

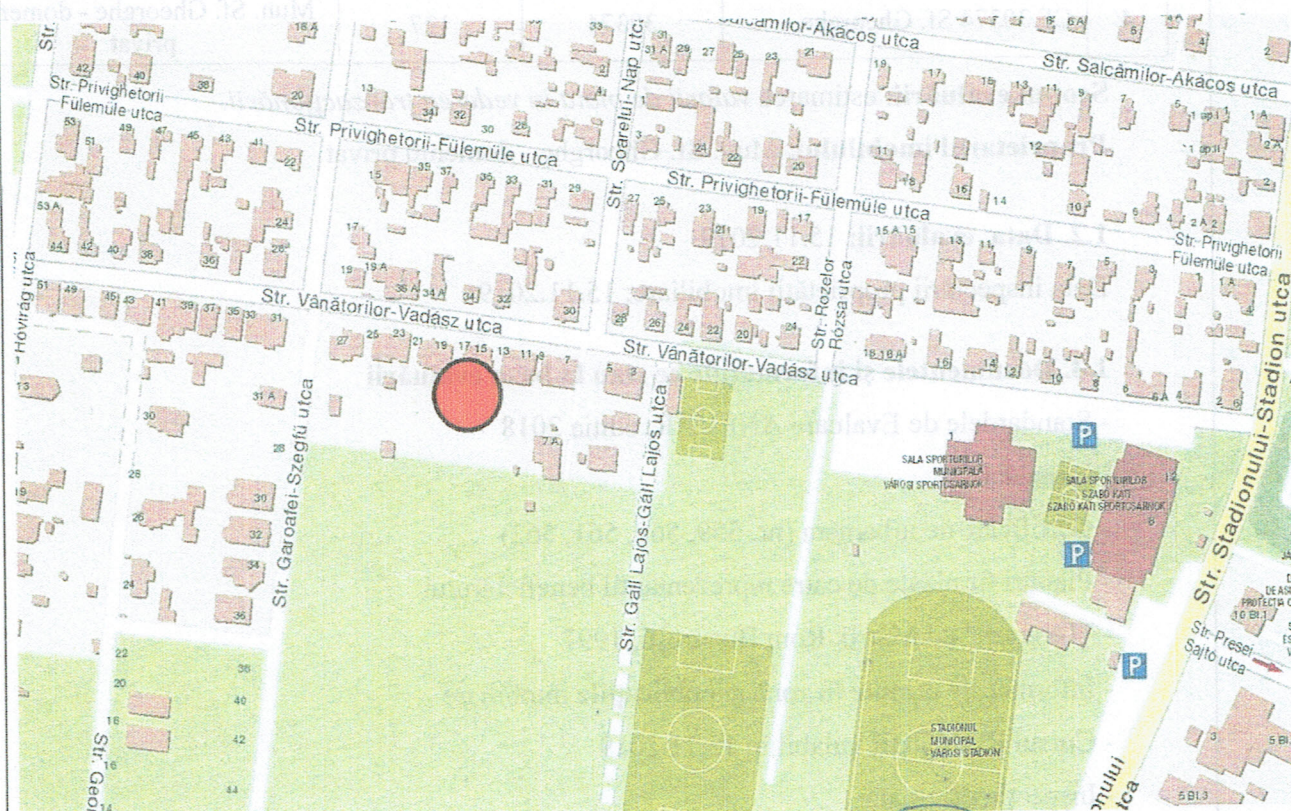
SC TEAM RONEXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRAȘOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754.345.384 / FAX: 0368.780.127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Obiect: Evaluare terenuri situate în mun. Sf. Gheorghe, str. Vânătorilor, nr. 17, în vederea stabilirii valorii de piață

Lucrare nr.: 135 / 2019 (comanda nr. 188 / 2019)



Data de referință: 15.11.2019



ELEMENTE INTRODUCTIVE ȘI SINTEZA LUCRĂRII

SC Team RonExpert SRL, membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul in mun. Brasov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 26373 / 23.01.2019 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare:

TERENURI, situate in mun. Sf. Gheorghe, str. Vânătorilor, nr. 17

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat

Scopul evaluării: estimarea valorii de piata in vederea tranzacționării.

Proprietarul imobilului: Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat.

1.2. Data evaluării: 15.11.2019

Data inspectării proprietății imobiliare: 15.11.2019

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2018
- Extrase CF
- Certificate de urbanism (nr. 559, 560, 561, 562)
- Planuri furnizate de catre reprezentantii beneficiarului
- "Terenuri" ed.Matrix Rom București, 1997
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR valabil in 15.11.2019
- Inspecția efectuată

1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea terenului ce este destinat pentru stabilirea valorii de piata in vederea tranzactionarii. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru terenurile susmenționate, evaluatorul propune următoarele valori:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Proprietar	Valoare totala (euro)	Valoare totala (lei)
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	575	2.741
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	3.841	18.310
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	1.260	6.007
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	4.238	20.200
					9.914	47.258

curs RON / EUR = 4,7667 RON din 15.11.2019

valoare obținută prin metoda comparațiilor directe (valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 15.11.2019



CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

- 1.1 Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.2 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării
- 1.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.5 Data estimării valorii
- 1.6 Moneda raportului. Modalități de plată
- 1.7 Inspecția proprietății
- 1.8 Standardele aplicabile și procedura de evaluare
- 1.9 Sursele de informații utilizate
- 1.10 Clauza de nepublicare

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.5 Analiza pieței imobiliare
 - 2.5.1. Definirea pieței
 - 2.5.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
 - 2.5.3. Analiza cererii
 - 2.5.4. Analiza ofertei
 - 2.5.5. Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)
 - 2.5.6. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
 - 3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe
- 3.3 Rezultatele evaluării
 - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Anexa 1 – Extrase CF

Anexa 2 – Planuri

Anexa 3 – Comparabile utilizate

Anexa 4 – Imagini ale terenurilor evaluate

Raportul de evaluare contine 57 de pagini



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activul supus evaluării a fost inspectat de către personalul evaluatorului.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

15.11.2019

Evaluator autorizat,

C. Beres Aron



Capitolul 1 PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul lucrării si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- ⇒ Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Suprafetele de teren luate in calcul sunt cele care apar în extrasele CF;
- ⇒ Terenurile evaluate sunt neconstruibile, conform certificate de urbanism atasate;
- ⇒ Conform cerintelor beneficiarului tipul de valoare estimata este **valoarea de piață**;
- ⇒ La abordarea prin comparația vanzarilor s-a aplicat **metoda comparatiilor directe**, care se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau oferate, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- ⇒ valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EURO nu este liniara;
- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluării. Instructiunile evaluării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul identificat prin:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață, in vederea tranzacționării.

Raportul este intocmit pentru **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE** in calitate de beneficiar și solicitant. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de solicitant si beneficiar.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul integral de proprietate asupra proprietatii in discutie. Terenul este proprietatea mun. Sf. Gheorghe (domeniu privat) conform extrase CF anexate.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi valoarea de piata (conform SEV 100 – Cadrul general).

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepărtinitoare,, după un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin comparatia vânzărilor.

1.5. Data estimării valorii

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informatii privind nivelul preturilor lunii noiembrie 2019, data la care se considera valabile ipotezele enuntate si valorile estimate fiind 15.11.2019.

