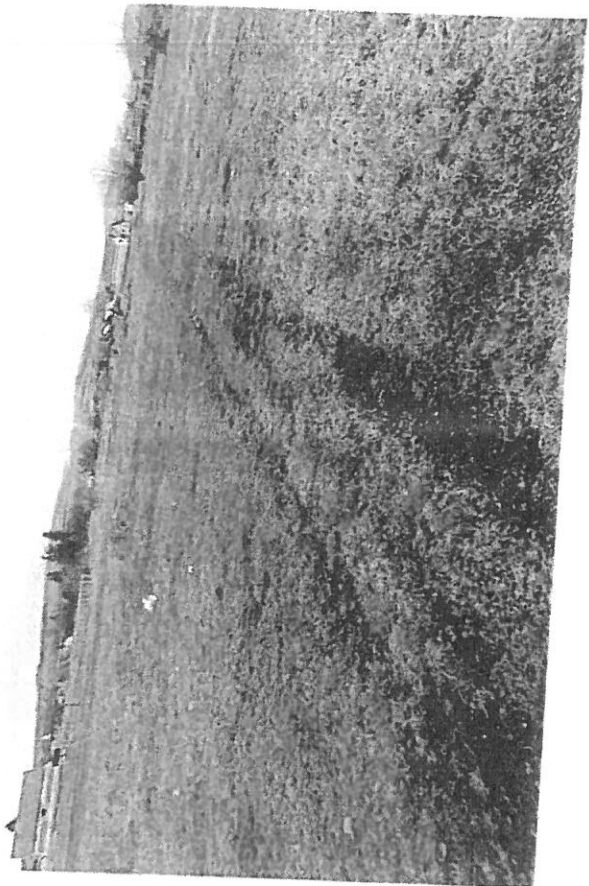




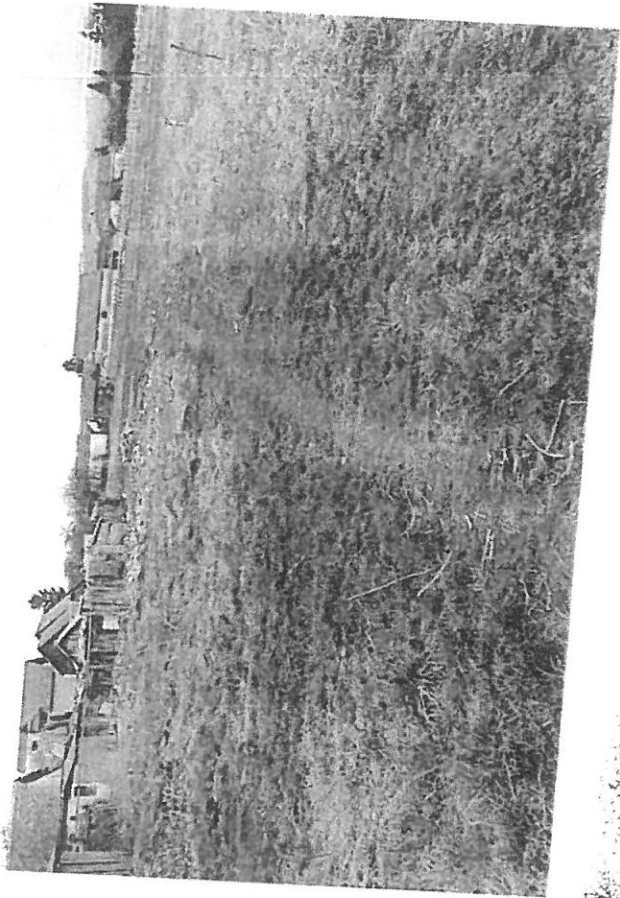




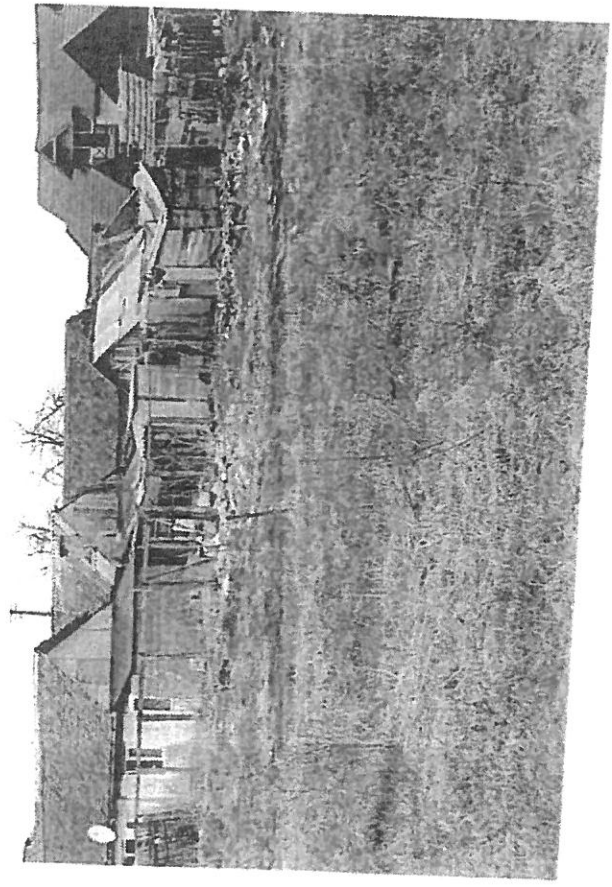
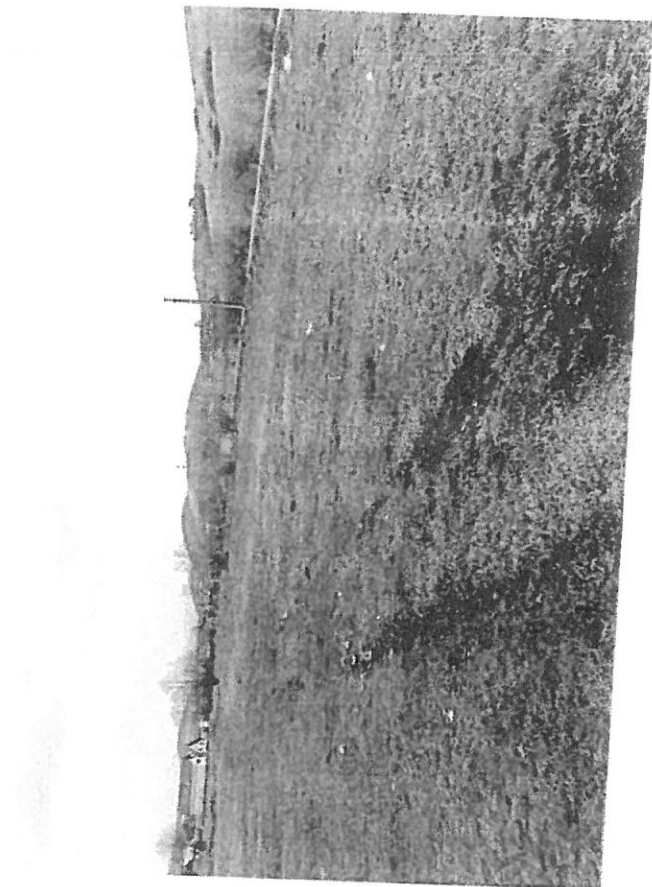
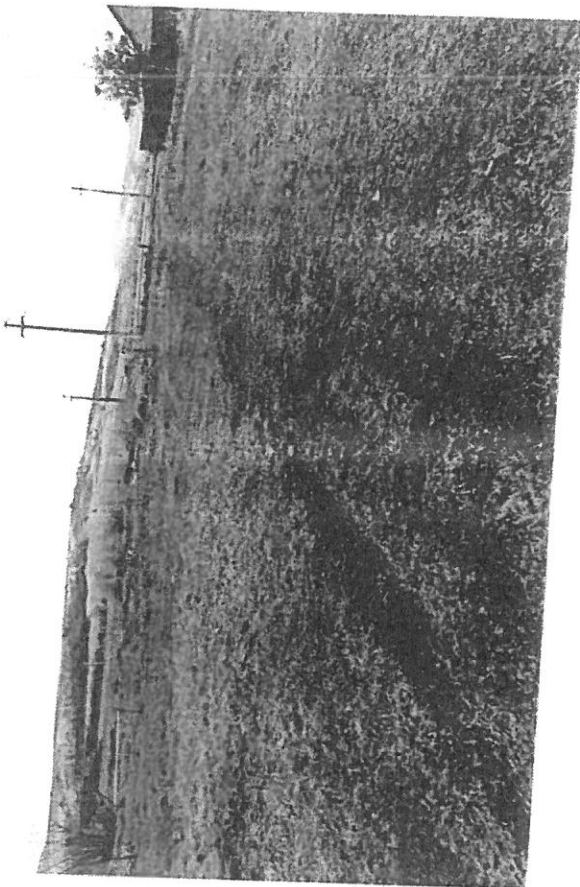














Nr raport: 22034



RAPORT DE EVALUARE al TERENULUI INTRAVILAN înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt

Proprietar: MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA,

Client: ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788

Destinatar: ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788
MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA,

Evaluator: LEDAN-MUNTEAN SANDOR, evaluator autorizat, membru ANEVAR, legitimația nr. 13636



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Valoarea de piață s-a stabilit prin metoda comparației | 50.400 RON | 10.200 EUR |
|--|-------------------|-------------------|

- aprilie 2022-

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

Către,

ORAȘUL BARAOLT,
str Libertății, nr 2, județul COVASNA

în atenția utilizatorilor: MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA,

Evaluatorul autorizat EPI, EBM, LEDÁN – MUNTEAN SÁNDOR, domiciliați în municipiul Sft Gheorghe, strada Prieteniei, nr 3, bl 5, apt 15, județul Covasna, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 13636, valabilă pentru anul 2022, în urma solicitării dumneavoastră, am efectuat evaluarea terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, stabilind astfel valoarea de piață al acestuia în vederea cumpărării către Orașul Baraolt.

