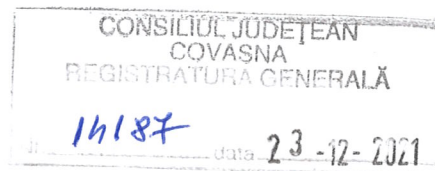


**Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 44/2022**

**Raportul de evaluare  
al imobilului nr. 126/21.12.2021, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Bojin  
Adrian din Sfântu Gheorghe, județul Covasna**

EVALUATOR AUTORIZAT: BOJIN ADRIAN  
ATESTAT ANEVAR: Legitimația 10826  
Str. Zorilor nr.37  
Sf. Gheorghe, Jud. COVASNA  
Tel: 0745-345-066  
Fax: 0267-316-519



**RAPORT DE EVALUARE**  
**NR. 126 / 21.12.2021**

TIPUL PROPRIETĂȚII: TEREN INTRAVILAN - CSIPKÉS TÁBOR  
TABĂRA ZĂBALA  
COM. ZĂBALA, EXTRAS CF NR. 29415

PROPRIETAR: PAROHIA REFORMATĂ ZĂBALA  
COM. ZĂBALA nr.830, JUD. COVASNA  
Persoană juridică

ORDONATOR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA  
MUN. SF. GHEORGHE, PIAȚA LIBERTĂȚII NR.4  
JUD. COVASNA  
Persoană juridică

VALOAREA DE PIAȚĂ: 178.959 lei

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Valoare prin metoda comparațiilor	Valoare justă		
				lei	EUR	EUR/mp
0	1	2	4	6	7	8
1	TEREN INTRAVILAN (curți construcții, pășune)	3.200	178.959	178.959	36.160	
	<b>TOTAL</b>	<b>3.200</b>	<b>178.959</b>	<b>178.959</b>	<b>36.160</b>	<b>11,30</b>

DATA EVALUĂRII: 21.12.2021

DATA INSPECȚIEI: 15.12.2021

EVALUATOR AUTORIZAT:  
Ec. BOJIN ADRIAN.....  
Legitimație ANEVAR nr. 10826



## CUPRINSUL LUCRĂRII

### 1. INTRODUCERE

### 2. PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze si condiții limitative
- 2.2 Obiectul evaluării
- 2.3 Scopul evaluării
- 2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 Inspecția bunului
- 2.8 Cauza de nepublicare

### 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

- 3.1 Definirea pieței

### 4. PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Amplasament - localizare
- 4.2 Descriere, caracteristici tehnice
- 4.3 Aspecte juridice
- 4.4 Descrierea si analiza pieței bunului
- 4.5 Cea mai bună utilizare

### 5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

- 5.1 Metodologia de evaluare
  - 5.1.1 Surse de informare
  - 5.1.2 Evaluarea imobilului
    - 5.1.2.3 Abordarea terenului pe baza metodei comparațiilor directe
- 5.2. Reconcilierea valorilor si concluzii

### 6. ANEXE

## **1. INTRODUCERE**

Prezenta lucrare a fost elaborată de către evaluatorul autorizat Bojin Adrian, atestat ANEVAR, cu sediul în mun. SF. GHEORGHE, str. Zorilor nr.37, prin FINANCIARA SRL având codul de identificare fiscală RO14344527 – în calitate de executant pentru : CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA, – în calitate de beneficiar ordonator.

Evaluator autorizat: Bojin Adrian, membru al Centrului teritorial Covasna ANEVAR (Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România), atestat pentru evaluare proprietăți imobiliare, evaluare bunuri mobile și evaluare întreprinderi, având legitimația nr. 10826; are totodată calificarea de auditor financiar – membru al CAFR și expert contabil - membru al CECCAR.

Poziția evaluatorului este de consultant al clientului CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA .

Ținând cont de faptul că toți evaluatorii, care îndeplinesc misiuni în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, trebuie să respecte cerințele privind imparțialitatea, obiectivitatea profesională și transparența solicitată în baza acestui Cod Deontologic, acești evaluatori trebuie să respecte solicitările privind independența lor, aferente mai multor misiuni.

Raportul de evaluare s-a întocmit în conformitate cu standardele și recomandările ANEVAR. Evaluatorul își asumă în fața ordonatorului raportului de evaluare, întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate.

## **2. PREMISELE EVALUĂRII**

### **2.1 Ipoteze și condiții limitative**

Proprietatea comercială s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate, care, în cazul de față, este considerată și cea mai bună utilizare. Ipotezele și condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că dreptul de proprietate este valabil;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare;
- Au fost obținute autorizațiile și licențele solicitate de instituțiile statului pentru utilizarea declarată. Nu se asumă nici o responsabilitate în legătura cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații, referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia.
- La momentul evaluării piața imobiliară se confruntă cu o frecvență în scădere a tranzacțiilor, cu majorarea dobânzilor la credite și îngreunarea accesului la finanțare, cu deprecierea leului în raport cu monedele în care au fost contractate unele credite sau cu îndepărtarea ofertelor din piață (internet, presă, agenții) de preturile reale de

tranzacționare; pe tot mai multe segmente, piața a căpătat o caracteristică inactivă sau puțin activă, situație în care grilele notariale sunt depășite.

- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului autorizat toate aceste informații sunt corecte.
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare, existând cauze semnificative ale incertitudinii în evaluare, instabilitatea pieței; în perioada actuală preturile tuturor claselor de active, cum ar fi : activele financiare (acțiuni, indici bursieri, derivate), proprietatea imobiliară sau mărfuri (petrol, aur, oțel, etc.) prezintă o volatilitate extremă; totodată preturile celor mai multe clase de active, fie de capital fie de tip real estate au suferit corecții negative severe.

## **2.2 Obiectele evaluării**

**Obiectul** prezentului raport constă în evaluarea unui **TEREN INTRAVILAN** aparținând proprietarului **PAROHIA REFORMATĂ ZĂBALA**, astfel cum aceasta este prezentată în anexele de calcul a valorilor.

Proprietatea imobiliară, se află în proprietatea **PAROHIA REFORMATĂ**, conform extrasului de carte funciară nr. 29415, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tg. Secuiesc.

Imobilului este liber de sarcini.

## **2.3 Scopul evaluării**

**Scopul** elaborării raportului de evaluare este de a estima valoarea de piață la zi a activului, în preturi corespunzătoare nivelului existent la data de 21.12.2021, în vederea cumpărării de către **CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**.

## **2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea justă și cea de schimb în contextul general al pieței.

Pentru determinarea Valorii de piață a unei proprietăți specializate, Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020 prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație directă, costuri și venituri.