1.6. Moneda raportului. Modalitati de plata

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,7667 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 15.11.2019.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in 15.11.2019 si au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (vecinatati, acces etc).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.8. Standardele aplicabile și procedura de evaluare

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietății imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9. Sursele de informatii utilizate

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- ◆ Extrase CF
- ◆ Actele puse la dispozitie de beneficiar: planuri, certificate de urbanism
- ◆ Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- ◆ Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Sf. Gheorghe, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- ◆ Adresele de pe internet: www.olx.ro, www.imobiliare.ro.

Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Clauza de nepublicare

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (noiembrie 2019) cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul beneficiarului mentionat la pct. 1.2. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății evaluate

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare constituite din „**Terenuri situate în mun. Sf. Gheorghe, str. Vânătorilor, nr. 17**”

Terenul subiect au forma regulate, fiind amplasate în jurul casei cu nr. 17, de pe str. Vânătorilor.

Terenul dispune de utilitati (parcelele dinspre strada, avand suprafata de 28 mp și 90 mp). Parcelele situate in spatele casei, au utilitati in apropiere (parcelele in suprafata de 127 mp și 19 mp).

Se evalueaza dreptul de proprietate înscris în cărțile funciare anexate raportului.

2.2. Situatia juridica

Terenurile evaluate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Proprietar
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat

Se evalueaza dreptul de proprietate conform CF, în vederea estimarii valorii de piata pentru tranzacționare. Actualmente terenurile a categoria de folosinta arabil si se afla în intravilanul municipiului, conform extrase CF anexate.

Evaluarea a fost întocmit avand în vedere suprafata din extrasele CF, actele si planurile puse la dispozitie de beneficiar si proprietar.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în intravilanul mun. Sf. Gheorghe, zona fiscală A. Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate.

Tipul zonei de amplasare:

- Intravilanul mun. Sf. Gheorghe, subzona conform PUZ - UTR 1.

În zonă se află:

Unități edilitare: la teren (pentru parcelele cu suprafata de 28 mp și 90 mp), respectiv în apropiere (pentru parcelele cu suprafata de 127 mp și 19 mp)

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): fara.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare: **Zona de referința mediana.**

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

- Poziția terenului este mediana, respectiv zona de impozitare fiscală A;
- Terenul dispune de utilitati (pentru parcelele cu suprafata de 28 mp și 90 mp), respectiv în apropiere (pentru parcelele cu suprafata de 127 mp și 19 mp);
- Terenul are forma regulata;
- Terenurile în forma actuală, sunt neconstruibile, conform certificate de urbanism atașate;
- Numai terenul în suprafata de 28 mp are acces direct la strada;
- Categoria de folosinta a terenurilor este arabil în intravilan.

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	arabil în intravilan
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	arabil în intravilan
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	arabil în intravilan
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	arabil în intravilan

2.5. Analiza pieței imobiliare

2.5.1. Definirea pieței

Piața imobiliară poate fi definită ca un mediu în care se tranzacționează diferite tipuri de proprietăți, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că proprietățile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a proprietăților și la nevoile și dorințele individuale.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează; ea este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piețele imobiliare se deosebesc de piețele bunurilor sau serviciilor printr-o serie de caracteristici speciale și anume:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente;
- numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic;
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Dinamica pieței imobiliare este spectaculoasă, într-o perioadă în care oferta mediului de business nu mai corespunde cu nevoile clienților. Companiile închiriază spații care să reflecte o imagine futuristă, orientată spre succes. Retailerii caută centre de distribuție dedicate clienților care doresc acces imediat și facil la produse. Chiar și investitorii din imobiliare cer volume mai mari de informație, furnizate mai rapid, referitor la cine și unde plasează banii. Piața rezidențială nu face excepție, iar clienții tot mai bine pregătiți îi fac pe dezvoltatori să își rafineze tehnicile și tehnologiile. Iar acest lucru are un efect de tip domino, dărâmând tot ce se știa despre piața imobiliară, până acum.

2.5.2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Proprietățile supuse evaluării sunt proprietăți imobiliare de tip teren intravilan (respectiv în zona Kolcza - proprietăți cu caracter rezidențial), cu suprafețe cuprinse între 19 mp și 127 mp, amplasate în zona mediană a Municipiului Sf. Gheorghe - cartierul Kolcza.

2.5.3. Analiza cererii

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

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta să se ajusteze cu nivelul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct proporțional cu cererea, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ.

Din punct de vedere cantitativ, există o supraofertă a locuințelor. Cererea actuală este pentru spații reduse ca suprafață utilă astfel încât costurile de întreținere să fie mici și de asemenea cerere pentru locații apropiate de mijloacele de transport.

După 1990 exista o criză a "producției" de locuințe, când s-a construit foarte puțin sau foarte scump față de puterea de cumpărare a segmentului mediu al populației. Un alt motiv era faptul că pe piața imobiliară se specula mult, prețul de ofertă a locuinței fiind cu 5-10 % mai mare decât prețul de la care se începea negocierea dintre vânzător și cumpărător. O altă cauză era fluctuația cursului valutar, ca urmare a căreia vânzătorii recalculau prețurile. Aceste cauze duceau la scumpirea proprietăților și puteau provoca chiar un blocaj al pieței. În aceste condiții s-a constatat un recul al cererii sau reorientarea către locuințe pe pământ sau construcții noi. În plus, a crescut substanțial numărul celor care cumpără locuințe cu credit.

Piața achizițiilor rezidențiale este influențată și de dezvoltarea rapidă a sistemului de credit ipotecar, datorită reducerii dobânzilor la credite, fapt care a impulsionat în mod cert cererea de imobile pentru locuință.

Presiunea locativă a crescut exponențial în ultima perioadă datorită cererii foarte mari, coroborată cu o deschidere a băncilor către acordarea de credite imobiliare. La acestea s-a adăugat și prabușirea industriei în majoritatea orașelor de provincie, care a provocat o migrație spre principalele orașe, și implicit o cerere mai mare de locuințe pentru clasa mijlocie.

Soluția pentru ieșirea din acest impas a fost, pe lângă construirea de noi locuințe care să acopere în mare parte cererea existentă, apariția unor noi concepte și nuanțe, o mai mare flexibilitate, având la bază însă și un suport legislativ corespunzător cum ar fi programul "Prima Casă". Pe de altă parte, dobânzile bancare cresc, urmare a înăsprii politicii monetare din Statele Unite, împreună cu riscurile politice din Europa și un ton mai ferm din partea Băncii Centrale Europene (BCE), factori care deja dezavantajează leul în anul curent.

Din analiza statistică a evoluțiilor din piața imobiliară rezultă că asistăm la un moment în care piața este captivă între un nivel ridicat al cererii și o ofertă relativ redusă. Datele arată că cererea pentru apartamente și case de vânzare este în continuare puternică, înregistrând un avans de 17% în ultimul an.

Conform Colliers Internațional România, cererea s-a diversificat în decursul anului 2017 din punct de vedere al zonelor de interes și al sectoarelor imobiliare care au nevoie de suprafețe pentru noi dezvoltări.

Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri.

2.5.4. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere 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.