Obiectul evaluării: reprezintă terenul intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, .

Scopul evaluării: este estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, așa cum este definită în Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt. Beneficiarul ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788, dorește să achiziționeze pe baza Hotărârii nr 29/2022 al CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI BARAOLT

Data de referință al evaluării: terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, , este de 18 aprilie 2022. La această dată raportul de referință lei / dolar american este de 4,5789 lei / 1 USD, iar raportul de referință lei / euro este de 4,9416 lei/1 EUR.

Standardul aplicat: pentru estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, reprezintă:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost conceput astfel:

- *Certificarea evaluării:*(1)

- *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării, respectiv ipoteze și condiții limitative;(2);
- *Dreptul de proprietate asupra proprietății supuse evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, prezentarea proprietății;(3)
- *Abordarea prin metoda comparației*;(4)
- *Opinia evaluatorului*;(5)
- *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport, fotografii.(6)

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a societăților și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relațiile publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, așa cum este definită în Standarde de evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, în vederea achiziționării, este de**

50.400 RON

echivalent

10.200 EUR

valabil pentru data de referință al evaluării din 18 aprilie 2022



NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă numai în condițiile economice și juridice menționate în acest raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață al terenului intravilan aparținând lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA.

CERTIFICAREA VALORII

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce î-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR (SEV 2022), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Ledan-Muntean Sandor însoțit la inspecție de reprezentantul proprietarului terenului aferent proprietății imobiliare supuse evaluării.

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

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2022 la Allianz Tiriac – Asigurări SA

Raportul de evaluare cuprinde 26 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la **capitolul 5**.

Sf. Gheorghe 18.04.2022.



LEDAN-MUNTEAN SĂNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636

Capitol 1. INTRODUCERE

1.1. CONȚINUT

| | |
|--|----|
| Foaie de capăt..... | 1 |
| Sinteza evaluării..... | 2 |
| Certificarea valorii..... | 4 |
| Capitolul 1. Introducere | |
| 1.1. Conținut | 5 |
| 1.2. Bazele raportului de evaluare | 6 |
| 1.3. Descrierea metodelor de evaluare | 6 |
| 1.4. Rezumatul faptelor și concluzii | 7 |
| Capitolul 2. Termenii de referință al evaluării | |
| 2.1. Ipoteze și condiții limitative | 8 |
| 2.2. Scopul și utilizarea evaluării | 9 |
| 2.3. Drepturi de proprietate evaluate | 9 |
| 2.4. Tipul valorii estimate | 9 |
| 2.5. Data estimării valorii | 9 |
| 2.6. Moneda raportului | 10 |
| 2.7. Inspekția proprietății | 10 |
| 2.8. Surse de informații utilizate | 10 |
| 2.9. Clauza de nepublicare | 11 |
| Capitolul 3. Prezentarea datelor | |
| 3.1. Prezentarea proprietății..... | 12 |
| 3.1.1. Aspecte generale..... | 12 |
| 3.1.2. Constatări pe teren la inspekția proprietății | 14 |
| 3.1.3. Aspecte juridice..... | 14 |
| 3.2. Date folosite la evaluare..... | 15 |
| Capitolul 4. Analiza datelor | |
| 4.1. Analiza în conceptul CMBU..... | 16 |
| 4.2. Analiza pieței proprietății | 16 |
| 4.3. Evaluarea terenului | 18 |
| 4.4. Prezentarea finală..... | 25 |
| Capitolul 5. Anexe..... | 26 |

1.2. BAZELE RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al oraşului Baraolt, situat în UAT Baraolt, judeţul Covasna, judeţul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliaţi în oraşul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, a fost întocmit în conformitate cu **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022:**

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
- SEV 101 - Termenii de referință al evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit o bibliografie vastă:

- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare . Aplicații, Editura Iroval București 2012.
- ANEVAR: Evaluarea proprietății imobiliare , Ediția a doua, București, 2018
- Ghidurile de Evaluare GEV ale ANEVAR ediția 2022
- Glosar SEV 2022
- Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2013 în interpretarea ANEVAR

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

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

1.3. DESCRIEREA METODEI DE EVALUARE

Pentru stabilirea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al oraşului Baraolt, situat în UAT Baraolt, judeţul Covasna, în vederea achiziționării acestuia de către Oraşul Baraolt, se va folosi metoda comparațiilor de piață.

În principiu pentru evaluarea terenului sunt șase metode recunoscute de standarde. Aceste metode sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);



Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competența profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR, ediția 2022.**

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

Așa cum s-a prezentat mai sus în vederea stabilirii **valorii de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării s-a folosit metoda comparațiilor de piață.

În consecință, în urma celor prezentate mai sus opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, reprezintă valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață și este de:

50.400 RON

echivalent cu

10.200 EUR

valabil pentru data de referință al evaluării din 18 aprilie 2022

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA



LEDÁN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636

Capitol 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AL EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze ce apar în cursul raportului:

2.1.1. Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a imobilului, alta decât cel pe care se putea obține prin adunare de informații privind imobilul. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.

2.1.2. Despre o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății evaluatorul nu poate da informații, decât cele observate cu ocazia inspecțiilor prezentată mai pe larg în acest raport de evaluare.

2.1.3. Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.

2.1.4. Toate documentațiile tehnice folosite se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul ca cel care consultă acest raport să-și poată face o imagine referitoare la proprietate.

2.1.5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției.

2.1.6. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformabilități.

2.1.7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformabilități.

2.1.8. Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale pot fi obținute pentru oricare din utilizările care sunt menționate din cadrul raportului.

2.1.9. Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți necunoscute de evaluator.

2.1.10. Evaluatorul nu are competența de a verifica eventualele neconformabilități ale utilităților aflate în exteriorul proprietății numit și „la gard”.

2.1.11. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele prezentate de beneficiar, care sunt prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare

2.1.12. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații, de care evaluatorul nu avea cunoștințe.

2.1.13. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

2.1.14. Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a beneficiarilor și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului care a elaborat prezentul raport sau al beneficiarilor.

2.1.15. Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

2.2. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt.

Beneficiarul ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788, dorește să achiziționeze terenul intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA. Beneficiarul ORAȘUL BARAOLT, prin PRIMĂRIA ORAȘULUI BARAOLT, str Libertății, nr 2, având CIF: 4404788, dorește să achiziționeze pe baza Hotărârii nr 29/2022 al CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI BARAOLT.

2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Pentru estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, evaluatorul a evaluat drepturile de proprietate pe baza Extrasului de carte funciară nr 23843, al orașului Baraolt (Anexa 1)

Conform Extrasului de carte funciară nr 23843, al orașului Baraolt proprietarii tabulari asupra terenului sunt:

- MÜLLER IOSIF, căsătorit cu MÜLLER AMÁLIA, având cota de 1/1

Proprietarii conform extrasului de carte funciară nr 23843, al orașului Baraolt au intrat în posesie în urma Contractului de vânzare cumpărare nr 2074/23.08.2011 încheiat la BNP NAGY ATTILA IGNACZ.

Dreptul de proprietate evaluat este considerat **integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.**

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Datorită scopului evaluării se va estima valoarea de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

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

2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării, este de **18 aprilie 2022**. La această dată raportul de referință lei / dolar american este de **4,5789 lei / 1 USD**, iar raportul de referință lei / euro este de **4,9416 lei/1 EUR**.

2.6. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în LEI, folosind prescurtarea internațională de RON. Totodată pe parcursul raportului poate să apare și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în EURO și USD, raportul de referință la data evaluării fiind de:

- 4,9416 lei/1 EUR
- 4,5789 lei/1 USD

2.7. INSPECTIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentei raport de evaluare, teren intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, a fost inspectat personal de către evaluator Ledan-Muntean Sandor în data de 13 aprilie 2022, însoțit de reprezentantul proprietarului terenului aferent proprietății imobiliare. Cu ocazia inspecției evaluatorul a strâns informațiile primare privind bunurile imobiliare aparținând proprietarilor, nu a efectuat măsurători, nu a făcut prelevări, a executat numeroase fotografii digitale, rezultatele acestor informații fiind consemnate în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției ar putea să existe și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

2.8. SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit o bibliografie vastă:

- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare . Aplicații, Editura Iroval București 2012.
- Corneliu Șchiopu: Metoda costurilor segregate, Editura Iroval București, 2011
- Ghidurile de Evaluare GEV ale ANEVAR ediția 2022
- Glosar SEV 2022

Totodată evaluatorul a utilizat următoarele surse:

- informații din mica publicitate
- informații din pagini specializate de internet
- informații furnizate de proprietari

Informațiile care sunt furnizate de către proprietarul terenului aferent proprietății imobiliare sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.