În lucrarea de față vor fi estimate următoarele tipuri de valori, conform definițiilor Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020.

**„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.”**

**„Costul de înlocuire net (CIN) este costul de înlocuire/de reconstruire de nou minus deprecierea activului”.**

Dacă evaluatorului i se solicită sau este adecvat să utilizeze costul de înlocuire net, acesta ar trebui să determine costul de înlocuire de nou și apoi să scadă o alocare pentru vechimea și deprecierea fizică a clădirii. Acest cost de înlocuire net reflectă înlocuirea clădirii subiect cu una aflată în aceeași stare și nu înlocuirea cu o clădire nouă

În lucrarea de față, pentru aflarea valorii de piață a terenului vom aplica metoda comparațiilor directe, având în vedere existența unor informații comparabile de piață, reduse ca volum, privind tranzacționarea unor astfel de proprietăți.

Pentru aflarea valorii de piață a terenului vom aplica metoda comparațiilor directe.

Totodată pentru aflarea valorii unitare a prețului pentru terenuri, la două dintre oferte, având în vedere oferta de preț pentru imobile în întregul lor (teren + construcție), am folosit în completare și metoda extragerii pentru acestea.

## **2.5 Data estimării valorii**

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 21.12.2021.

În conformitate cu practicile din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate, în condițiile unei exploatare normale și a unei întrețineri adecvate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

## **2.6 Moneda raportului**

Moneda de lucru este în lei (RON). Cursul de schimb valutar luat în calcul este de 4,9491 lei/EUR, la data de 21.12.2021.

## **2.7 Inspectia bunului**

Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 15.12.2021 în prezența reprezentantului CONSILIULUI JUDEȚEAN COVASNA, dl. Teleki Csaba.

## **2.8 Cauza de nepublicare**

Raportul 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 și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul sus-menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

## **3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de

criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție prealabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată – acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea justă a unei proprietăți este în mare măsură o funcție a poziției competitive pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice și a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Analistul detaliază o prognoză a cererii fundamentale luând în considerare percepțiile participanților pe piață și evaluând în ce măsură tendințele actuale vor continua și în viitor. Analistul examinează datele specifice pieței. Populația, utilizarea forței de muncă și veniturile servesc ca indicatori ai cererii zonei; datele referitoare la spațiul disponibil în prezent, spațiile în construcție sau în proiect sau o măsură a ofertei competitive. Comparând cererea cu oferta competitivă se identifică situația prezentă și în perspectivă a echilibrului (sau dezechilibrului).

După analiza cererii și ofertei, analistul studiază utilizări alternative probabile și estimează valorile asociate acestor utilizări. El ia în considerație atributele fizice, legale și de amplasament ale proprietății analizate și ajunge în final la o concluzie referitoare la cea mai bună utilizare.

În mod fundamental, scopul analizei pieței este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu anume utilizare sau dacă există evidente ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

În situația de instabilitate a pieței, a existat un dialog între evaluator și client, cu accentuarea elementelor care generează incertitudine în evaluare și cu prezentarea și discutarea ipotezelor și condițiilor limitative speciale, care nu apar în situații de piață activă sau stabilă.

### **3.1 Definirea pieței**

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare-industriale. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul examinează următorii factori:

1-tipul proprietății;

2-caracteristicile proprietății, cum ar fi gradul de ocupare (un chiriaș sau mai mulți chiriași), baza de clienți (cei mai probabili utilizatori, analizându-se date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate; separat pentru piețele rezidențiale, pentru piețele comerciale, pentru piața magazinelor sau pentru piața birourilor), calitatea construcției, designul și avantajele;

3-aria pieței (locală, regională, națională sau internațională; urbană sau suburbană; cartier sau vecinătate a unui oraș; comercială sau rezidențială);

4-proprietăți echivalente disponibile, adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;

5-proprietăți complementare, adică proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate;

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

## **4. PREZENTAREA DATELOR**

### **4.1. Amplasament - localizare**

Adresa construcției este în COM. ZĂBALA, CSIPKÉS TÁBOR TABĂRA ZĂBALA, jud. Covasna, astfel cum aceasta a fost menționată mai sus.

Terenul se află în intravilanul constructibil al COM. ZĂBALA .

- Teren în pantă ușoară
- Acces la stradă;
- Energie electrică, apă de la fântână, canalizare la fosă septică.
- Suprafața totală = 3200 mp (2775 curți construcții și 475 mp pășune).

Amplasamentul este un teren de formă aproximativ dreptunghiulară, aflat în proprietatea PAROHIEI REFORMATE ZĂBALA.

Terenul se află la ieșirea din COM. ZĂBALA, înspre munte, la circa 2 KM de șoseaua principală ( DJ 121, oraș Covasna – mun. Tg. Secuiesc) .

Pe terenul în cauză există un număr de 5 construcții (evidențiate în extrasul CF sus-menționat) și care reprezintă sală de mese, bucătărie, magazie, căsuțe camping, scenă din beton.

### **4.3. Aspecte juridice**

Terenul, se află în proprietatea PAROHIA REFORMATĂ ZĂBALA , conform extrasului de carte funciară nr. 29415 ale Com. ZĂBALA, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tg. Secuiesc sub nr. 24698/22.10.2021.

Anexa nr. 1 la partea I a extrasului CF, conține Planul de amplasament și delimitare a imobilului determinat în proiecție Stereo 70.

Documentul sus-menționat se regăsește anexat prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere cu privire la situația prezentă a sarcinilor care grevează proprietatea imobiliară analizată, valoarea estimată fiind pentru proprietățile imobiliare libere de sarcini.

Evaluatorul nu certifică legalitatea documentelor prezentate.

### **4.4. Descrierea și analiza pieței**

În ceea ce privește piața proprietăților imobiliare, putem afirma faptul că pentru proprietățile imobiliare turistice similare (ca suprafață și locație) nu există o piață dinamică, fluidă și organizată, în fapt neexistând tranzacții de acest fel.

### **4.5. Cea mai bună utilizare**

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

În urma acestei definiții reiese că cea mai bună utilizare pentru o proprietate trebuie să îndeplinească cele patru criterii:

-**permisă legal**: Evaluatorul trebuie să determine utilizările permise de lege. Pentru aceasta trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele



de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. De asemenea contractele de închiriere pe termen lung pot avea clauze care pot afecta cea mai bună utilizare;

**-posibilă fizic:** Acest criteriu este dat de dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale și de asemenea de capacitățile și disponibilitățile utilităților publice;

**- fezabilă financiar:** Pentru determinarea fezabilității financiare trebuie previzionate veniturile generate de proprietate, din care se scad cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci este fezabilă financiar,

**-maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care duce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea venitului rezidual alocat terenului. Venitul alocat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară.