În ultimul an s-a evidențiat insuficiența ofertei pe piață atât ca număr de proprietăți cât și ca intervale de preț accesibile populației. Datele pe ultimele 12 luni indică o evoluție negativă a stocului de apartamente și case de 5,9%. De asemenea, cererea pentru locuințele ieftine are o volatilitate mare indicată de programul Prima Casă, volumul ofertei pe acest segment fiind în continuă scădere, iar noile construcții nu reușesc să acopere diferențele din piață.

Oferta de terenuri intravilane este în continuare polarizată pe două direcții generale, și anume terenuri cu destinație rezidențială și terenuri cu destinație comercială/industrială. Oferta de terenuri cu destinația terenuri construibile este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

Prețuri în zonă pentru proprietăți rezidențiale

Prețuri de ofertă vânzare pentru proprietăți similare se situează în intervalul:

- teren - 40-80 euro/mp

2.5.5. Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Clienții au început să prefere din ce în ce mai mult proprietăți noi, deoarece diferența de preț dintre proprietățile noi și cele vechi reprezintă în cele mai multe cazuri costul renovării.

În general anul 2019 va fi caracterizat printr-o creștere a proiectelor rezidențiale destinate segmentului mediu de consumatori, deoarece cererea și oferta există, existând și finanțare.

Creșterea investitorilor în active imobiliare prin credit, dezvoltarea accelerată a rețelelor de agenții imobiliare și solicitarea de parteneriate bancare, au făcut ca începând cu a doua jumătate a anului 2014 prețurile proprietăților imobiliare în România să se afle, per ansamblu, pe un curs ascendent (în ciuda unor variații în minus pe alocuri, prețurile proprietăților imobiliare din toată țara au crescut în ultimii 10 ani cu aproximativ 30%) iar anul 2017, un an bun pentru rezidențialul autohton, nu a făcut excepție în această privință. Din a doua parte a anului trecut, piața imobiliară a intrat într-o nouă fază, de încetinire treptată a creșterii prețurilor. Astfel, evoluția anuală înregistrată în al doilea trimestru din anul 2017, de 12,9%, s-a diminuat până la nivelul de 6,4% în primul trimestru al acestui an. Mai mult, datele din piață indică o creștere de preț, în trim. I 2018 față de trim. IV 2017, de 1,4% - un avans sub media de creștere trimestrială înregistrată în cursul anului 2017, de 2,2%, sau în anul 2016, de 2,9%.

2.5.6. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

- Este de așteptat o stagnare a prețurilor terenurilor intravilane în aria de piață.
- Cererea ce poate fi atrasă/captată: la nivelul județului Covasna, respectiv zona mun. Sf. Gheorghe - reprezintă un avantaj faptul că se află la o distanță relativ mică de mun. Brașov.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca 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.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea 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 utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în orasul Simeria, județul Hunedoara. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Conform Standarde de Evaluare 2018, "utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".

3.2. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat. APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile. RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului. APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale. RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului. APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului. RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii. APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren. RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective. APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat) RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție. APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului. RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi.

3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate / oferate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro etc), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelele următoare:

Pentru terenul in suprafata de 19 mp

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restricții legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
3	Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
4	Condiții de vânzare	vânzare normala	normala	normala	normala
5	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata. mp	19	600	560	750
	Acces la proprietate	fara acces direct	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	plan	panta	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	utilitati in apropiere	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
9	Destinație	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare	construcții rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
	Pret de vânzare / mp (EUR)		80,83	65,80	77,60
	Pret total de vânzare (EUR)		48.498	36.851	58.200

Pentru terenul in suprafata de 90 mp

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermci	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata, mp	90	600	560	750
	Acces la proprietate	fara acces direct	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	plan	panta	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
9	Destinatie	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
	Pret de vanzare / mp (EUR)		80.83	65.80	77.60
	Pret total de vanzare (EUR)		48.498	36.851	58.200

Pentru terenul in suprafata de 19 mp

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermci	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata, mp	28	600	560	750
	Acces la proprietate	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	plan	panta	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
9	Destinatie	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
	Pret de vanzare / mp (EUR)		80.83	65.80	77.60
	Pret total de vanzare (EUR)		48.498	36.851	58.200

Pentru terenul in suprafata de 127 mp

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
7	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafata, mp	127	600	560	750
	Acces la proprietate	fara acces direct	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	plan	panta	plan	plan
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	utilitati in apropiere	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
9	Destinatie	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
	Pret de vanzare / mp (EUR)		80.83	65.80	77.60
	Pret total de vanzare (EUR)		48.498	36.851	58.200

Harta comparabilelor



Calculare teren in suprafata de 19 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Suprafata [mp]	19,00	600	560	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		80,83	65,80	77,60
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		80,83	65,80	77,60
Restricții legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
Ajustare procentuala (%)		-32%	-32%	-32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,87	-21,06	-24,83
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de finantare		proprie	proprie	proprie
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de plata (data vanzarii)		prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Ajustare procentuala (%)		3%	-5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,42	-3,29	0,00
Pret corectat		57,39	41,46	52,77
Suprafata	19	600	560	750
Ajustare procentuala (%)		-5,00%	-5,00%	-6,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,04	-3,29	-4,66
Pret corectat		53,35	38,17	48,11
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	utilitati in apropiere	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare procentuala (%)		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-8,08	-6,58	-7,76
Pret corectat		45,26	31,59	40,35
Acces la proprietate	fara acces direct	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare procentuala (%)		-8%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-6,47	-5,26	-6,21
Pret corectat		38,80	26,32	34,14
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	panta	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		2%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,62	0,00	0,00
Pret corectat		40,42	26,32	34,14
Zonare	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,04	-3,29	-3,88
Pret corectat		36,37	23,03	30,26
Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		36,37	23,03	30,26
Ajustare totala neta (EUR/mp)		44,46	42,77	47,34
Corectia neta ca % din pret		55%	65%	61%
Total Ajustare bruta		42,14	33,03	37,74
Total Ajustare bruta - procentual		65,00%	65,00%	61,00%
Nr. ajustari		7	6	5
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata	unitara	EUR 30,26		
		RON 144,26		
	totala	EUR 575		
		RON 2.741		
Data evaluarii	15-Nov-2019	Curs valutar RON / 1 EUR		4,7667

Calcul teren in suprafata de 90 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermci	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Suprafata [mp]	90,00	600	560	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		80,83	65,80	77,60
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		80,83	65,80	77,60
Restricții legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
Ajustare procentuala (%)		-32%	-32%	-32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,87	-21,06	-24,83
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de plata (data vanzarii)		prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fermci	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Ajustare procentuala (%)		3%	-5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,42	-3,29	0,00
Pret corectat		57,39	41,46	52,77
Suprafata	90	600	560	750
Ajustare procentuala (%)		-3,00%	-3,00%	-4,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-2,42	-1,97	-3,10
Pret corectat		54,96	39,48	49,66
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	39,48	49,66
Acces la proprietate	fara acces direct	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare procentuala (%)		-4%	-4%	-4%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,23	-2,63	-3,10
Pret corectat		51,73	36,85	46,56
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	panta	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		2%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,62	0,00	0,00
Pret corectat		53,35	36,85	46,56
Zonare	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,04	-3,29	-3,88
Pret corectat		49,31	33,56	42,68
Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		49,31	33,56	42,68
Ajustare totala neta (EUR/mp)		31,52	32,24	34,92
Corectia neta ca % din pret		39%	49%	45%
Total Ajustare bruta		35,14	27,96	31,26
Total Ajustare bruta - procentual		49,00%	49,00%	45,00%
Nr. ajustari		6	5	4
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata	unitara	EUR 42,68		
		RON 203,44		
	totala	EUR 3.841		
		RON 18.310		
Data evaluarii	15-Nov-2019	Curs valutar RON / 1 EUR		4,7667