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

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

2.9. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a societăților și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relațiile publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

Conform restricțiilor enunțate în IVS 101, se va avea în vedere că evaluatorul nu are obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Capitol 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII

3.1.1. Aspecte generale

Fondul imobiliar obiectul prezentei raport de evaluare este situat în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna.

Proprietatea imobiliară aferentă obiectului prezentei raport de evaluare este înscrisă în Cartea funciară nr 23843, al orașului Baraolt. (Anexa 1).

Conform site-ului:

<https://www.ghidulprimariilor.ro/list/cityHallDetails/PRIMARIA-BARAOLT/56858> avem următoarele date:

PRIMĂRIA BARAOLT

Tip: Oras

Adresa: Libertății, nr. 2

Localitate: Baraolt

Judet: Covasna

Țara: Romania

Cod postal: 525100

Telefon: 0267-377507

Fax: 0267-377229

Url: <http://www.primariabaraolt.ro>

Persoane din institutie:

Primar: Benedek – Huszar János

Viceprimar: Szakács László

Secretar: Dombi Réka Hilda

Contabil: Szász Ilona

Suprafata: 12848 ha

Intravilan: 677 ha

Intravilan: 689 ha

Populatie: 8672

Gospodarii: 2395

Nr. locuinte: 1200

Nr. gradinite: 6

Nr. scoli: 6

Nr. licee: 1

Numele localitatilor aflate in administratie:

Racoșul de Sus, Căpeni, Biborțeni, Micloșoara, Bodoș

Asezarea geografica:

Orașul Baraolt, precum și satele aflate în administrație (Racoșul de Sus, Căpeni, Biborțeni, Micloșoara, Bodoș) se află în partea de nord-vest a județului Covasna, în Depresiunea Baraoltului, între coordonatele paralela 46°4'30" latitudine nordică și meridianul 25°36'0" longitudine estică.

Teritoriul administrativ al orașului Baraolt se învecinează:

La vest cu județul Brașov;

La sud cu comuna Aita Mare;

La est cu comuna Băfani;

La nord cu comunele Vârghiș și Brăduț.

Zonă deluroasă

Baraolt se află la aproximativ 50 km distanță de principalele centre urbanistice din zonă (Brașov, Sfântu Gheorghe, Odorheiu Secuiesc)

Activități specifice zonei:

Agricultură

Zootehnie

Activități economice principale:

Prelucrarea lemnului

Agricultură

Obiective turistice:

Zona Baraolt este propice dezvoltării turismului, agroturismului (la 30 de km se află peștera Merești și alte rezervații naturale - Cheile Vârghișului, Ozunca Băi) vânătoritului cu un fond cinegetic variat (lupi, urși, mistreți, râși) și pescuitul (păstrăv, indigen, lipan)

Furnalul Bodvaj

Alte atracții turistice:

Muzeul Depresiunii Baraolt

Casele memoriale ale scriitorilor maghiari din zona (Bóroti, Szabo Dávid, Benedek Elek)

Castelul Kalnoky

Castelul Dalnoki

Biserici monument (Biserica catolică din Baraolt și cea reformată din Biborțeni)

Conform site-ului: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Baraolt> avem următoarele informații:

Baraolt (în maghiară *Barót*, în germană *Boralth*) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Baraolt (reședința), și din satele Biborțeni, Bodoș, Căpeni, Micșoara și Racoșul de Sus.

Fost oraș minier, în prezent axat pe industria prelucrării lemnului, cu o populație majoritar maghiară, prezintă posibilități de dezvoltare în domeniul turismului rural. Orașul este străbătut de râul Baraolt. Orașul Baraolt se află situat la nord-vestul județului Covasna, la limita de vest cu județul Brașov, pe cursul pârâului cu același nume, în Depresiunea Baraolt, la o altitudine de de 460–500 m. Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Baraolt se ridică la 8.672 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 9.670 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (93,74%). Principalele minorități sunt cele de români (2,84%) și romi (1,04%). Pentru 2,21% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, nu există o religie majoritară, locuitorii fiind reformați (46,64%), romano-catolici (28,51%), unitarieni (16,1%) și ortodocși (2,48%). Pentru 2,46% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. (...)

Baraoltul a fost menționat pentru prima dată în anul 1224. În perioada interbelică a fost reședința plășii Baraolt, în cadrul județului Trei Scaune. Descoperirile arheologice ne dovedesc faptul că zona a fost locuită încă din *eneolitic* și epoca bronzului. Pe teritoriul acestei localități s-au găsit mai multe fragmente ceramice și un buzdugan de piatră din epoca bronzului timpuriu. Pe malul stâng al pârâului Baraolt, în locul numit "Pădurea Mare", se află o stațiune locuită în mai multe perioade istorice: în epoca bronzului (*culturile Wietenberg și Noua*), în perioada *hallstattană*, în epoca dacică și în epoca premedievală. În anul 1960, cu ocazia săpăturilor de atunci, pe malul stâng al pârâului Baraolt s-au descoperit 13 gropi datând din epoca bronzului târziu. De pe terasa "Vecer" provine o urnă datând din prima epocă a fierului.

Localitatea Baraolt s-a dezvoltat începând cu anul 1839, datorită exploatării rezervelor de cărbune existente în subsolul acestei zone. Baraoltul devine oraș la începutul anului 1968. Importanța economică a acestei localități o constituie activitatea de exploatare și prelucrare a

lemnului, industria textilă și de confecții, industria producătoare de materiale de construcții, industria alimentară prin procesarea cărnii și a laptelui, agricultura, morăritul, panificația precum și transporturile, comerțul și serviciile.

3.1.2. Constatări pe teren la inspecția proprietății

Pentru estimarea valorii de piață al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, , în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, evaluatorul a evaluat drepturile de proprietate pe baza Extrasului de carte funciară nr 23843, al orașului Baraolt (Anexa 1)

Conform Extrasului de carte funciară nr 23843, al orașului Baraolt proprietarii tabulari asupra terenului sunt:

- MÜLLER IOSIF ȘI MÜLLER AMÁLIA, având cota de 1/1

Proprietarii conform extrasului de carte funciară nr 23843, al orașului Baraolt au intrat în posesie în urma Contractului de vânzare cumpărare nr 2074/23.08.2011 încheiat la BNP NAGY ATTILA IGNACZ.

Terenul obiectul prezentei raport de evaluare se află în partea Sudică al orașului Baraolt, în apropierea intersecției dintre strada Apei și Varianta de drum ocolitor al orașului Baraolt.

Terenul are formă regulată, are o topografie plană și nu este denivelat. Suprafața terenului a fost folosit nu demult ca pășune, acest lucru se deduce prin existența unor țăruiși de lemn pentru instalația de păstor electric.

Hotarele terenului, implicit vecinătățile nu se disting. În partea Vestică al terenului sunt edificate mai multe case unifamiliare, construită de o populație heterogenă.

Terenul se poate accesa de pe drumul pietruit strada Apei, în imediata apropiere al intersecției dintre strada Apei și Varianta de drum ocolitor al orașului Baraolt, trecând prin proprietatea înscrisă în CF nr 24250. În CF nr 24250 nu este înscrisă interdicție sau grevare de trecere peste acest teren.

Utilitățile principale (apă, curent electric, canalizare, conductă de gaz) nu sunt la marginea terenului, distanța față de ele se estimează cu destulă problemă.

Planul ANCPI este prezentat în Anexa 4

Planul de încadrare în zonă este prezentat în Anexa 5

Planul de situație este prezentat în Anexa 6

3.1.3. Aspecte juridice

Bunul imobiliar obiectul prezentei raport de evaluare este situat în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna.

Proprietatea imobiliară aferentă obiectului prezentei raport de evaluare este înscrisă în Cartea funciară nr 23843 al orașului Baraolt (Anexa 1).

În Cartea funciară nr 23843 al orașului Baraolt (Anexa 1) avem următoarele înscrisuri:

- la partea I-a privind **Descrierea imobilului** este înscrisă:
 - la nr crt A+1 bunul cu descrierea: „TEREN INTRAVILAN” având număr cadastral 23843, cu suprafața de 3.400 mp,
- la partea a II-a privind **Proprietari și acte** este înscrisă:

- la nr crt B+4 întabulare drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, în favoarea lui MÜLLER IOSIF căsătorit cu MÜLLER AMÁLIA, conform Contractului de vânzare cumpărare nr 2074/23.08.2011 încheiat la BNP NAGY ATTILA IGNACZ

- la partea a III-a privind **Sarcini** este înscrisă:
- NU SUNT

3.2. DATE FOLOSITE LA EVALUARE

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-a folosit următoarele acte normative și de reglementare:

1. Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022
2. Informații furnizate de proprietari
3. Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
4. Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010
5. Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare . Aplicații, Editura Iroval București 2012.
6. Informații din mica publicitate și din pagini specializate de internet

Capitolul 4. ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL CMBU

Cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare este aceea care este fizic posibilă, justificată adecvată, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În ceea ce privește **proprietatea imobiliară, obiectul prezentei raport de evaluare**, situată în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliată în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, opinia evaluatorului este că utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține **Certificatul de urbanism**. Orice altă utilizare este restricționată de PUZ.