Analizând datele terenului avut în vedere în cadrul prezentei lucrări de evaluare, considerăm că acesta are cea mai bună utilizare atât posibilă fizic, fezabilă financiar, cât și maxim productivă, ca proprietate socială/administrativă. Localizarea în zona exterioară a comunei îi conferă proprietății accesul facil al copiilor la tabără. Această cea mai bună utilizare este dată în primul rând de locația în aer liber, în natură, de accesul ușor la șoseaua națională dar și mai ales la accesul din strada comunală (mai puțin circulată și mult mai sigură).

## **5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA**

### **5.1 Metodologia de evaluare**

Estimarea oricărui tip de valoare, *de piață* sau *din afara pieței*, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul *abordare în evaluare* se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei.

În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de *metode de evaluare*. Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal, una sau mai multe *abordări în evaluare*, prin aplicarea *principiului substituției*, utilizând informații derivate din piață.

Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare.

Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte *valoarea de piață*.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor editate de ANEVAR prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație directă, costuri și venituri.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului așa cum a fost ea definită mai sus, datorită faptului că deținem informații (reduse) privind tranzacționarea unor terenuri similare, a fost aplicată metoda de evaluare, a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- metoda comparațiilor directe

Pentru aflarea valorii unitare a prețului de ofertă pentru terenuri, la două dintre acestea, având în vedere oferta de preț pentru imobile în întregul lor (teren + construcție), am folosit în completare și:

➤ metoda extragerii

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori ce stau la baza opiniei evaluatorului autorizat privind valoarea proprietății imobiliare respective.

### **5.1.1. Surse de informare**

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- \* “Standardele de evaluare a bunurilor - ediția 2020” editate de ANEVAR și IROVAL;
- \* “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- \* Informații furnizate de site-urile de specialitate.
- \* Extrasul de carte funciară nr. 29415 al Com. ZĂBALA
- \*

### **5.1.2 Evaluarea imobilului**

#### **5.1.2.1 Abordarea terenului prin metoda comparațiilor directe**

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietățile evaluate sunt comparate cu vânzările unor bunuri similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va aplica identificarea directă, deoarece pe piață există oferte pentru terenuri având caracteristici similare.

Pentru TEREN, am selectat un număr de 5 oferte recente (din data de 21.12.2021) având elemente de comparație cât mai apropiate de ale subiectului.

Principalul element de comparație pe care l-am avut în vedere a fost acela al locației, adică comparabila să aibă o locație cât mai apropiată de a terenului subiect.

Al doilea element de comparație principal pe care l-am avut în vedere a fost acela al utilizării în scop recreativ pentru copii sau public, al unei utilizări în beneficiu social.

Am urmărit condițiile de vânzare-cumpărare, adică tranzacția să se facă în mod liber și nu condiționată de vânzarea unor alte terenuri din apropiere, sau de intenția de a demola imobile din vecinătate și a schimba în felul acesta destinația inițială și analiza celei mai bune utilizări a terenului.

Apoi am avut în vedere ca ofertele să fie recente (într-un interval apropiat în care condițiile de piață, cerere și ofertă să nu se schimbe semnificativ), să se refere la terenuri cu suprafețe cât mai apropiate de cel al subiectului, destinația terenului să fie similară, accesul auto, utilități, etc.

#### **1. Oferta nr.1**

Extrasă de pe pagina de internet privind vânzările de terenuri, [www.olx.ro](http://www.olx.ro), și este prezentată în anexa nr.2.

Situat la intrare în com. Zăbala

Categoria intravilan, teren curți-construcții, suprafața teren de 2551 mp. Casă din lemn cu fundație de piatră, având Sup. construită de 75 mp, finalizată aproximativ în anul 1969 (conform discuției telefonice avute cu proprietarul)

Utilități conform ofertei: energie electrică și fântână.

Prețul total de vânzare de 311.837 lei echivalent 63.009 lei.

Imobilul conține și o fundație (pivniță) cu suprafața construită de 419,71 mp. Am evaluat construcția (fundația), puțul forat, bransamentul electric și conform „Catalog Matrixrom nr.124 - Clădiri de locuit și administrative”, fisa nr.4C. Drept urmare pentru a afla prețul terenului am folosit metoda extracției, calculând în anexa nr. 3 valoarea de nouă iar în anexa nr. 4 gradul de depreciere fizică urmare a vârstei cronologice ponderate.

În anexa nr. 3 am determinat valoarea costului de înlocuire netă a casei, rezultând prin metoda extracției oferta prețului de vânzare al terenului de **16,47 EUR/mp.**

#### 2. Oferta nr.2

Extrasă de pe pagina de internet privind vânzările de terenuri, [www.olx.ro](http://www.olx.ro), și este prezentată în anexa nr.2.

Situat în com. Comandău

Categoria intravilan, suprafața teren de 2.928 mp, situat lângă pădure, cu posibilități de recreere, pârtie de ski, trasee montane, etc.

Utilități conform ofertei: nu

Prețul de vânzare de **18,00 EUR/mp.**

#### 3. Oferta nr.3

Extrasă de pe pagina de internet privind vânzările de terenuri, [www.olx.ro](http://www.olx.ro), și este prezentată în anexa nr. 2.

Situat în oraș Covasna, zona periferică a localității.

Categoria intravilan, suprafața teren de 2.700 mp.

Utilități conform ofertei: energie electrică, gaz, canalizare și apă – în vecinătate.

Prețul de vânzare de **16,00 EUR/mp.**

#### 4. Oferta nr.4

Extrasă de pe pagina de internet privind vânzările de terenuri, [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro), și este prezentată în anexa nr. 2.

Situat în oraș Covasna, zona periferică a localității.

Categoria intravilan, suprafața teren de 3.100 mp.

Utilități conform ofertei: nu.

Prețul de vânzare de **16,00 EUR/mp.**

#### 5. Oferta nr.5

Extrasă de pe pagina de internet privind vânzările de terenuri, [www.directproprietar.ro](http://www.directproprietar.ro), și este prezentată în anexa nr. 2.

Situat în com. Zăbala – zona Csipkes, în apropierea terenului subiect.

Categoria intravilan, suprafața teren de 7200 mp. Fundație pentru pensiune P+E, bransament electric trifazat, puț săpat 15 m pentru apă, canal colector și alte construcții anexe. Construcția principală este din beton armat, lucrată în 2016.

Utilități conform ofertei: energie electrică și fântână

Prețul de vânzare de 187.500 EUR (construcții și teren).