Calculare teren in suprafata de 28 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fernei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Suprafata [mp]	28.00	600	560	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		80,83	65,80	77,60
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		80,83	65,80	77,60
Restricții legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
Ajustare procentuala (%)		-32%	-32%	-32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,87	-21,06	-24,83
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de plata (data vanzarii)		prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fernei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Ajustare procentuala (%)		3%	-5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,42	-3,29	0,00
Pret corectat		57,39	41,46	52,77
Suprafata	28	600	560	750
Ajustare procentuala (%)		-4,00%	-4,00%	-5,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-3,23	-2,63	-3,88
Pret corectat		54,16	38,82	48,89
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,16	38,82	48,89
Acces la proprietate	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare procentuala (%)		10%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		8,08	0,00	0,00
Pret corectat		62,24	38,82	48,89
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	panta	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		2%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,62	0,00	0,00
Pret corectat		63,86	38,82	48,89
Zonare	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,04	-3,29	-3,88
Pret corectat		59,81	35,53	45,01
Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		59,81	35,53	45,01
Ajustare totala neta (EUR/mp)		21,02	30,27	32,59
Corectia neta ca % din pret		26%	46%	42%
Total Ajustare bruta		39,66	26,89	29,91
Total Ajustare bruta - procentual		56,00%	46,00%	42,00%
Nr. ajustari		6	4	3
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata	unitara	EUR 45,01		
		RON 214,54		
	totala	EUR 1.260		
		RON 6.007		
Data evaluarii	15-Nov-2019	Curs valutar RON / 1 EUR		4,7667

Calculare teren in suprafata de 127 mp

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fernei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Suprafata [mp]	127.00	600	560	750
Pret de vanzare [EUR/mp]		80,83	65,80	77,60
Ajustari ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		80,83	65,80	77,60
Restricții legale	teren neconstruibil, cu doc. cadastrala	teren construibil, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism	teren construibil, fara doc. cadastrala, cu doc. urbanism
Ajustare procentuala (%)		-32%	-32%	-32%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-25,87	-21,06	-24,83
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Conditii de plata (data vanzarii)		prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		54,96	44,75	52,77
Ajustari ale proprietatii				
Localizare	Sf. Gheorghe, str. Vanatorilor, nr. 17	Sf. Gheorghe, str. Fernei	Sf. Gheorghe, str. Umbrei	Sf. Gheorghe, str. Privighetorii
Ajustare procentuala (%)		3%	-5%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		2,42	-3,29	0,00
Pret corectat		57,39	41,46	52,77
Suprafata	127	600	560	750
Ajustare procentuala (%)		-2,00%	-2,00%	-3,00%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-1,62	-1,32	-2,33
Pret corectat		55,77	40,14	50,44
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	utilitati in apropiere	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare procentuala (%)		-9%	-9%	-9%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-7,27	-5,92	-6,98
Pret corectat		48,50	34,22	43,46
Acces la proprietate	fara acces direct	strada pietruită	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare procentuala (%)		-8%	-8%	-8%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-6,47	-5,26	-6,21
Pret corectat		42,03	28,95	37,25
Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	plan	panta	plan	plan
Ajustare procentuala (%)		2%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		1,62	0,00	0,00
Pret corectat		43,65	28,95	37,25
Zonare	teren situat langa casa de locuit	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala (%)		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		-4,04	-3,29	-3,88
Pret corectat		39,61	25,66	33,37
Cea mai buna utilizare	constructii rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
Ajustare procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustarii [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		39,61	25,66	33,37
Ajustare totala neta (EUR/mp)		41,22	40,14	44,23
Corectia neta ca % din pret		51%	61%	57%
Total Ajustare bruta		40,58	31,92	36,29
Total Ajustare bruta - procentual		61,00%	61,00%	57,00%
Nr. ajustari		7	6	5
				total ajustare bruta procentuala cea mai mica
Valoarea estimata	unitara	EUR 33,37		
		RON 159,06		
	totala	EUR 4.238		
		RON 20.200		
Data evaluarii	15-Nov-2019	Curs valutar RON / 1 EUR		4,7667

Justificarea ajustarilor:

Tipul tranzacției – deoarece comparabilele sunt oferte s-a aplicat o corecție de -5%...-20% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacție.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	600	560	750
Pret oferta [EUR/mp]	83,33	67,84	80,00
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	2,50	2,04	2,40
Pret de vanzare [EUR/mp]	80,83	65,80	77,60

Dreptul la proprietate – prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Restricții legale – s-au aplicat ajustări de 32% la fiecare dintre comparabile, deoarece acestea sunt terenuri construibile; ajustarea a fost aplicata tinand cont de raportul valorilor terenurilor construibile si neconstruibile, din Ghidul Notarilor Publici, pentru jud. Covasna.

Condiții de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condițiile de piață – nu există fluctuații majore de la data apariției ofertelor și până la data prezentei evaluări, motiv pentru care ajustarea aplicată este 0.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mare decat cea a proprietatii subiect.

Localizarea – încadrarea terenului în funcție de zonă, la terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecții procentuale (o zona mai buna pentru proprietatea subiect presupune o corectie pozitiva a comparabilei, respectiv o zona mai putin favorabila a proprietatii subiect fata de comparabila presupune o corectie negativa a comparabilei).

Caracteristici fizice - criteriile de comparație au fost tipul terenului, front stradal, formă și suprafață în funcție de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecții valorice sau procentuale.

Utilități – criteriile de comparație au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare și dacă pe teren există construcții, s-au aplicat corecții valorice la terenurile comparabile funcție de utilități și de costurile de dotare a terenurile cu utilitățile lipsă sau costurile de demolare. Astfel, pentru parcelele de teren cu suprafata de 28 mp si 90 mp nu s-au aplicat ajustari, utilitatile fiind considerate la teren. Pentru parcelele cu suprafata de 19 mp si 127 mp, s-au aplicat ajustari de -9% / -10%, din cauza faptului ca utilitatile sunt in apropiere.

Acces la proprietate – pentru accese care difera fata de cea a proprietatii subiect, s-au aplicat corectii. Astfel, pentru parcela de 28 mp care are acces direct la str. Vanatorilor nu s-a aplicat nicio ajustare, iar pentru celelalte parcele, functie de nr. de parcele afectate pentru a ajunge la drum public, s-au aplicat ajustari cuprinse intre -4% si -8%.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecții valorice pentru terenurile cu destinația diferită față de cea a terenului subiect.

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

Valoarea unitară de piață a terenurilor situate în intravilanul mun. Sf. Gheorghe, str. Vânătorilor, nr. 17, prin metoda comparației, este de:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro / mp)
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	30,26
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	42,68
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	45,01
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	33,37

3.3. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Proprietar	Valoare totala (euro)	Valoare totala (lei)
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	575	2.741
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	3.841	18.310
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	1.260	6.007
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	4.238	20.200
					9.914	47.258

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, ține seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu proprietăți imobiliare similare de pe piața locală (comparabile - oferte - anexate raportului).