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca „*cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

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

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

În cazul de față terenul este ocupat în proporție de 35% și nu se pune problema demolării proprietății, eventual o parte din acesta. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

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

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

4.2. ANALIZA PIETEI PROPRIETĂȚII

În site-ul de specialitate <https://www.capital.ro/analiza-piata-spatiilor-industriale-si-logistice-din-romania-stoc-de-46-milioane-mp.html> avem următoarea descriere la data de 12 februarie 2022:

„Piața locală a spațiilor industriale și logistice a ajuns la un stoc de 4,6 milioane de mp, în creștere cu aproximativ 10% față de anul anterior, cea mai mare cerere provenind din industria auto, cu aproximativ 141.000 de mp, reiese din datele publicate, miercuri, de către unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare și al managementului investițiilor. Conform Colliers International, aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în 2019, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane de metri pătrați, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est. Consultanții în imobiliare susțin că, în 2019, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 de mp, ceea ce înseamnă 1 din fiecare 11 mp din stocul industrial și logistic existent. Peste 62% din acest total au fost livrați numai în București.

În prezent, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate. În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit.

„Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România”, se precizează în analiza Colliers International.

În privința prețului chiriilor pentru spații premium, acesta a rămas relativ stabil în 2019 și s-a situat între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp, în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chiriile se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung la 6 euro/mp.

Pe parcursul anului trecut, cererea a provenit în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail.

„Cel mai important proiect de anul trecut a fost cel al grupului Pirelli, care și-a extins capacitățile logistice de la Slatina cu 62.000 de metri pătrați. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip „last mile” (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu Șoseaua de Centură și cu autostrăzile – și Slatina au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistică, urmate de Timișoara și Sibiu. În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European”, precizează specialiștii.”

În site-ul de specialitate <https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/cererea-spatii-industriale-crescut-usor-s1-2022-250-000-metri-19424840> avem următoarea descriere la data de 15 iulie 2022:

„Cererea de spații industriale a crescut ușor în S1/2022, la 250.000 metri pătrați. Viorel Opaș, JLL: Piața industrială a reușit să își mențină dinamica, chiar dacă planurile companiilor au fost date peste cap de criza COVID-19

Volumul spațiilor industriale și logistice închiriate în prima jumătate a anului a totalizat aproape 250.000 de metri pătrați, nivel în ușoară creștere față de cel înregistrat în perioada corespunzătoare a anului trecut, de aproximativ 240.000 de metri pătrați, potrivit datelor companiei de consultanță imobiliară JLL, care estimează că la finalul anului piața va atinge un volum de tranzacții de 500.000 metri pătrați, nivel comparabil cu cel înregistrat în ultimii trei ani.

Cel mai mare volum al cererii a venit de la companiile din FMCG, care au închiriat jumătate din volumul total înregistrat în prima jumătate a anului, respectiv 126.000 metri pătrați, din producție cu 60.000 metri pătrați, reprezentând 24% din total, și de la companiile cu activități în domeniul distribuției și logisticii, 45.200 mp (18%).

Potrivit datelor JLL, Bucureștiul a atras cea mai mare parte din cererea de spații industriale și logistice din țară, respectiv 32% (aproximativ 81.000 metri pătrați), acesta fiind urmat de Timișoara (68.400 metri pătrați), Craiova (57.500 metri pătrați) și Arad, cu aproape 20.000 de metri pătrați tranzacționați.

„Piața industrială a reușit să își mențină dinamica și în acest an, chiar dacă așa cum era de așteptat planurile companiilor au fost date peste cap de criza COVID-19. Suntem optimiști în privința evoluției cererii având în vedere și faptul că vânzările din retail au crescut în luna mai cu 18,5% față de aprilie, după scăderea abruptă din aprilie. În același timp, este îmbucurătoare

și abordarea dezvoltatorilor care au continuat investițiile chiar și în condițiile dificile care s-au manifestat la nivelul economiei naționale și nu numai”, transmite Viorel Opaș, Business Development Director JLL România.

Specialiștii JLL estimează că în acest an urmează să fie finalizate proiecte totalizând circa 600.000 metri pătrați, ceea ce va urca stocul la peste 5 milioane de metri pătrați.

”În opinia noastră, pe baza cererilor pe care le avem pe masă, piața se va echilibra în condițiile în care companiile, mai ales cele de retail, FMCG, distribuție și logistică, care voiau să închirieze spații mai ales în apropiere de București, care cumulează peste 30% din consumul la nivel național, acum se uită spre alte zone din țară pentru a-și eficientiza lanțul de distribuție”, adaugă Viorel Opaș.

Deși volumele spațiilor închiriate în prima jumătate a anului 2022 s-au păstrat la un nivel ridicat, în linie cu anii anteriori, majoritatea proiectelor de spații de producție au fost amânate până la un moment în care vor fi perspective mai clare asupra impactului pe care situația curentă îl are asupra economiei mondiale și asupra obiceiurilor consumatorilor.

”Chiriile s-au menținut la un nivel stabil pentru moment însă urmărim cu atenție impactul pe care îl va avea o potențială scădere a volumelor de spații tranzacționate în contextul păstrării ritmului accelerat de dezvoltare din partea marilor investitori în spații industriale moderne”, concluzionează reprezentanții JLL.”

In concluzie:

Piața proprietăților industrială în zona studiată la fel ca și la nivelul întregii țări este în decădere din cauza COVID 19.

În cazul proprietăților industriale similare în zona Baraolt nu există cerere, însă nu există nici oferte semnificative, dealtfel întreaga piața imobiliară al zonei este foarte restrânsă.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Piața industrială al localităților aflate în raza de interes și de activitate al orașului Baraolt fiind în decădere, cererile pentru spații industriale similare cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare aproape nici nu există.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Deși începând cu ultima perioada a anului 2010, situație care continua și până în prezent, se observa o creștere permanentă a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare nu sunt zilnice, în zonă se fac două-trei tranzacții anuale de proprietăți specific industriale, acestea fiind spații nefolosite, sau spații la care se fac conversii cu costuri însemnate.

4.3. EVALUAREA TERENULUI

Terenul aferent „proprietății imobiliare” se va evalua în ipoteza terenului liber. Deoarece suprafața și configurația parcelelor de terenuri nu permite altfel de construcție decât cea cu utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține Certificatul de urbanism, deoarece orice altă utilizare este restricționată de PUZ, se va folosi metoda comparației pe perechi de date.

În principiu pentru evaluarea terenului sunt șase metode recunoscute de standarde. Aceste metode sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prezentarea sintetică al metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport de evaluare este redată în continuare.

Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Comparabilele studiate sunt prezentate în **Anexa 6** al prezentei raport de evaluare.

În vederea evaluării, evaluatorul în prima fază s-a selectat de pe internet de pe site-urile agențiilor imobiliare care lucrează în zonă comparabile, propuse spre vânzare sau s-au selectat comparabile tranzacționate respectiv propuse spre tranzacționare.

O sinteză al comparabilelor prezentate în **Anexa 6** este redată în tabelul de mai jos:

| Compara-bila | Zona | Supra-fața (mp) | Preț unitar (eur/mp) | Preț ofertă/ vânzare | Data ofertei/ vânzării | Front (m) | Apă | Cu-rent | Ca-nal | Gaz |
|--------------|---------------------|-----------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------|-----|---------|--------|-----|
| 1 | str Libertății | 9 328 | 6,00 | 55 968 | 2021.04.14 | - | da | da | da | da |
| 2 | str Baroti Sz David | 8 000 | 10,00 | 80 000 | 2021.04.24 | - | da | da | da | da |
| 3 | str Libertății | 3 840 | 10,03 | 38 500 | 2021.10.06 | - | da | da | da | da |
| 4 | str Libertății | 3 850 | 10,00 | 38 500 | 2021.09.21 | - | da | da | da | da |
| 5 | Keseru Mozes | 2 787 | 6,50 | 18 116 | 2021.09.29 | - | nu | da | nu | nu |
| 6 | str KOSSUTH LAJOS | 7 000 | 3,00 | 21 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |
| 7 | str Libertății | 7 000 | 3,57 | 25 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |

În condițiile ipotezei ca terenul este liber de fiecare dată se va aplica metoda comparației, folosind elementele comparabile în stabilirea prețului obținabil pentru teren. Aceste elemente sunt.