Imobilul conține și o construcție cu fundații din beton armat, cu suprafața de 419,71. Am evaluat clădirea conform “Catalog Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu. Drept urmare pentru a afla prețul terenului am folosit metoda extracției, calculând în anexele nr. 5 și 6 valoarea casei, rezultând în anexa nr. 5 prețul de vânzare al terenului de **13,17 EUR/mp**

În Anexa nr.1 este prezentată grila cu analiza comparativă pe perechi de date pentru teren, În cadrul acestei analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:

1. pentru Tip preț au fost aplicate corecții negative întrucât la vânzare/cumpărare prețul scade față de ofertă;
2. pentru Drepturi de proprietate transmise nu au fost aplicate corecții, datorită faptului că toate terenurile se află în aceeași situație.
3. pentru Condiții de finanțare nu au fost aplicate corecții.
4. pentru Condiții de vânzare preț au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3, și 5, acestea fiind considerate superioare terenului analizat și nu au fost aplicate corecții pentru comparabila 4 aceasta fiind considerată similară terenului analizat. Corecțiile au fost aplicate ținând cont de anul la care ofertele de vânzare au fost publicate prima oară;
5. pentru Condiții ale pieței preț nu au fost aplicate corecții, datorită faptului că toate terenurile se află în aceeași situație.
6. pentru Localizare au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabila 2 aceasta fiind considerate inferioare terenului analizat, au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 3, și 4, acestea fiind considerate superioare terenului analizat și nu au fost aplicate corecții pentru comparabila 5 aceasta fiind considerată similară terenului analizat;
7. pentru Acces au fost aplicate corecții negative pentru comparabila 1, aceasta fiind considerată superioară terenului analizat și nu s-au aplicat corecții pentru comparabilele 2, 3, 4 și 5, acestea fiind considerate similare terenului analizat;
8. pentru Utilități au fost aplicate corecții pozitive pentru toate comparabilele 2, 3 și 4, acestea fiind considerate inferioare terenului comparabilei aflată în discuție și nu s-au aplicate corecții pentru comparabilele 1 și 5, acestea fiind considerate similare terenului analizat;
9. pentru Suprafață au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabila 5 aceasta fiind considerate inferioare terenului analizat, au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2 și 3, acestea fiind considerate superioare terenului analizat și nu au fost aplicate corecții pentru comparabila 5 aceasta fiind considerată similară terenului analizat;
10. pentru Deschidere au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabilele 1, 3 și 4 aceasta fiind considerate inferioare terenului analizat și au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 2 și 5, acestea fiind considerate superioare terenului analizat;
11. pentru Înclinație au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabila 3, aceasta fiind considerate inferioară terenului analizat și nu s-au aplicat corecții pentru comparabilele 1, 2, 4 și 5, acestea fiind considerate similare terenului analizat;
12. pentru Caracteristici economice au fost aplicate corecții negative pentru comparabilele 1, 2, 3, 4 și 5, acestea fiind considerate superioare terenului analizat;
13. pentru Destinație nu au fost aplicate corecții, datorită faptului că toate terenurile se află în aceeași situație;
14. pentru Documentație urbanistică au fost aplicate corecții pozitive pentru comparabilele 2, 3 și 4 acestea fiind considerate inferioare terenului analizat și nu s-au aplicat corecții pentru comparabilele 1 și 5, acestea fiind considerate similare terenului analizat;
15. pentru Posibilități de construire nu au fost aplicate corecții, acestea fiind considerate similare terenului comparabilei aflată în discuție;

În opinia evaluatorului autorizatului, având la bază principiul prudenței, valoarea estimată prin metoda comparației este o valoare reală de piață care se recomandă a fi utilizată în scopul pentru care a fost efectuată evaluarea și anume stabilirea valorii de piață.

Metodologia de calcul este prezentată în fișa de calcul anexată ( nr.1), rezultând valoarea de piață a terenului evaluat determinată prin metoda comparațiilor directe în valoare de:

**178.959 lei**

**(fără TVA)**

## **5.2. Reconcilierea valorilor si concluzii**

Valoarea terenului rezultată prin aplicarea metodei sus-menționate este:

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Valoare prin metoda comparațiilor	Valoare justă		
				lei	EUR	EUR/mp
0	1	2	4	6	7	8
1	TEREN INTRAVILAN (curți construcții, pășune)	3.200	178.959	178.959	36.160	
	<b>TOTAL</b>	<b>3.200</b>	<b>178.959</b>	<b>178.959</b>	<b>36.160</b>	<b>11,30</b>

**Opinia evaluatorului autorizat** este că prin respectarea principiului prudenței, se alege valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe pentru teren.

Valoarea totală a imobilului este de:

**178.959 lei**

**(valorile sunt fără TVA)**

Prezentul raport de evaluare s-a redactat în trei exemplare dintre care două au fost predate ordonatorului, unul a fost păstrat în arhiva evaluatorului.

## **5.3 Certificare**

Se menționează că, în lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. Informațiile evidențiate în raportul de evaluare au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor față de beneficiar) și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Remunerarea evaluatorului nu s-a făcut în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018 elaborate de ANEVAR și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecțiile proprietății imobiliare, ce face obiectul prezentului raport.

## **6. Anexe**

- Centralizatorul Valorilor de piață , anexa nr.0;
- Poze (anexa poze)
- Calculul valorii terenului pe baza metodei comparațiilor directe (anexa 1);

- Oferte de vânzare a terenurilor cu elemente de comparație similare (anexa 2);
- Calculul valorii unitare a unui teren pe baza metodei extracției (anexa nr. 3);
- Calculul determinării vârstei efective a casei de locuit, folosită în metoda extracției (anexa nr.4):
- Calculul valorii unitare a unui teren pe baza metodei extracției (anexa nr. 5);
- Calculul determinării vârstei efective a casei de locuit, folosită în metoda extracției (anexa nr.6)
- Extrasul de carte funciară nr. 29415 al Com. ZĂBALA;

EVALUATOR AUTORIZAT:  
Ec. BOJIN ADRIAN.....  
Legitimație ANEVAR nr. 10826



**CENTRALIZATOR**

**TEREN INTRAVILAN**

(extras CF. 29415, loc. ZĂBALA - TABĂRA CSIPKES, JUD. COVASNA)

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Valoare prin metoda comparațiilor		Valoare justă	
			lei	lei	EUR	EUR/mp
0	1	mp	lei	lei	EUR	EUR/mp
		2	4	6	7	8
1	TEREN INTRAVILAN (curți construcții, pășune)	3.200	178.959	178.959	36.160	
	<b>TOTAL</b>	<b>3.200</b>	<b>178.959</b>	<b>178.959</b>	<b>36.160</b>	<b>11,30</b>