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, informațiile care au stat la baza aplicării lor și scopul evaluării, tipul valorii estimate și caracteristicile, precum și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea de piață obținută prin abordarea pe comparațiile de piață.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piață** proprietatilor imobiliare amplasate in mun. Sf. Gheorghe, str. Vânătorilor, nr. 17, este de:

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Proprietar	Valoare totala (euro)	Valoare totala (lei)
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	575	2.741
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	3.841	18.310
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	1.260	6.007
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	4.238	20.200
					9.914	47.258

- ⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei noiembrie 2019;
- ⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ Valoarea estimata se refera la teren, exclusiv constructii;
- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,7667. Valorile exprimate in devize sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ **Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori sub care nu se recomandă tranzacționarea.**



ANEXA 1

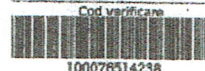
DOCUMENTE UTILIZATE
(extrase CF, certificate de urbanism)

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30322 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	36298
Ziua	13
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare
100078514238

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30322	19	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6996 / 29/03/2012	
Act Administrativ nr. hotărare nr. 289, din 02/12/2009 emis de Consiliul Local Sf. Gheorghe;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 213/1998, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIU SF. GHEORGHE , - domeniu privat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25758/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 394 din 12/01/2010;	

C. Partea III. SARCINI

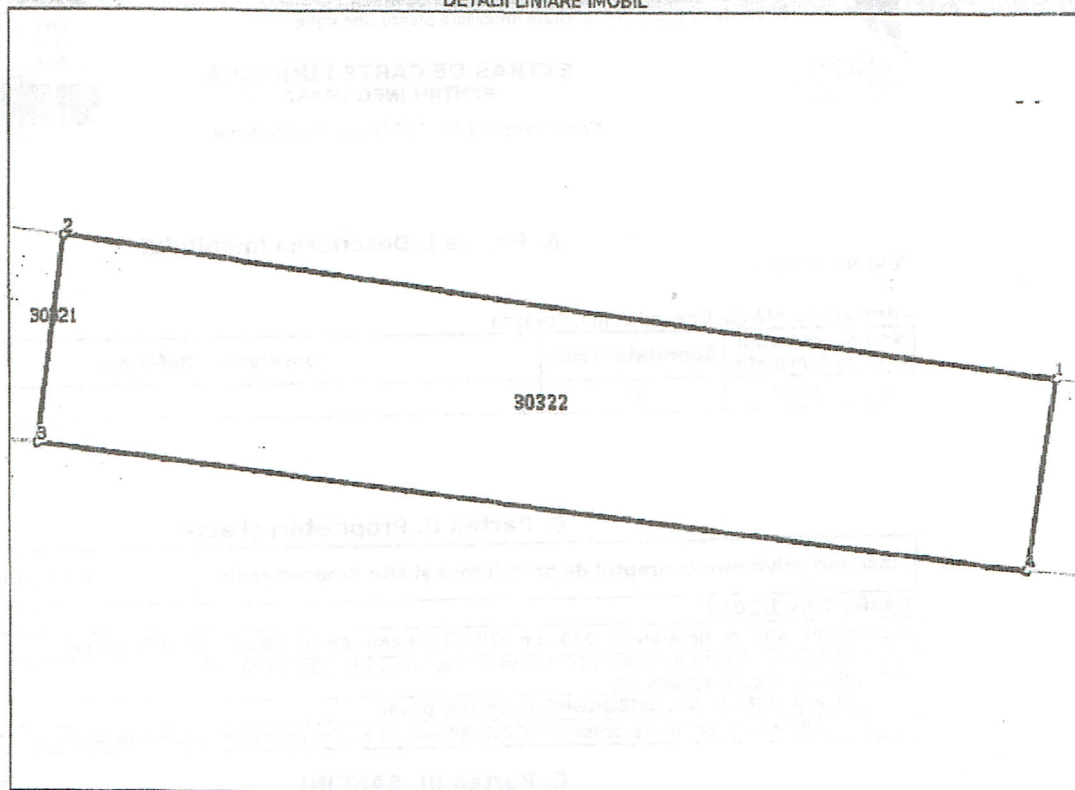
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
6996 / 29/03/2012	
Act Administrativ nr. hotărare nr. 289, din 02/12/2009 emis de Consiliul Local Sf. Gheorghe;	
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25758/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 394 din 12/01/2010;	

Carte Funciară Nr. 30322 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30322	19	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	19	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.813
2	3	2.045
3	4	9.762
4	1	1.892

*** 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.

Carte Funciară Nr. 30322 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/11/2019, 13:10



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr. cerere	36263
Ziua	13
Luna	11
Anul	2019

Cod verificare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30338	90	

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7625 / 05/04/2012		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.64, din 29/02/2012 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE , domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitia transcrisa din CF 26943/Sfantu-Gheorghe, inscrisa prin Incheierea nr. 6976 din 29/03/2012;	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7625 / 05/04/2012		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.64, din 29/02/2012 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, coța actuala 1/1	A1
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE	
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26943/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 6976 din 29/03/2012;	

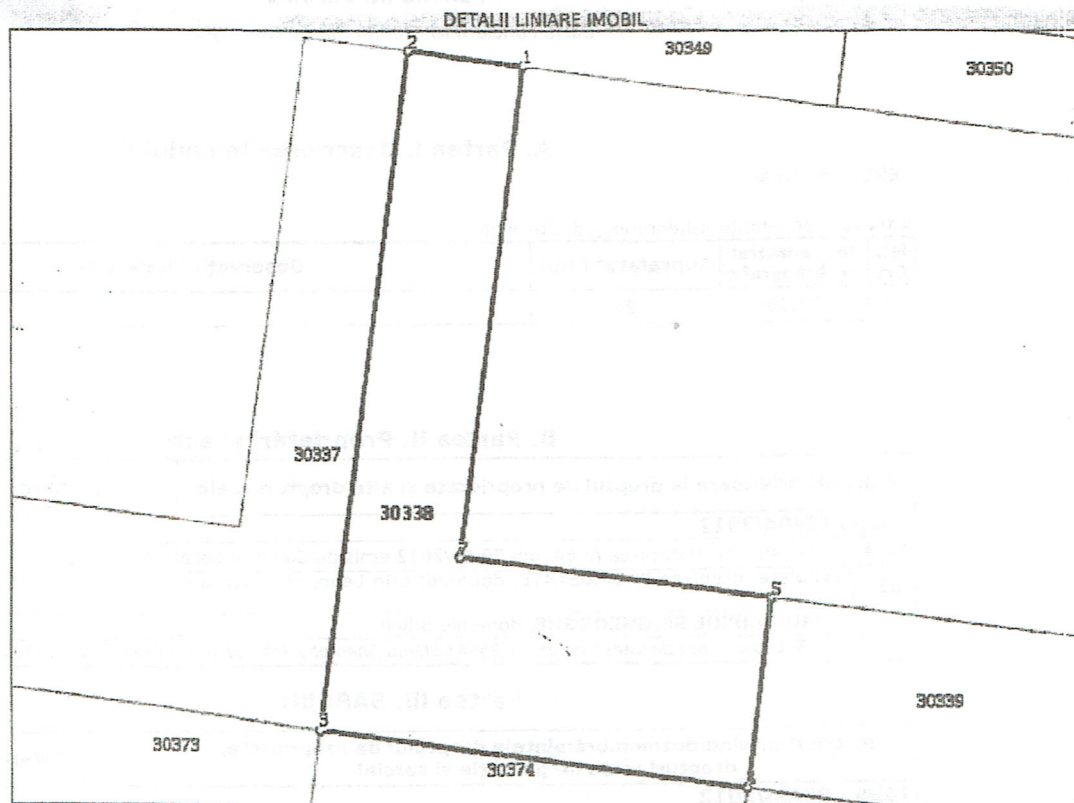
Carte Funciară Nr. 30338 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30338	90	

