

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

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



Raport de Evaluare nr. 1689/27-Sep-2023
a Proprietății Imobiliare
tip teren intravilan parte din CF 33448 Tg.Secuiesc
pentru informare pentru tranzacționare



PROPRIETAR: MUN.TG.SECUIESC
CLIENT: MUN.TG.SECUIESC
UTILIZATOR: Mun.Tg.Secuiesc și Birou Notarial
ADRESA: mun.Tg.Secuiesc, sat Lunga, cătun Tinoasa nr.656-657, jud.Covasna

VALOAREA DE PIAȚĂ 9.104 lei
TOTALĂ: 1.830 €

(1 EUR = 4,9749LEI)

ABORDĂRI APLICATE:
Abordarea prin piață: 9.104 lei

Suprafață teren evaluat:
S=244mp

Data
Inspectiei: 27-Sep-2023
Evaluarii: 27-Sep-2023
Raportului: 27-Sep-2023

Semnătura și stampila
Ec.POP GABRIELA
Evaluator ANEVAR E.P.I.



Rap.nr. 1689 / 27-Sep-2023
MUN.TG.SECUIESC

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Utilizator: Mun.Tg.Secuiesc și Birou Notarial

Stimați utilizatori,

Alăturat vă transmitem raportul realizat de EXP-EVAL SRL, prin evaluator autorizat POP GABRIELA, specialitatea EPI, legitimația ANEVAR nr. 19152, ca evaluare obiectivă și imparțială, prin evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformitatea evaluării cu SEV 2022.

I. SINTEZA EVALUĂRII 1689 / 27-Sep-2023

Subiectul evaluării este reprezentat de proprietatea imobiliară tip teren intravilan parte din CF 33448 Tg.Secuiesc în suprafață de 244mp, situat în mun.Tg.Secuiesc, sat Lunga, cătun Tinoasa nr.656-657, jud.Covasna, identificat astfel:

Extras CF	CF	Nr.cad. / top.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință
28566/25.09.2023	parte din CF 33448 Tg.Secuiesc	70/7	244	intravilan - arabil

NOTA EVALUATOR:

- 1) Terenul evaluat este compus dintr-o fâșie de teren (partea N din nr.cad.33448, din care urmează a se dezmembra). Forma în ansamblu a parcelei evaluate este extrem de îngustă și alungită (lățime 4,3m), cu front de acces de 7,29m. Titularul dreptului de proprietate este Mun.Tg.Secuiesc.
- 2) A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate asupra terenului și dotărilor aferente, în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini și alte aspecte litigioase sau neclarități legate de dreptul de proprietate care pot afecta valoarea.
- 3) La inspecție se prezintă teren neconstruibil din cauza lățimii înguste și a frontului îngust. Conform scopului evaluării și instrucțiunilor utilizatorului, evaluarea se face în ipoteza că terenul este neconstruibil.
- 4) Nu s-a prezentat certificat de urbanism pt imobilul evaluat. Terenul se evaluează în ipoteza că este neconstruibil. Evaluarea s-a făcut ținând cont de frontul îngust și dimensiunea redusă.

Evaluatorul nu are cunoștințe despre existența vreunei expertize tehnice, geologice, geodezice sau alte studii asupra terenului, precum eventuala încadrare la unul din gradele de bonitate agricolă. Imobilul nu se regăsește pe lista monumentelor istorice, ori în arii protejate sau de altă natură.

Adresa proprietății: **mun.Tg.Secuiesc, sat Lunga, cătun Tinoasa nr.656-657, jud.Covasna, cod poștal 525401;**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății

Scopul evaluării este informare pentru tranzacționare.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel menționat, clar definit de standardele specifice.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan neconstruibil, cu posibilitate de dezvoltare exclusivă - grădină;, situate la sat Lunga sau similar în mun.Tg.Secuiesc.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Concluzia valorică rap. 1689 / 27-Sep-2023:

Ținând cont de adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, coroborat cu principiul prudenței, luând în considerare și posibilitatea de valorificare a proprietății, opinia asupra valorii de piață este rezultatul abordării prin PIAȚĂ:

Valoare piață teren: 1.830 € echivalent a 9.104 lei

- Valorile estimate nu sunt afectate de cota T.V.A;
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

**Ec. POP GABRIELA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializarea E.P.I.**