Curs valutar : 4,9491 lei/EUR

Evaluator autorizat  
Bojin Adrian



*Bojin Adrian*

**TEREN INTRAVILAN - TABĂRA CSIPKES, JUD. COVASNA**  
(extras CF. 29415, loc. ZĂBALA)



**VEDERE SPRE N-V (din stradă)**



**VEDERE SPRE N-V (din stradă)**



**VEDERE SPRE N-V**



**VEDERE SPRE N-V**



**VEDERE SPRE S-V**



**VEDERE SPRE S-V**



**TEREN INTRAVILAN - TABĂRA CSIPKES, JUD. COVASNA**  
(extras CF. 29415, loc. ZĂBALA)



**VEDERE SPRE S-E**



**VEDERE SPRE S-E**



**VEDERE SPRE N-E**



**VEDERE SPRE N-E**



**VEDERE CONSTRUCȚII**



**VEDERE CONSTRUCȚII**

## METODA COMPARATIILOR DIRECTE

TEREN INTRAVILAN (curți construcții, pășune)  
(extras CF. 29415, loc. ZĂBALA - TABĂRA CSIPKES, JUD. COVASNA)

Nr crt	Element de comparație	Subiect	Variabila A		Variabila B		Variabila C		Variabila D		Variabila E	
			COM. ZĂBALA		COM. COMANDĂU		ORAȘ COVASNA		ORAȘ COVASNA		COM. ZĂBALA - ZONA CSIPKES	
	Pret vanzare (EUR)		Corectii		Corectii		Corectii		Corectii		Corectii	
	Pret vanzare (LEI)		42.025		10.500		43.200		49.600		94.818	
	Suprafața (mp)	3.200	2.551		2.928		2.700		3.100		7.200	
	Pret unitar vanzare (EUR/mp)		16,47		18,00		16,00		16,00		13,17	
1	Tip pret (tranzactie / oferta)		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta		Oferta	
	Corectii		-5%	-0,82	-5%	-0,90	-3%	-0,48	-5%	-0,80	-5%	-0,66
	Pret corectat (EUR)		15,65		17,10		15,52		15,20		12,51	
2	Drepturi de proprietate transmise	da	Deplin		Deplin		Deplin		Deplin		Deplin	
	Corectii		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat (EUR)		15,65		17,10		15,52		15,20		12,51	
3	Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		De piata		De piata		De piata	
	Corectii (%)		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat (EUR)		15,65		17,10		15,52		15,20		12,51	
4	Conditii de vanzare	De piata	De piață(din 2012)		De piață(din 2014)		De piață(din 2013)		De piață(din 2021)		De piață(din 2016)	
	Corectii (%)		-10%	-1,57	-8%	-1,37	-10%	-1,55	0%	0,00	-6%	-0,75
	Pret corectat (EUR)		14,09		15,73		13,97		15,20		11,76	
5	Conditii ale pietei		actual		actual		actual		actual		actual	
	Corectii (%)		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat (EUR)		14,09		15,73		13,97		15,20		11,76	
6	Localizare	COM. ZĂBALA - ZONA CSIPKES	mai bună		mai slabă		mai bună		mai bună		similară	
	Corectii (%)		-2% 0		5% 1		-5% -1		-5% -1		0% 0	
	Pret corectat (EUR)		13,80		16,52		13,27		14,44		11,76	
7	Acces	macadam	asfalt		macadam		macadam		macadam		macadam	
	Corectii (%)		-5% -0,69		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat (EUR)		13,11		16,52		13,27		14,44		11,76	
8	Utilități	Eel, fântână, fosă septică	Eel, fântână, fosă septică		nu		Eel, gaz, canal, apa în apropiere		nu		Eel - în apropiere, fântână	
	Corectii (%)		0% 0		10% 2		8% 1		10% 1		0% 0	
	Pret corectat (EUR)		13,11		18,17		14,33		15,88		11,76	
9	Suprafața (mp)	3.200	2.551		2.928		2.700		3.100		7.200	
	Corectii (%)		-2% -0,26		-1% -0,18		-2% -0,29		0% 0,00		3% 0,35	
	Pret corectat (EUR)		12,9		18,0		14,0		15,9		12,1	
10	Deschidere	52	25		100		30		30		65	
	Corectii (%)		5% 1		-5% -1		4% 1		4% 1		-2% 0	
	Pret corectat (EUR)		13,49		17,09		14,61		16,52		11,87	
11	Inclinație	plan	plan		plan		panta		plan		plan	
	Corectii (%)		0% 0,00		0% 0,00		15% 2,19		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat (EUR)		13,49		17,09		16,80		16,52		11,87	
12	Caracteristici economice	social	rezidențial		rezidențial/turistic		rezidențial/turistic		rezidențial/turistic		turistic	
	Corectii		-5% -1		-5% -1		-5% -1		-5% -1		-5% -1	
	Pret corectat		12,82		16,23		15,96		15,69		11,28	
13	Destinație	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan		intravilan		intravilan	
	Corectii		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat		12,82		16,23		15,96		15,69		11,28	
14	Documentație urbanistică/cadastrală	da/da	da/da		nu/nu		nu/nu		nu/nu		da/da	
	Corectii		0% 0		10% 2		10% 2		10% 2		0% 0	
	Pret corectat		12,82		17,86		17,55		17,26		11,28	
15	Posibilități de construire	da	da		da		da		da		da	
	Corectii		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00		0% 0,00	
	Pret corectat (EUR)		12,82		17,86		17,55		17,26		11,28	
	Corectie totala neta (%; EUR/mp)		-24% -3,66		1% -0,14		12% 1,55		9% 1,26		-15% -1,89	
	Corectie totala bruta (%; EUR/mp)		34% 4,94		49% 8,27		62% 9,27		39% 6,03		21% 2,60	
	Total corectie bruta cea mai mica		34%									
	Valoare unitară (fără TVA 19%)-EUR/mp		12,80		17,90		17,60		17,30		11,30	
	Valoare toală	36.160 € 178.959 lei										
	Curs valutar (lei/EUR)	4,9491	lei/EUR									

Evaluator autorizat  
Bojin Adrian

[action]=redirector&ref[0][method]=index)  
Vanzator



**Constantin**  
Pe OLX din martie 2012  
Activ azi la 14:25

Mai multe anunțuri ale  
acestui vânzător



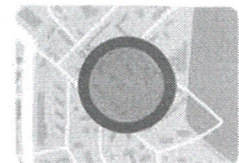
[/oferte/user/2VEW/]

072 270  
4250

Trimite mesaj

Localizare

Zabala,  
Covasna



Postat 01 decembrie 2021



Vand casa cu teren generos in comuna Zabala jud  
Covasna.