* 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 construcții	DA	90	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	2.934
2	3	17.307
3	4	10.97
4	5	4.803
5	6	0.004
6	7	7.999

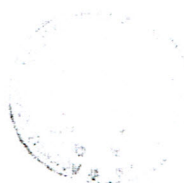
Carte Funciară Nr. 30338 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	12.503

** 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, 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,
13/11/2019, 11:44





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30349 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	36133
Ziua	12
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
100076461517	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Vanatorilor, Nr. 17, Jud. Covasna

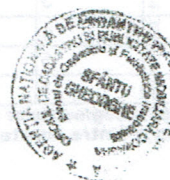
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30349	28	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7632 / 05/04/2012		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 68, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL SF.GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE , domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26959/Sfântu Gheorghe, Inscrisa prin incheierea nr. 6990 din 29/03/2012;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7632 / 05/04/2012		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 68, din 29/02/2012 emis de CONSILIUL LOCAL SF.GHEORGHE;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26959/Sfântu Gheorghe, Inscrisa prin incheierea nr. 6990 din 29/03/2012;		



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

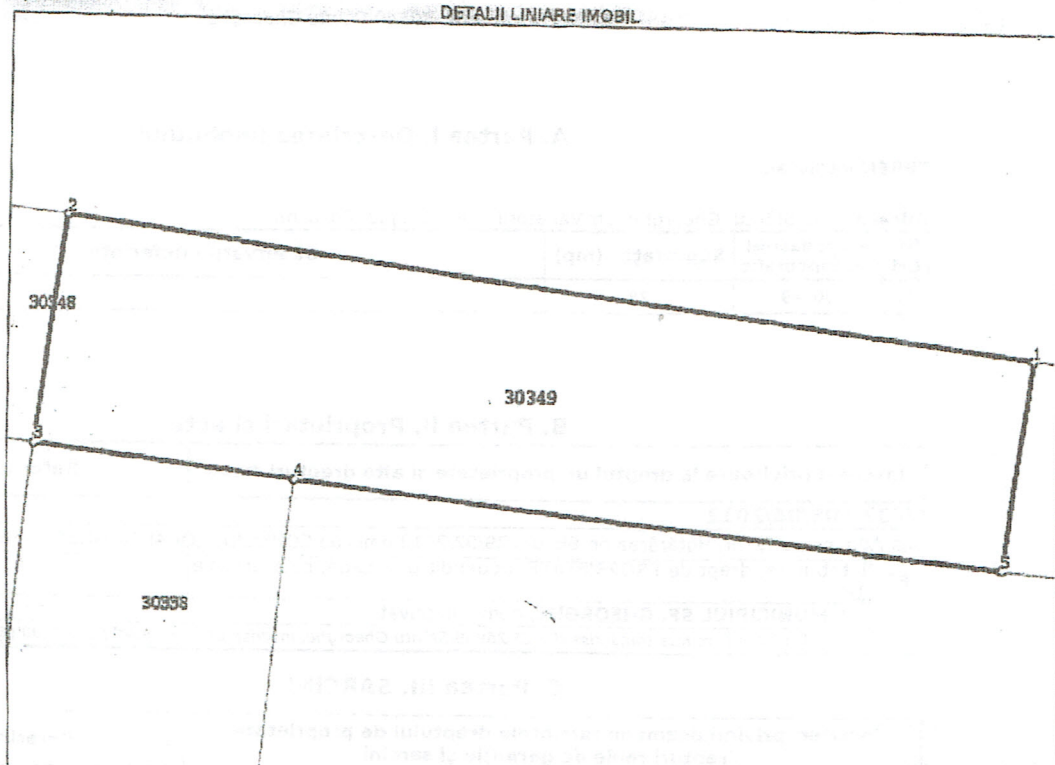
Carte Funciară Nr. 30349 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30349	28	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	28	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.931
2	3	2.621
3	4	2.934
4	5	7.999
5	1	2.526

** 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.



Carte Funciară Nr. 30349 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

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, 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,

12/11/2019, 11:59





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30374 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	36265
Ziua	13
Luna	11
Anul	2019



100076503435

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Vanatorilor, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	30374	127	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6994 / 29/03/2012		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.289, din 02/12/2009 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza legii 213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE-DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25461/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 397 din 12/01/2010;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6994 / 29/03/2012		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.289, din 02/12/2009 emis de Consiliul Local Sf.Gheorghe;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25461/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 397 din 12/01/2010;		

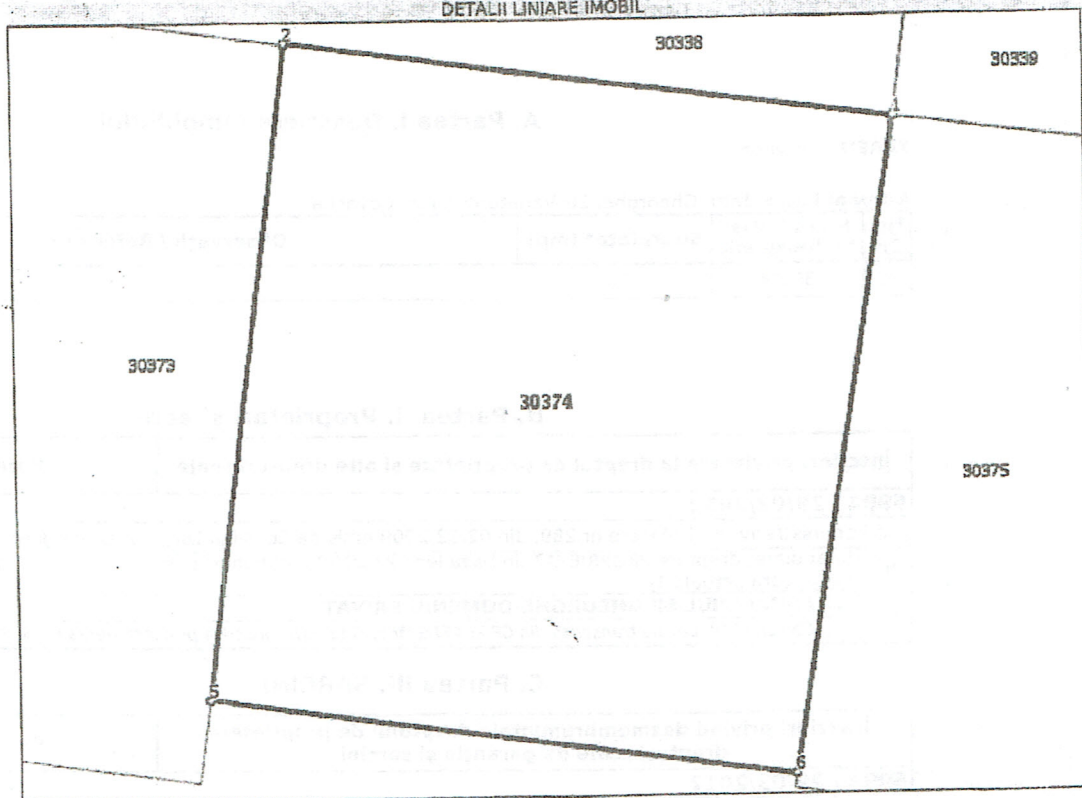
Carte Funciară Nr. 30374 Comuna/Oraş/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30374	127	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	127	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.97
2	3	0.003
3	4	0.01
4	5	11.786
5	6	10.581
6	1	11.862