- Drepturi de proprietate tranzacționate
- Condiții de vânzare

- Localizarea, zona de amplasare
- Condiții de acces de pe front stradal
- Forma terenului
- Topografia terenului
- Relieful terenului
- Utilități
- Suprafața terenului față de terenul obiectul comparației

Din comparabilele prezentate în Anexa 7 s-au ales următoarele comparabile relevante:

| Compara-bila | Zona | Supra-fața (mp) | Preț unitar (eur/mp) | Preț ofertă/vânzare | Data ofertei/vânzării | Front (m) | Apă | Cu-rent | Ca-nal | Gaz |
|--------------|----------------|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------|-----|---------|--------|-----|
| 5 | Keseru Mozes | 2 787 | 6,50 | 18 116 | 2021.09.29 | - | nu | da | nu | nu |
| 6 | str Apei | 7 000 | 3,00 | 21 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |
| 7 | str Libertății | 7 000 | 3,57 | 25 000 | 2022.01.26 | - | nu | nu | nu | nu |

Tabelul comparabilelor este prezentată mai jos:

| Nr crt | Criterii și elemente de comparație | Proprietate subiect | Comparabila | | |
|--------|--------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| | | | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Tip comparabilă | | ofertă PF | ofertă PF | ofertă PF |
| 2 | Drept de proprietate transmis | absolut | absolut | absolut | absolut |
| 3 | Restricții legale | nu | nu | nu | nu |
| 5 | Condiții de finanțare | numerar | numerar | numerar | numerar |
| 5 | Condiții de vânzare | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor |
| 6 | Condiții de piață | 2022.04.18 | 2021.09.29 | 2022.01.26 | 2022.01.26 |
| 7 | Localizare | str Apei | Keseru Mozes | str Apei | str Libertății |
| 8 | Caracteristici fizice | | | | |
| | Suprafața (mp) | 3 400 | 2 787 | 7 000 | 7 000 |
| | Front stradal (m) | nu are | - | - | - |
| | Forma | regulată | regulată | regulată | regulată |
| | Topografie | plană | plană | plană | plană |
| | Relief | drept | drept | drept | drept |
| | Drum de acces | pietruit | pietruit | pietruit | asfaltat |
| 9 | Utilități disponibile | | | | |
| | Apă | nu | nu | nu | nu |
| | Curent electric | nu | da | nu | nu |
| | Canalizare | nu | nu | nu | nu |
| | Gaz metan | nu | nu | nu | nu |
| 10 | Construcție pe teren | nu | nu | nu | nu |
| 11 | Zonarea | periferică | mediană | periferică | periferică |
| 13 | Destinație (utilizare teren) | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| 14 | Preț vânzare/ofertă (RON) | | 18 116 | 21 000 | 25 000 |
| 15 | Preț unitar (RON/mp) | | 6,50 | 3,00 | 3,57 |

Aplicarea metodei comparației prin compararea elementelor pentru terenul aferent proprietății imobiliare obiectul prezentei raport de evaluare este prezentată în cele de mai jos:

| Nr crt | Criterii și elemente de comparație | Proprietate subiect | Comparabila | | |
|---|------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| | | | 5 | 6 | 7 |
| | Identificare | str Apei | Keseru Mozes | str Apei | str Libertății |
| | Data | 2022.04.18 | 2021.09.29 | 2022.01.26 | 2022.01.26 |
| | Suprafața (mp) | 3 400 | 2 787 | 7 000 | 7 000 |
| | Preț vânzare/ofertă (EUR) | | 18 116 | 21 000 | 25 000 |
| | Preț unitar (EUR/mp) | | 6,50 | 3,00 | 3,57 |
| | Tip comparabilă | | | | |
| | Tip comparabilă | | ofertă PF | ofertă PF | ofertă PF |
| | Ajustare procentuală | | 10,00% | 10,00% | 10,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,65 | 0,30 | 0,36 |
| | Preț unitar corectat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| Elemente specifice tranzacționării | | | | | |
| 1 | Dreptul de proprietate | | | | |
| | Drept de proprietate transmis | absolut | absolut | absolut | absolut |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 2 | Restricții legale | | | | |
| | Restricții legale | nu | nu | nu | nu |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 3 | Condiții de finanțare | | | | |
| | Condiții de finanțare | numerar | numerar | numerar | numerar |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 4 | Condiții de vânzare | | | | |
| | Condiții de vânzare | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor | nepărtinitor |
| | Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 5,85 | 2,70 | 3,21 |
| 5 | Condiții de piață | | | | |
| | Condiții de piață | 2022.04.18 | 2021.09.29 | 2022.01.26 | 2022.01.26 |
| | Ajustare procentuală | | -6,00% | -3,00% | -3,00% |
| | Ajustare valorică | | -0,35 | -0,08 | -0,10 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 6,20 | 2,78 | 3,31 |
| Elemente specifice proprietății | | | | | |
| 6 | Localizare | | | | |
| | Localizare | str Apei | Keseru Mozes | str Apei | str Libertății |
| | Ajustare procentuală | | 20,00% | -10,00% | 10,00% |
| | Ajustare valorică | | 1,24 | -0,28 | 0,33 |
| | Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 4,96 | 3,06 | 2,98 |
| Caracteristici fizice | | | | | |
| 7 | Caracteristici fizice | | | | |
| | Suprafață | 3 400 | 2 787 | 7 000 | 7 000 |

| | | | | |
|---|--|----------------|----------------|---------------|
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 10,00% | 10,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00 | 0,31 | 0,30 |
| <i>Front stradal</i> | nu are | - | - | - |
| Ajustare procentuală | | -10,00% | -10,00% | -10,00% |
| Ajustare valorică | | -0,50 | -0,31 | -0,30 |
| <i>Formă</i> | regulată | regulată | regulată | regulată |
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Topografie</i> | plană | plană | plană | plană |
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Relief</i> | drept | drept | drept | drept |
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Drum de acces</i> | pietruit | pietruit | pietruit | asfaltat |
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | -5,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | -0,15 |
| 8 | Utilități disponibile | | | |
| Apă, curent, canal, gaz | nu,nu,nu,nu | nu,da,nu,nu | nu,nu,nu,nu | nu,nu,nu,nu |
| Ajustare procentuală | | -20,16% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | -1,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Zonarea | | | |
| Așezare | periferică | mediană | periferică | periferică |
| Ajustare procentuală | | -10,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | -0,50 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Destinația (utilizarea terenului) | | | |
| Așezare | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Total ajustări caracteristici fizice | % | -40,16% | 0,00% | -5,00% |
| Total ajustări caracteristici fizice | EUR/mp | -1,99 | 0,00 | -0,15 |
| Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 2,97 | 3,06 | 2,83 |
| 11 | Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil | | | |
| Cheltuieli ptr teren constructibil | da | nu | nu | nu |
| Ajustare procentuală | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ajustare valorică | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Preț unitar ajustat (EUR/mp) | | 2,97 | 3,06 | 2,83 |
| Număr ajustări | | 5 | 2 | 2 |
| Ajustări totale nete (valoric) | | -1,10 | -0,36 | 0,09 |
| Ajustări totale nete (procentual) | | -26,16% | -13,00% | 2,00% |
| Ajustări totale brute (valoric) | | 3,58 | 0,97 | 1,17 |
| Ajustări totale brute (procentual) | | 61,25% | 35,96% | 36,48% |
| Valoare preț unitar (EUR/mp) | 3,06 | | | |
| Opinie preț unitar (EUR/mp) | 3,00 | | | |
| Suprafața (mp) | 3 400 | | | |
| Valoare estimată (EUR) | 10 200,00 | | | |
| Data de referință | 2022.04.18 | | | |
| Curs valutar (RON/EUR) | 4,9416 | | | |
| Valoare estimată (RON) | 50 404,32 | | | |
| | | | 2022.04.18 | |
| | | | 4,9416 | |
| | | | 4,5789 | |

Ajustările cantitative sau procentuale s-au luat în considerare astfel:

- S-a ajustat cele 3 comparabile pentru ofertă cu 10%, deoarece ofertele au fost postate pe site-uri naționale de persoane fizice. Ajustarea de 10% reprezintă marja de negociere medie recunoscută de piață.
- Dreptul de proprietate:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată deoarece se transmite drept de proprietate integral al proprietății în condiții de vânzare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Restricții legale:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată comparabilelor care prezintă POT și CUT similar cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Condiții de finanțare:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată deoarece condițiile de finanțare ale comparabilelor este similară cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Condiții de vânzare:
 - Ajustarea de 0 % este deoarece condițiile de vânzare ale comparabilelor este pe o piață normală, liberă similară cu condițiile de vânzare al obiectului prezentei raport de evaluare, și se va vinde în condiții nepărtinitoare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Condiții de piață:
 - Ajustarea de -3% este aplicată comparabilelor la care condițiile de piață sunt anterioare cu 3 luni, respectiv ajustarea de -6% este aplicată comparabilei la care condițiile de piață sunt anterioare cu 6 luni față de condițiile de piață al obiectului prezentei raport de evaluare, cunoscând că în ultimul an prețurile au crescut cu circa 10 - 15%.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Localizare:
 - Ajustarea de -10% este aplicată pentru comparabila, care se află în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei superioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare, respectiv ajustarea de 10% este aplicată comparabilei care se află în localizare inferioară și ajustarea de 20% este aplicată comparabilei care se află în localizare mult inferioară față de localizarea obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – suprafață:
 - Ajustarea de 10% s-a aplicat pentru comparabilele la care mărimea parcelei comparabile este semnificativ mai mare față de suprafața terenului obiectului prezentei raport de evaluare, deoarece terenuri cu suprafață mai mică au valoare mai mare, respectiv ajustarea de 0% s-a aplicat pentru comparabila la care mărimea parcelei comparabile este ca mărime asemănătoare cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – front stradal:
 - Ajustarea de -10% este aplicată comparabilelor, chiar dacă frontul stradal al comparabilelor nu sunt specificate în oferte, însă parcela de teren obiectul prezentei nu are front stradal la nici o latură a sa, și nici nu există înscrisă în cartea funciară că beneficiază de drept de servitute.
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – formă:
 - Ajustarea de 0% s-a aplicat comparabilelor deoarece acestea au formă regulată similară cu forma terenului obiectului prezentei raport de evaluare, care are o formă tot parțial regulată.

- Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – topografie:
 - Ajustarea de 0% a fost aplicată comparabilelor, deoarece acestea au topografie similară cu topografia obiectului prezentei raport de evaluare (plană).
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – relief:
 - Ajustarea de 0% s-a aplicat pentru comparabile, deoarece au un relief similar cu cel al obiectului prezentului raport de evaluare (drept, nivelat).
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Caracteristici fizice – drum de acces:
 - Ajustarea de 0% s-a aplicat comparabilelor care au drum de acces similar cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare (pietruit), respectiv ajustarea de -5% s-a aplicat comparabilelor care au drum de acces superior (asfaltat) față de drumul de acces al obiectului prezentei raport de evaluare (pietruit prin strada Apei).
 - Ajustările au fost aplicate comparabilelor
 - Utilități disponibile:
 - Ajustarea de -1 euro/mp pe utilitate s-a aplicat comparabilei, care prezintă utilități existente în plus față de utilitățile obiectului prezentei raport de evaluare și față de celelalte comparabile. Ajustările valorice se transferă în ajustare procentuală în raport cu prețul ajustat la elementul de comparație anterioară.
 - Ajustările a fost aplicată comparabilelor
 - Zonarea:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată comparabilelor, care sunt așezate în zonă periferică, similară cu zonarea obiectului prezentei raport de evaluare, respectiv ajustarea de -10% este aplicată comparabilei, care este așezată în zonă mediană, superioară cu zonarea obiectului prezentei raport de evaluare.
 - Ajustarea a fost aplicată comparabilelor
 - Destinația:
 - Ajustarea de 0 % este aplicată comparabilelor, deoarece comparabilele au destinație similare cu destinația obiectului prezentului raport de evaluare
- Ajustarea a fost aplicată comparabilelor.

Ajustările valorice brute cele mai mici prezintă comparabila 6-a, deci ca atare evaluatorul consideră că valoarea corectată obținută pentru **terenul aferent proprietății** este cel mai acceptabil prezentată de comparabila 6-a, adică **3,06 EUR/mp, adică rotund 3,00 EUR/mp.**

În aceste condiții valoarea suprafeței **terenului aferent proprietății** s-a calculat cu formula:

$$V_{ter} = Ster \times Puter \times Pleieur$$

relație în care

- **V_{ter}**, reprezintă valoarea terenului
- **Ster**, reprezintă suprafața terenului, adică **3.400 mp**
- **Puter**, reprezintă prețul unitar al terenului stabilit anterior adică **3,00 Eur/mp**
- **Pleieur**, reprezintă paritatea lei/euro la data evaluării, adică **4,9416 lei/euro**

Astfel valoarea **terenului aferent proprietății imobiliare** situată în intravilanul orașului Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMĂLIA, domiciliați în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud

COVASNA, , în vederea achiziționării, obținută prin metoda comparațiilor de piață și este de:

50 404,32 RON

rotund

50.400 RON

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA

4.4. PREZENTAREA FINALĂ

Terenul aferent „**proprietății imobiliare**” s-a evaluat în ipoteza terenului liber. Deoarece suprafața și configurația parcelelor de terenuri nu permite altfel de construcție decât cea cu utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține Certificatul de urbanism, deoarece orice altă utilizare este restricționată de PUZ, s-a folosit **metoda comparației pe perechi de date**.

Abordarea prin **metoda comparației vânzărilor** se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Așa cum s-a prezentat mai sus în vederea stabilirii **valorii de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, în vederea achiziționării s-a folosit metoda comparațiilor de piață.

În consecință, în urma celor prezentate mai sus opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** al terenului intravilan, înscris în CF nr 23843 al orașului Baraolt, situat în UAT Baraolt, județul Covasna, proprietatea lui MÜLLER IOSIF și MÜLLER AMÁLIA, domiciliu în orașul BARAOLT, str KOSSUTH LAJOS, nr 22, jud COVASNA, în vederea achiziționării acestuia de către Orașul Baraolt, reprezintă valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață și este de:

50.400 RON

echivalent cu

10.200 EUR

valabil pentru data de referință al evaluării din 18 aprilie 2022

NOTĂ: Toate valorile din acest raport de evaluare, dacă nu se specifică altfel, sunt fără TVA



Capitolul 5. ANEXE

- Anexa 1 Extras de carte funciară nr 23843, al localității Baraolt
- Anexa 2 Hotărârea nr 29/2022 CL orașul Baraolt
- Anexa 3 Planul ANCPI
- Anexa 4 Planul de încadrare în zonă
- Anexa 5 Plan de situație
- Anexa 6 Comparabile terenuri
- Anexa 7 Fotografii

LEDÂN-MUNTEAN SÁNDOR,
evaluator autorizat EPI, EBM

membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 13636



A handwritten signature in black ink, appearing to be "LEDAN MUNTEAN SANDOR".



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23843 Baraolt

Nr. cerere 34947
Ziua 19
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109832222



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baraolt, Jud. Covasna

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 23843 | 3.400 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|--|-----------|
| 19822 / 25/08/2011 | | |
| Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 2074, din 23/08/2011 emis de NP NAGY ATTILA IGNACZ; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MULLER IOSIF, casatorit cu 2) MULLER AMALIA | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

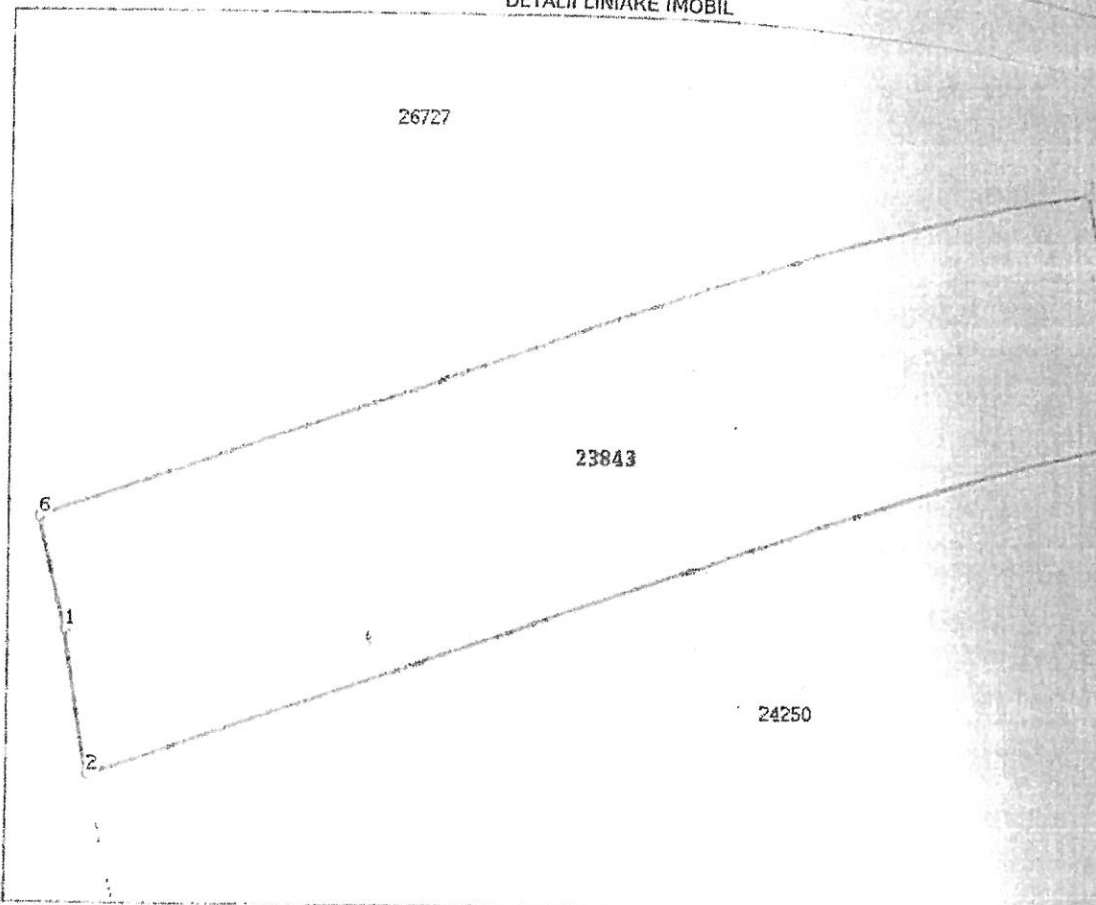
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | | Referințe |
|--|--|-----------|
| NU SUNT | | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 23843 | 3.400 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