**311 837 lei** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ (HTTPS://WWW.OLX.RO  
/BUNDLES/PROMOTE  
/?BS=ADPAGE\_PROMOTE&  
ID=226333552)

REACTUALIZEAZĂ (HTTPS://WWW.C  
/BUNDLES/REFRE:  
/?BS=ADPAGE\_PL  
ID=226333552)

Firma Camere: 2 camere Suprafata utila: 75 m²

Locuinta mobilata / utilata: Partial

Descriere

Proprietar, vand casa in comuna Zabala . Casa este compusa din 2  
camere, veranda, camera, pod si pivnita.  
Casa si cele patru anexe gospodaresti sura, sopron, grajd si magazie se  
afla pe un teren generos de 2.551 mp.

ID: 226333552

Vizualizări: 1596

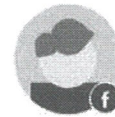
Raportează

Constantin



ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=inc

Vanzator



**Zoe imobil**

Pe OLX din ianuarie 2013  
Activ azi la 13:38

Mai multe anunțuri ale  
acestui vânzător

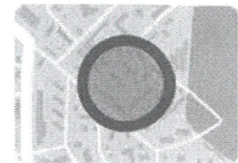
{/oferte/user/8wVS/}

072 961 3447

Trimite mesaj

Localizare

Covasna,  
Covasna



Postat 10 decembrie 2021



**De vânzare teren intravilan in Covasna**

**16 €**

PROMOVEAZĂ [\[HTTPS://WWW.OLX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE\\_PROMOTE&ID=227300981\]](https://www.olx.ro/bundles/promote/?BS=ADPAGE_PROMOTE&ID=227300981)

REACTUALIZEAZĂ [\[HTTPS://WWW.C/BUNDLES/REFRE/?BS=ADPAGE\\_PLID=227300981\]](https://www.olx.ro/bundles/refre/?BS=ADPAGE_PLID=227300981)

Firma

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila: **2 700 m²**

**Descriere**

Betelkek eladók Kovásznán a Virág utca végében(a Kati forrás háta mögött). A telkek felosztása :2 darab 1000 négyzetméteres és 1 darab 700 négyzetméteres. A víz, gáz, kanalizálás és az áram a telkek mellett található. Ára-16 euro négyzetmétere. Tel-07\*\*\*\*\*47. De vânzare terenuri intravilane in statiunea **Covasna in strada Florilor**. Parcelele au :2 buc. - 1000 metru patrati si 1 buc. - 700 de metru patrati. **Acces la curent electric, gaz, canalizare si apa**. Pret - 16 euro metru patrati. TEL-07\*\*\*\*\*47.

ID: 227300981

Vizualizări: 579

Raportează

Teren intravilan in ora?ul Covasna 3600 mp

Sesizează o problemă

## Detalii

Preț / m<sup>2</sup>:

16 € Suprafață utilă

3100 m<sup>2</sup>

Clasificare teren:

Intravilan Tip terenuri

Constructii

## Descriere

Vand teren intravilan in orasul Covasna. Front stradal 30 m. Strada Mathias

Rex. Construibil. Suprafata totala 3100 mp

Selectează un punct de pe grafic  
pentru a vedea prețul la acea dată.

Istoric Preț  
Hartă

Distribuie

[Prima pagina](#)[Servicii proprietari](#)[Consilier imobiliar](#)[Stiri](#)[Servicii auxiliare](#)[Credite imobiliare](#)[Consiliere juridica](#)[Contact](#)**www.DirectProprietar.ro**

fara intermediari | comision 0% | detalii 100% reale

[office@directproprietar.ro](mailto:office@directproprietar.ro)[Vanzari imobiliare](#)[Inchirieri imobiliare](#)[Regim hotelier](#)[Schimburi imobiliare](#)[Licitatii imobiliare](#)[Vanzari/Cedari afaceri](#)[Proiecte imobiliare](#)[Servicii imobiliare](#)[Autentificare](#)[Cont nou](#)[Adauga oferta](#)[Modifica oferta](#)[Retrage oferta](#)[Sterge oferta](#)[Reactualizeaza oferta](#)

Oferta lunii:

[Balotesti - BALOTESTI, Unirii](#)Vile  
Pret total:  
2.000 EUR

Cautare:

[Home](#) » [Vanzari imobiliare](#) » [Terenuri](#)

Terenuri

**Zăbala - Zăbala, CHIPKES**# COD OFERTA: **255072** Vanzari imobiliare - CovasnaJudet: **Covasna**Localitate: **Zăbala**Cartier: **Zăbala**Zona: **CHIPKES**Adresa: **Zabala, spre Chipkes**

PRET DE VANZARE:

Pret total:

**187.500 EUR inclusiv TVA**Proprietarul doreste sa colaboreze cu agentiile imobiliare si ofera:  
...un comision de 1 %  
din pretul afisat.[✉ CONTACTEAZA PROPRIETARUL](#)**DETALII GENERALE:**

Clasificare intravilan:	<b>Pt. case/vile</b>	POT:	<b>20.00</b>
Clasificare extravilan:	---	CUT:	<b>5.00</b>

Imagini generale:



Sectiunea:

Categoria:

Localizare:

Judet:

Cautare dupa **Cod Oferta:**

Cautare dupa **Telefon:**

Curs valutar:

1 EUR = 4,9491 RON

1 USD = 4,3821 RON

1 CHF = 4,7590 RON

Calculator de taxe:

[Click aici pentru a calcula taxele...](#)

Stiri:

Ultima Ora

Divertisment

Mondene

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

Suprafata:	<b>7200.00 mp</b>	RHMAX:	<b>2.00</b>
Front stradal:	<b>65.00 metri</b>	Nr. max. etaje:	<b>2</b>
Nr. fronturi:	<b>1</b>	Altele:	---
Latime drum de acces:	<b>4.00 metri</b>		




Harta:



#### UTILITATI:

#### VECINATATI:

Vecinatati teren: **Pensiunea Csipkés -**

#### DRUMURI DE ACCES:

Asfaltate  Pietruite

#### UTILITATI:

Curent electric: **380 V**

Canalizare: **Fara sistem de canalizare**

Apa: **Put cu pompa**

#### DETALII SUPLIMENTARE:

Amplasamentul se afla in **comuna Zabala, zona Csipkes**, Jud. Covasna. cu nr. Cadastral 9022 si 23268, cu Certificat de Urbanism nr. 8 / 11.01.2010, si Extras de Carte Funciara nr. 4255 si 23268 in suprafata **totala 7200 mp**, front stradal 70m, cu proiect pentru construire pensiune, PUZ aprobat pe teren, **bransament electric trifazat**, **constructie nivel -1 plus partial parter**, construita in anul 2016, **put sapat 15m** pentru apa, **canal colector ape pluviale**, **sopron si magazine de lemne**, **foisor**, **livada tanara** pe rod cu meri.