Carte Funciară Nr. 30374 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

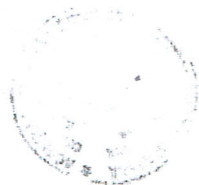
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/11/2019, 11:46



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 53830 din 15.11.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 559 din 13.11.2019

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE TEREN PROPRIETATE
PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFANTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520042 , str. 1 DECEMBRIE 1918

nr. 2 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email

înregistrată la nr. 73830 din 13.11.2019

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFANTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520052 , str. VÂNĂTORILOR

nr. 17 , bl. , sc. , et. , ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7 / 1997

faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe

nr. 39 / 25.07.1997

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 30349

Nr. Top CAD: 30349

IMOBIL IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, SITUAT
IN INTRAVILAN. DREPT DE ADMINISTRARE IN FAVOAREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA REZIDENTIALA
FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A"

3. REGIMUL TEHNIC:

CU: 559/ 2019

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 39/1997, CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE SI A CODULUI CIVIL

- SUBZONA CONFORM P.U.Z - U.T.R I

- PARCELA NECONSTRUIBILA, NU RESPECTA PREVEDERILE R.G.U 525/1996: SUPRAFATA MINIMA DE 200 MP SI FRONT LA STRADA MINIM 12 M PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CU.: 559 / 2019

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- ☐ P.A.C. ☐ P.O.E. ☐ P.O.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale ☐ Alte avize/acorduri:
- ☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ securitate la incendiu
- ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ protecția civilă
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐ sănătatea populației
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate ☐ aviz proiectant inițial
- ☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe ☐ acordul proprietarilor
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Intocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. _____ din _____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 15.11.2019

ROMANIA
Județul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 560 din 13.11.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 560 din 13.11.2019

În scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE - ÎNSTRĂINARE TEREN PROPRIETATE
PRIVATĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520008 , str. 1 DECEMBRIE 1918
nr. 10/A bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email
înregistrată la nr. 73831 din 13.11.2019

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520052 , str. VÂNĂTORILOR

nr. 17 , bl. , sc. , et. , ap.
sau identificat prin Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7 / 1997
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 39 / 25.07.1997

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 30374

Nr. Top CAD: 30374

IMOBIL ÎN PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, SITUAT
ÎN INTRAVILAN. DREPT DE ADMINISTRARE ÎN FAVOAREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA REZIDENTIALĂ
FOLOSINTA ACTUALĂ CURȚI CONSTRUCȚII
ZONA DE IMPOZITARE FISCALĂ "A".

CU: 560 / 2019

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 39/1997, CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE SI A CODULUI CIVIL

- SUBZONA CONFORM P.U.Z - U.T.R 1

- PARCELA NECONSTRUIBILA, NU RESPECTA PREVEDERILE R.G.U 525/1996: SUPRAFATA MINIMA DE 200 MP SI FRONT LA STRADA MINIM 12 M PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Operațiuni notariale - ÎNSTRĂINARE TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerc

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BALAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situații în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CU: 560 / 2019

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
- ☐ P.A.C. ☐ P.O.E. ☐ P.O.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
- ☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale Alte avize/acorduri:
- ☐ canalizare ☐ telefonizare ☐ securitate la incendiu
- ☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate ☐ protecția civilă
- ☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban ☐ sănătatea populației
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate ☐ aviz proiectant inițial
- ☐ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe ☐ acordul proprietarilor
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr.

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 15.11.2019

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 561 din 13.11.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 561 din 13.11.2019

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - ÎNSTRAINARE TEREN PROPRIETATE
PRIVATA A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520008 , str. 1 DECEMBRIE 1918
nr. 2 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email
înregistrată la nr. 73832 din 13.11.2019

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520052 , str. VÂNĂTORILOR

nr. 17 , bl. , sc. , et. , ap.
sau identificat prin Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7 / 1997
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 39 / 25.07.1997

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 30338

Nr. Top CAD: 30338

IMOBIL ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, SITUAT
ÎN INTRAVILAN. DREPT DE ADMINISTRARE ÎN FAVOAREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA REZIDENTIALA
FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A"

CU: 561 / 2019

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 39/1997, CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE SI A CODULUI CIVIL

- SUBZONA CONFORM P.U.Z - U.T.R 1

- PARCELA NECONSTRUIBILA, NU RESPECTA PREVEDERILE R.G.U 525/1996: SUPRAFATA MINIMA DE 200 MP SI FRONT LA STRADA MINIM 12 M PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE - ÎNSTRAINARE TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BALAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CU.: 561 / 2019

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ securitate la incendiu

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

☐ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

ale acestora:

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TUNDE-ILDIKÓ

L.S.

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Intocmit

Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 15.11.2019

1. The purpose of this document is to provide information regarding the activities of the [redacted] and the [redacted] in the [redacted] area.

2. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

3. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

4. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

5. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

6. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

7. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

8. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

9. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

10. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

11. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

12. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

13. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

14. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

15. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

16. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

17. The [redacted] and the [redacted] have been observed in the [redacted] area, and it is believed that they are engaged in [redacted] activities.

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 562 din 13.11.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 562 din 13.11.2019

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE TEREN PROPRIETATE...
PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520085 , str. 1 DECEMBRIE 1918
nr. 17 bl. , sc. , ct. , ap. , telefon/fax / , email
înregistrată la nr. 73834 din 13.11.2019

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520052 , str. VÂNĂTORILOR

nr. 17 , bl. , sc. , et. , ap. ,
sau identificat prin Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 7 / 1997
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 39 / 25.07.1997

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 30322

Nr. Top CAD: 30322

IMOBIL IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, SITUAT
IN INTRAVILAN. DREPT DE ADMINISTRARE IN FAVOAREA CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA REZIDENTIALA
FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A"

CU.: 562 / 2019

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.I.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 39/1997, CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE SI A CODULUI CIVIL

- SUBZONA CONFORM P.U.Z - U.T.R 1

- PARCELA NECONSTRUIBILA, NU RESPECTA PREVEDERILE R.G.U 525/1996: SUPRAFATA MINIMA DE 200 MP SI FRONT LA STRADA MINIM 12 M PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

4. REGIMUL DE ACTULIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, .republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CU.: 562 / 2019