...lungime segmentelor
 ...distanța dintre puncte
 ...categoriilor active la data
 ...borșului art. 3 d
 ...Administrația prevă
 ...documentului, față de
 ...solicitant prezintă
 ...verificarea corectitudinii
 ...anului/verificării
 ...de zile calendar
 Date și ora generării
 19/11/2021, 14

Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 3.400 | - | - | - | NR.TOP. 2390/A/1/2/2 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 15.598 |
| 2 | 3 | 124.993 |
| 3 | 4 | 14.897 |
| 4 | 5 | 12.807 |
| 5 | 6 | 122.826 |
| 6 | 1 | 12.278 |

* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
19/11/2021, 14:02

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL
ORAȘULUI BARAOLT

HOTARĂREA NR. 29 / 2022
privind inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr.
24250 în suprafață de 7.000 mp și CF nr. 23843 în suprafață de 3.400 mp

Consiliul local al orașului Baraolt, întrunit în ședința ordinară din 03 martie 2022;
Văzând Referatul de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre al primarului orașului Baraolt
privind inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF nr. 24250 în
suprafață de 7.000 mp aflat în proprietatea lui Laszlo Andras Istvan și CF nr. 23843 în suprafață
de 3.400 mp aflat în proprietatea lui Muller Iosif și Muller Amalia; raportul Biroului Juridic și a
comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului și urbanism, precum și avizul de legalitate al
secretarului orașului Baraolt

Având în vedere oferta de vânzare a vânzătorilor înregistrată la Primărie sub nr.
1330/25.02.2022 și 13289/25.02.2022;

Având în vedere prevederile art. 129 alin. 2 lit. d, alin. 7 lit. b, art. 139 alin. 2 (votul a 2/3
din nr. consilierilor în funcție), art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul
administrativ, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă inițierea demersurilor pentru achiziționarea terenurilor înscrise în CF
nr. 24250 Baraolt în suprafață de 7.000 mp din proprietatea lui Laszlo Andras Istvan și CF nr.
23843 Baraolt în suprafață de 3.400 mp din proprietatea lui Muller Iosif și Muller Amalia, în
proprietatea publică a orașului Baraolt, pentru construirea unei locuințe sociale.

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentului se însărcinează primarul orașului Baraolt
împreună cu Compartimentul de administrare a domeniului public și privat.

Baraolt, 3 martie 2022

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER BOGYOR MATE DALMA



Contrasemnează
Secretar general
DOMBI REKA HILDA

Prezenta se comunică:

- 1 ex. Instituția Prefectului
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Comp. Admin. dom.privat