Suprafata teren: 7200 mp Constructie:

- suprafata construita total: 419.71 mp;
- suprafata desfasurata: 1179.76 mp

#### Atuuri:

- Recomandat pentru exploatare catre grupa de persoana varsta a II-a / a III-a, grupuri de sportivi (recuperare/pregatire – sala de sport moderna care se poate inchiria la 1km distanta);
  - o Tratament balneoclimateric
  - o Tratament cardiologic
  - o Cura ape minerale
  - o Mofeta; mai multe baze de tratament moderne la 6km distanta







**\* Observații:**

**1. Coeficientul de indexare**

Aducerea la zi (21.12.2021) a prețului barem (01.01.1965) se realizează cu coeficienți de actualizare rapidă (K1) cf. Sistem de coeficienți de actualizare rapidă Buletin CET 156/iun. 2021

Apoi aplicăm un coeficient suplimentar de actualizare (K2), dat de variația valorii EUR între 30.09.2019 și 21.12.2021.

$$K2 = 4,9491 / 4,9267 = 1,00454665$$

unde: 4,9267 este cursul leu/EUR la data de 30.09.2019

4,8242 este cursul leu/EUR la data de 21.12.2021

**2. Depreciere fizică**

**58,00%**

- gradul de uzură fizică, normală, diferențiat după funcționalitate, structură, mediu, vechime
- ca efect al vechimii, conform prevederilor Normativului MLPAT P135/1999 (anexa nr.13)

**3. Depreciere funcțională**

**0,00%**

- spațiu fără separeuri, greu de încălzit iarna;
- lipsa recuperatoarelor de căldură
- lipsa materialelor de izolare termică ridicată
- materiale și soluții constructive folosite acum 50 de ani

**4. Depreciere economică**

**0,00%**

- criză financiară, neacordare de credite bancare pentru investiții social-culturale sau sportive,
- diminuare semnificativă a tranzacțiilor imobiliare,

Evaluator autorizat  
Bojin Adrian



*Bojin Adrian*

DETERMINAREA VÂRSTEI CRONOLOGICE

CASA DE LOCUIT (ZĂBALA)

2021

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârstă / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Clădire inițială	75,00	1969	52	52,00
Extindere/ modernizare 1	0,00	0	2021	0,00
Extindere/ modernizare 2	0,00	0	2021	0,00
<b>TOTAL</b>	75,00			<b>Vârsta cronologică ponderată = 52</b>

DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE

BAZA:	Metoda de calcul a vârstei efective, Anexa 2, GME 500		
Anul PIF	1969 (circa)		
Încadrare:	Subgrupa 1.6. Construcții de locuințe și social-culturale; Anexa nr. 34		
Structura:	Zidărie, beton armat, profile metalice (1.6.1.a)		
Mediul de folosință:	Normal		
Starea:	Satisfăcătoare		
Relație de calcul:			
	Vechime	Depreciere	
V1 (ani)=	50	D1=	56%
Vârsta cronologică ponderată (Vcp)=	52	Dfn=	58%
V2 (ani)=	55	D1=	62%
Unde:			
D1= Deprecierea fizică normală pentru V1 (%)			
D2= Depreciere fizică normală pentru vechimea V2 (%)			
V1= Vechimea V1 (ani)			
V2= Vechimea V2 (ani)			

Evaluator autorizat  
Bojin Adrian



*Bojin Adrian*

LUCRĂRI PENSIUNE - CONSTRUCȚIE ÎN CURS

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

FISA NR. 2 - LUCRĂRI PENSIUNE - CONSTRUCȚIE ÎN CURS														
Ref.	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare	Cantitate	Cost	Cost de	Grad realizare (%)	Cost de nou	Cost lucrari	Sursa inf.	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	PUTPVC	Put forat cu teava PVC cu diametrul de		ml	B	15	264,13	3.961,95	100	3.961,95	0,00	2	206	
2	CONEXGAZE	Conexiune bransament pentru traseu subteran conducte gaze		buc	B	1	577,74	577,74	100	577,74	0,00	3	130	
3	7IHOTEL2S8E	Infrastructura hotel 2 stele S+P+8E		mp	B	419,71	1.006,43	422.408,73	100	422.408,73	0,00	2	133	
4	CPT50X90	Canale pardoseala cu placi de tabla		ml	B	30	1.058,09	31.742,70	100	31.742,70	0,00	2	92	
<b>TOTAL FISA</b>								<b>1.093</b>		<b>458.691,12</b>	<b>0,00</b>			
					Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei)	Depreciere functionala (lei)			
					2016	5	5	1.6.1.a	0,00	0,00	0			
<b>Cost net constructie</b>											<b>458.691,12</b>			
<b>(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)</b>														
<b>COSTUL DE RECONSTRUCȚIE NET</b>											<b>458.691</b>	lei		
											<b>92.682</b>	EUR		
											<b>420</b>	EUR/mp		
<b>PREȚ OFERTA (TEREN + CASĂ DE LOCUIT</b>											<b>187.500</b>	EUR		
<b>VALOARE RĂMASĂ PENTRU TEREN</b>											<b>94.818</b>	EUR		
		Suprafață teren									7.200	mp		
		Valoare unitară teren									13,17	EUR/mp		

Curs la data evaluarii: 4,9491 lei/EUR

<b>Note:</b>	
- <b>Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)</b> este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii	
- <b>Sursa informatiei:</b> 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu	
- Creat cu aplicatia <b>Kost Plus</b> (indici 2021-2022) - <a href="http://www.kosturi.ro">www.kosturi.ro</a> - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator	



Evaluator autorizat  
Bojin Adrian

*Bojin Adrian*

DETERMINAREA VÂRSTEI CRONOLOGICE

LUCRĂRI PENSIUNE - CONSTRUCȚIE ÎN CURS

2021

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârstă / Vechime (ani)	Contribuția componentei la vârsta efectivă
Clădire inițială	75,00	2016	5	5,00
Extindere/ modernizare 1	0,00	0	2021	0,00
Extindere/ modernizare 2	0,00	0	2021	0,00
<b>TOTAL</b>	75,00			<b>Vârsta cronologică ponderată = 5</b>

DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE

BAZA:	Metoda de calcul a vârstei efective, Anexa 2, GME 500		
Anul PIF	2015 (circa)		
Încadrare:	Subgrupa 1.6. Construcții de locuințe și social-culturale; Anexa nr. 34		
Structura:	Zidărie, beton armat, profile metalice (1.6.1.a)		
Mediul de folosință:	Normal		
Starea:	Foarte bun		
Relație de calcul:			
	Vechime	Depreciere	
V1 (ani)=	0	D1=	0%
Vârsta cronologică ponderată (Vcp)=	5	Dfn=	0%
V2 (ani)=	6	D1=	0%
Unde:			
D1= Deprecierea fizică normală pentru V1 (%)			
D2= Depreciere fizică normală pentru vechimea V2 (%)			
V1= Vechimea V1 (ani)			
V2= Vechimea V2 (ani)			

Evaluator autorizat  
Bojin Adrian



*Bojin Adrian*



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

Nr. cerere	24698
Ziua	22
Luna	10
Anul	2021

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 29415 Zăbala

Cod verificare  
100108963137



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Zabala, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29415	3.200	Imobil împrejmuit partial cu gard de lemn si gard metalic. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>24143 / 14/10/2021</b>		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut.nr. 3728, din 14/10/2021 emis de NP PAPP REKA, documentatie de dezlipire;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 29415 a imobilului cu numarul cadastral 29415 / UAT Zăbala, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 23721 inscris in cartea funciara 23721;	A1
Titlu Proprietate nr. 34359 emis de Comisia Judeteana Covasna;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire conf. Legii nr.18/1991, 169/1997, 1/2000, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>PAROHIA REFORMATĂ</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23721/Zăbala, inscrisa prin incheierea nr. 1493 din 14/05/2003; (provenita din conversia CF 4154)		

### C. Partea III. SARCINI .

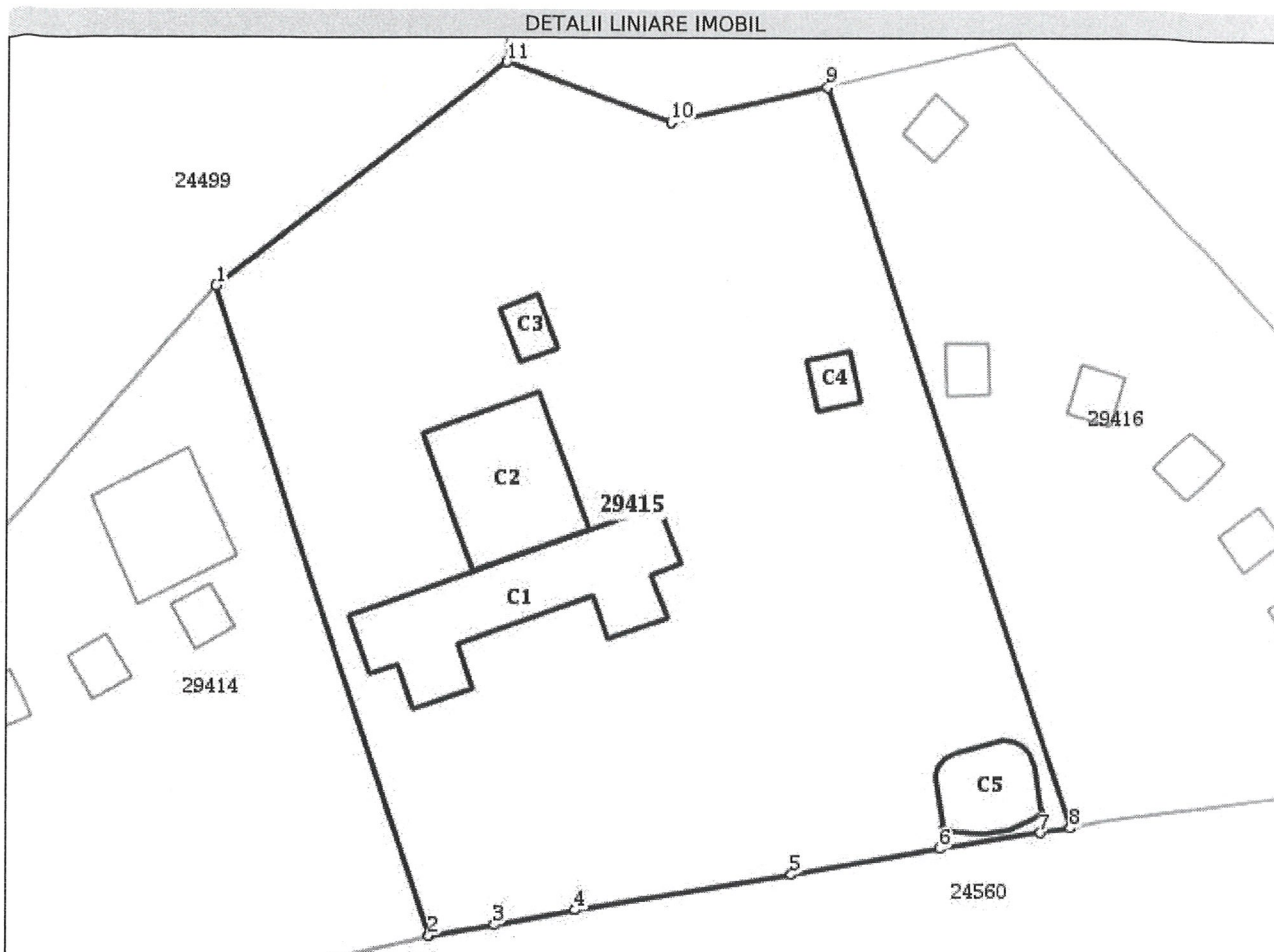
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29415	3.200	Imobil împrejmuit partial cu gard de lemn si gard metalic. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.725	-	-	-	
2	pasune	DA	475	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	29415-C1	construcții de locuințe	170	Fara acte	S. construita la sol:170 mp; S. construita desfasurata:340 mp; Sala de mese cu dormitoare din lemn P+M. Suprafata constr. desfasurata: 340mp.
A1.2	29415-C2	construcții anexa	115	Fara acte	S. construita la sol:115 mp; S. construita desfasurata:115 mp; Bucatarie cu magazie din beton si caramida P. Suprafata constr. desfasurata: 115mp.
A1.3	29415-C3	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Magazie din caramida P+1. Suprafata constr. desfasurata: 30mp.
A1.4	29415-C4	construcții de locuințe	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Casuta camping din lemn P. Suprafata constr. desfasurata: 14mp.
A1.5	29415-C5	construcții anexa	51	Fara acte	S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Scena din beton. Suprafata constr. desfasurata: 51mp.



## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	54.591
2	3	5.287
3	4	6.562
4	5	17.5
5	6	12.024
6	7	8.158
7	8	2.38
8	9	62.217
9	10	12.83
10	11	13.995
11	1	29.241

\*\* 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 ANCPİ 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/10/2021, 09:17