PLAN ANCPI

ANCPI
ANUL UNIFICĂRII CĂMINELOR

Localizare rapida
Rebut

Cautare imobil
Judet COVASNA
UAT Baraolt
Numar carte funciara
23843

Selectare fundal
Cautare imobil

- Ortofoto 2005
- Ortofoto 2008
- Ortofoto 2009
- Ortofoto 2010

Termeți și condiții de utilizare

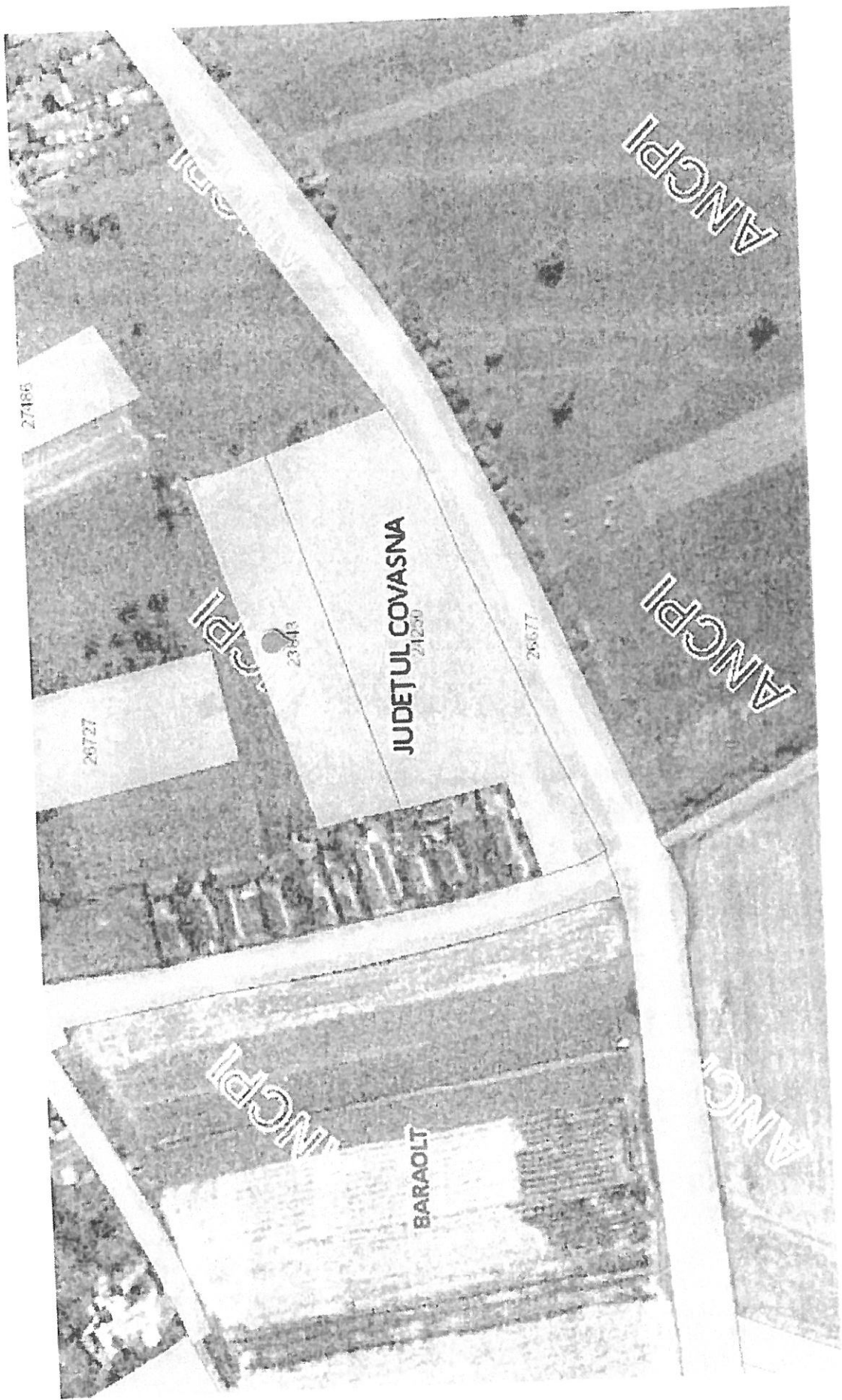
esri

Legenda

- Ciădire
- Imobil
- Limita UAT
- Limita judet

JUDETUL COVASNA
BARAOLT

ANCPI



27486

26727

23643

JUDETUL COVASNA
21230

26677

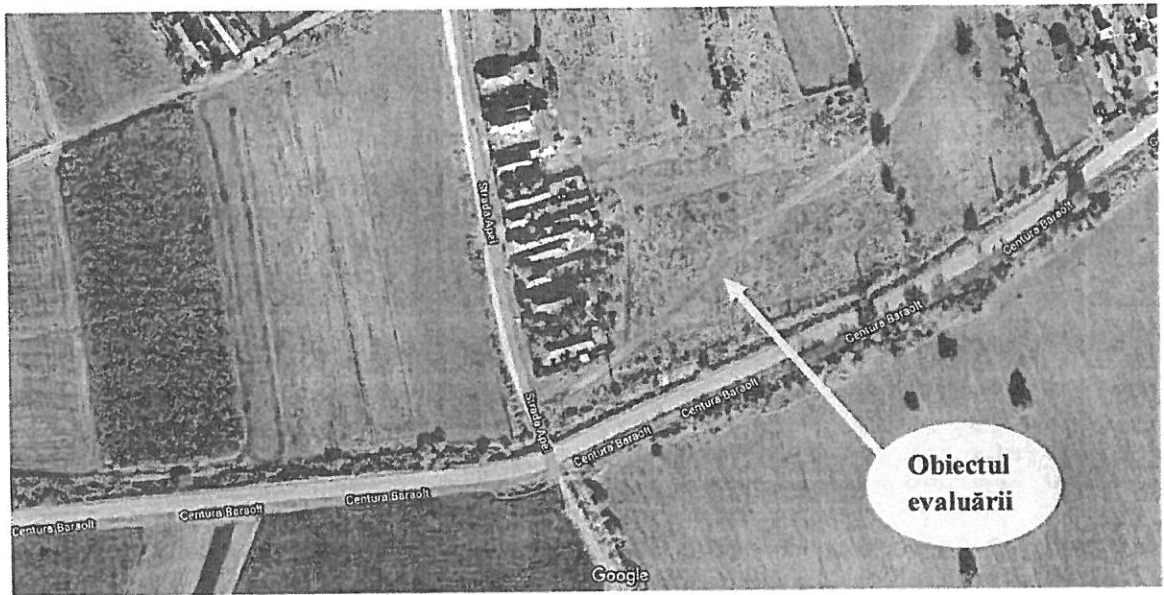
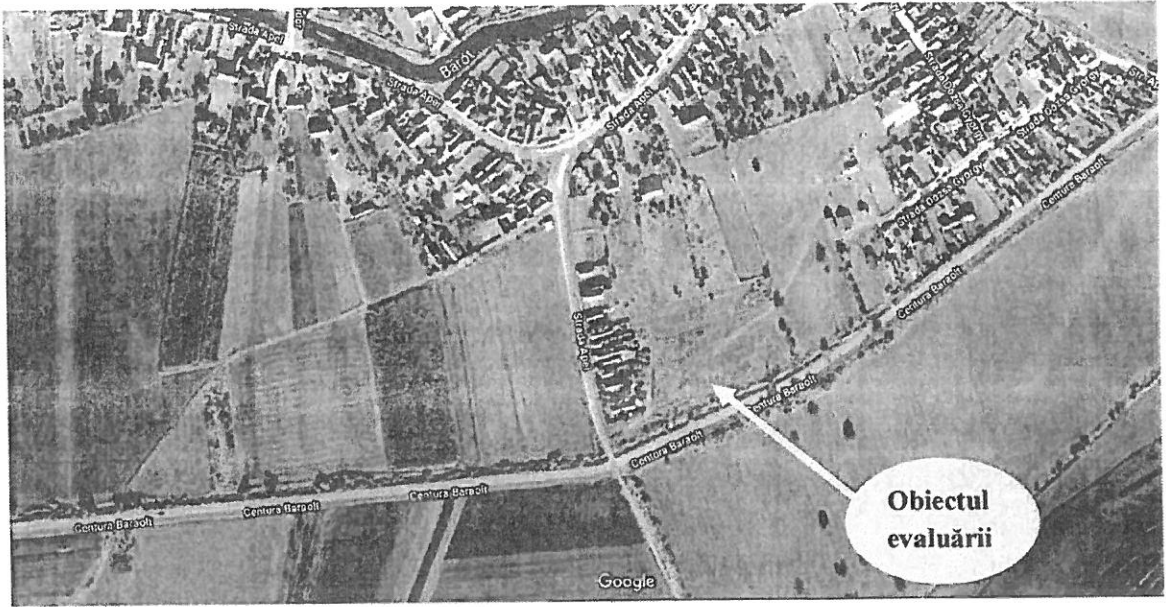
ANCPPI

ANCPPI

ANCPPI

BARAOLT

ANCPPI





Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-baraolt-IDeNTJi.html#e3b1cccb49>

Teren intravilan, Baraolt!

6 €

Well Imobiliare Sfântu Gheorghe
0757 150 097

Postat 14 aprilie 2021

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 9 328 m²

Descriere

De vânzare teren intravilan de construcții, în suprafața de 9328 mp în localitatea Baraolt, aproape de centru orașului și 46 km de Sfântu Gheorghe. Utilitățile se află în fața terenului. Terenul este alcătuit din 6 parcele, se poate cumpăra întreg sau parcele individuale. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0757 150 097 sau pe adresa de mail wellsfantu gmail.com

Preț: 6 Euro/mp (teren întreg)

8 Euro/ mp (parcelă)

Vizualizări: 251D: 218761004



Well Imobiliare Sfântu Gheorghe

Well Imobiliare Sfântu Gheorghe

- 0757 150 097

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/80-ari-teren-intravilan/2934i363g37377692448ed53g51493gd.html>

80 ari teren intravilan

80 000 EUR

Covasna, Baraolt [Vezi pe harta](#)
Valabil din 24.04.2021 12:58:00



Florentin Dragu

0720555727

Descriere Imobiliare

80 ari teren intravilan situat în orașul Baraolt în zona din spatele spitalul orașenesc Baraolt vizavi de dispensarul veterinar . P

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDdGzvu.html>
teren intravilan

38 500 €

Postat Azi la 11:11

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 3 840 m²

Descriere

cadastru , apa , canalizare , curent . toate la strada + bonus un teren faneata 1000 mp.

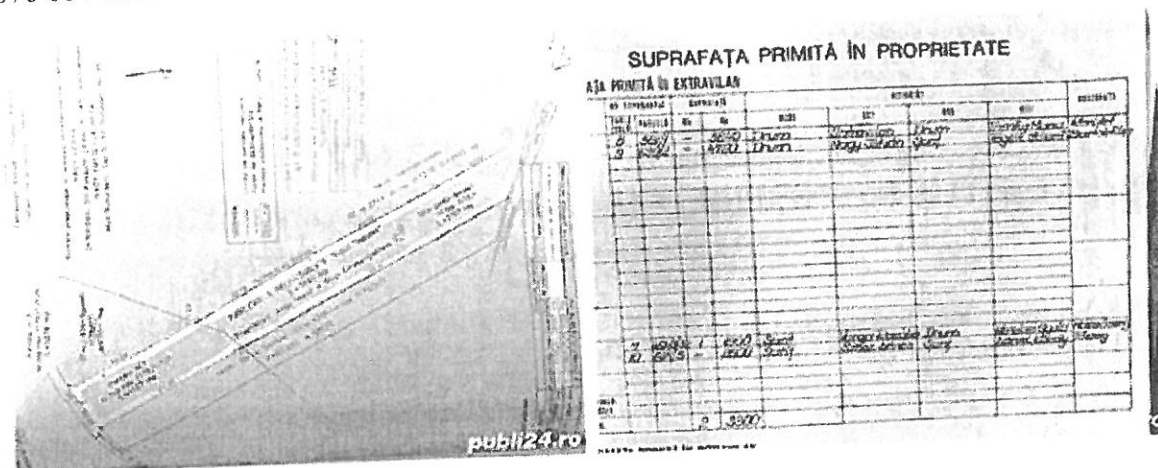
ID: 202238698 Vizualizări: 2501

gaiseanu stefan

Pe OLX din martie 2013

Activ azi la 19:39

- 076 664 86689



gaiseanu stefan

Pe OLX din martie 2013

Activ azi la 19:39

- 076 664 86689

Comparabila 4

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-4000-mp-9773076.html>

Teren intravilan 3850 mp

Baraolt, Covasna Acum 2 săptămâni

38.500 EUR

Zona Nord

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 3850

Utilități Nu

teren intravilan , 3850 mp apa, canal, curent, gaze , cadastru , intabulare ,

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

Localizare anunț



Localizare anunț



Nagy Emese
0766486689
TRIMITE MESAJ
SALVEAZĂ ANUNȚUL

Contactează utilizatorul
Teren intravilan 3850 mp
Nagy Emese Proprietar
0766.486.689
ID 9773076

Comparabila 5

<https://www.facebook.com/wellbarot/>

Well Imobiliară/Imobiliare Barót/Baraolt
Szeptember29, 17:10

Eladó egy 2787 m2 beltelek Baróton, a Keserű Mózes Kert közvetlen közelében, Sepsiszentgyörgytől 46 km-re helyezkedik el.

Nincs közművesítés rajta.

Amennyiben további részleteket kíván megtudni az ingatlanról, kérjük írjon nekünk az wellsfantu@gmail.com e-mail címre, illetve rendelkezésére állunk a következő telefonszámon: 0757 150 097.

Ár: 6,5 Euro/m²

De vânzare teren intravilan cu o suprafață utilă de 2787 mp în localitatea Baraolt, se află în vecinătatea Curții Keserű Mózes și la 46 km de Sfântu Gheorghe. Nu dispune de utilități. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0757 150 097 sau pe adresa de mail wellsfantu@gmail.com
Preț: 6,5 Euro/mp



**TEREN
INTRAVILAN
BARAOLT**

**PREȚ: 6,5
EURO/MP**

 Wellimob.ro

 0757 150 097

**SUPRAFAȚA:
2787 MP**

 wellsfantu@gmail.com



Comparabila 6

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/751024-beepitheto-beltelek-barot-varo.html>

Beépíthető beltelek Barót városában

21 000 EUR (alkudható)

Hirdetés tartalma

7000 négyzetméternyi beépíthető beltelek eladó Baróton. A terület ott van, ahol a barompiac volt.

Információk a hirdetésről

Ár 21 000 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2022.01.26

Megtekintve 85 alkalommal

Azonosító #751024

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Andras

Település Barót / Kovászna megye

0741 439 465

Email Küldése

Szponzorált hirdetés

Comparabila 7

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/751098-terulet-barot-hataraban.html>

Terület Barót határában

25 000 EUR (alkudható)

Hirdetés tartalma

Barót külterületén 7000 négyzetméter nagyságú parcella eladó. A Barót-Olasztelek főút mellett, a meteorológiai állomással majdnem szembe.

Információk a hirdetésről

Ár 25 000 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2022.01.26

Megtekintve 58 alkalommal

Azonosító #751098

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Andras

Település Barót / Kovászna megye

0741 439 465

Email Küldése

Szponzorált hirdetés

Felhívás