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

- ☐ P.A.C. ☐ P.O.E. ☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale | Alte avize/acorduri:
☐ securitate la incendiu
☐ protecția civilă
☐ sănătatea populației |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare | |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban | |
| | | |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate ☐ aviz proiectant inițial
☐ acordul proprietarilor

☐ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. _____

din

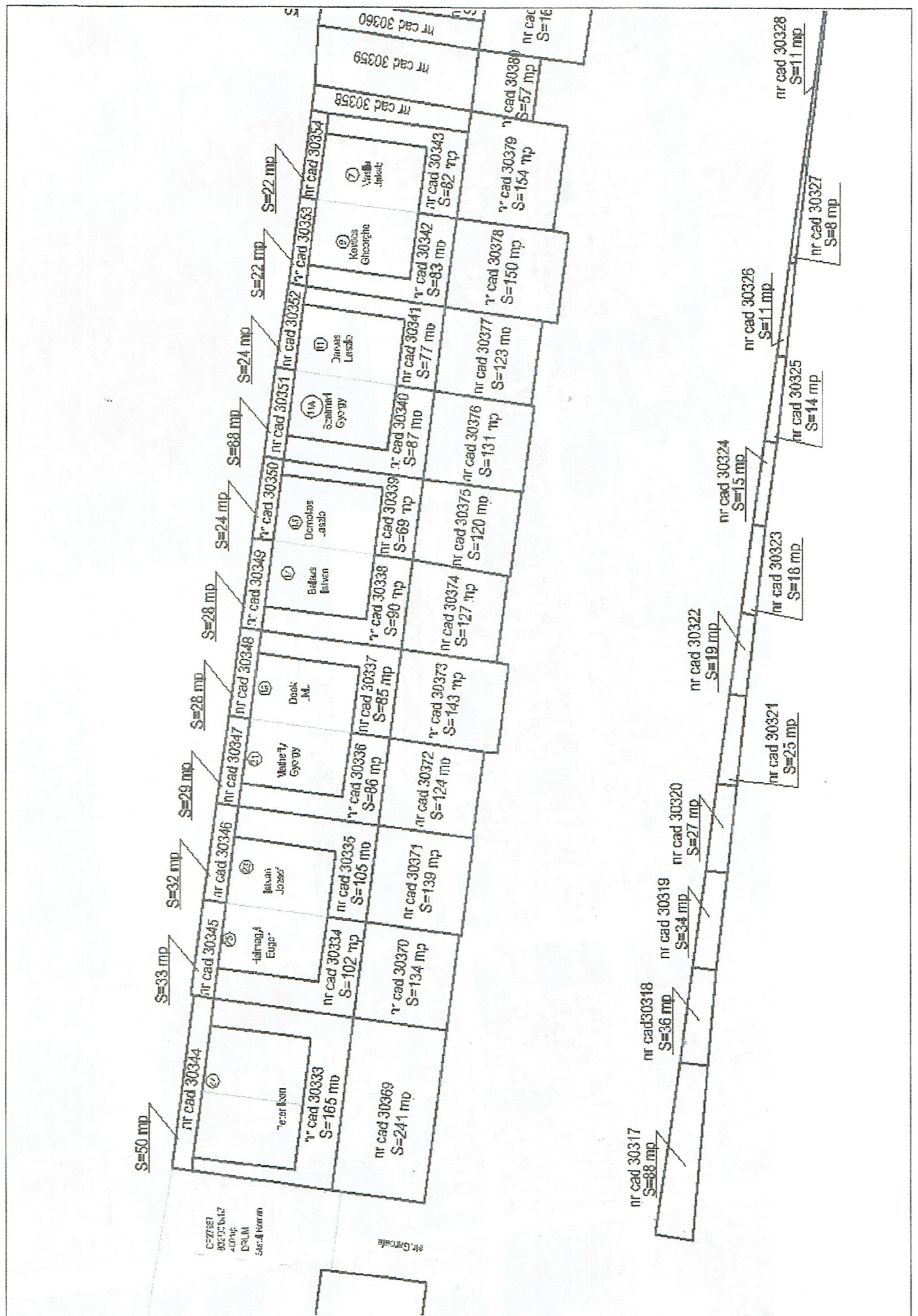
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 15.11.2019

PLANURI









ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Teren intravilan cu destinatie rezidentiala . 600 m2 Sfantu Gheorghe *

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-cu-destinatie-rezidentiala-6...>

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Terenuri Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



Salveaza ca
favorit

50 000 €

Trimite mesaj

0756 926 200

Teren intravilan cu destinatie rezidentiala . 600 m2

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna Adaugat La 20:23, 10 Iunie 2019, Numar anunt: 180846848

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta

Salveaza anuntul

Actualizeaza anuntul



Makkai

Pe site din aug 2019

Anunturile utilizatorului

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

suprafata utila

600 m²

Front pe strada Fermiei.

Se poate largi la 800 m2 in caz de nevoie.

Raporteaza

< Inapoi

Urmatorul anunt >

Vizualizari:467

Contacteaza vanzatorul

0756 926 200

Mesajul tau



Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidentialitate - Termeni

Adauga fisier

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, txt, xls, docx, idex, odt
Fișierul poate avea maxim 2 MB



Trimite

Comparabila 1

Contul meu

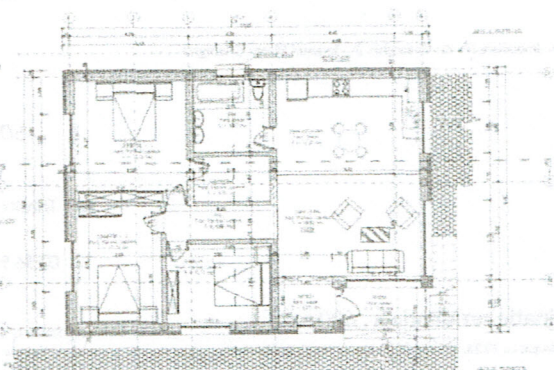
ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe > Imobiliare Sfantu Gheorghe > Terenuri Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



Salveaza ca
favorit



37 990 €

Negociabil

Trimite mesaj

0744 443 016

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna
Vezi pe harta



Levi

Pe site din oct 2015

Anunturile utilizatorului

I pret intravilan central sf gheorghe

Sfantu Gheorghe, Judet Covasna

Adaugat de pe telefon La 22:14, 2 august 2019,

Numar anunt: 182233284

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

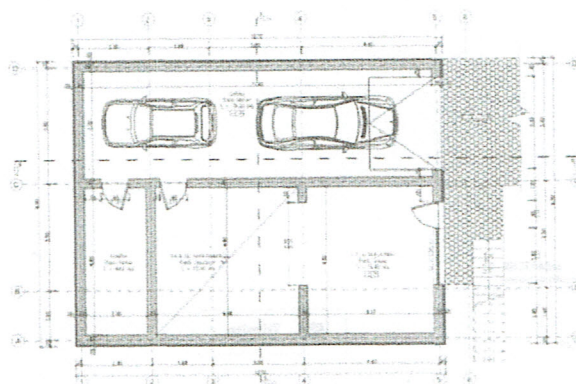
Raporteaza

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 560 m²

Proprietar vand teren 560 mp intravilan in Sf. Gheorghe str. Umbrei cu toate actele in regula, si cu plan de casa finalizat, cu autorizatie de constructie aprobata .Bonus va dau si proiectul de casa.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS



Comparabila 2

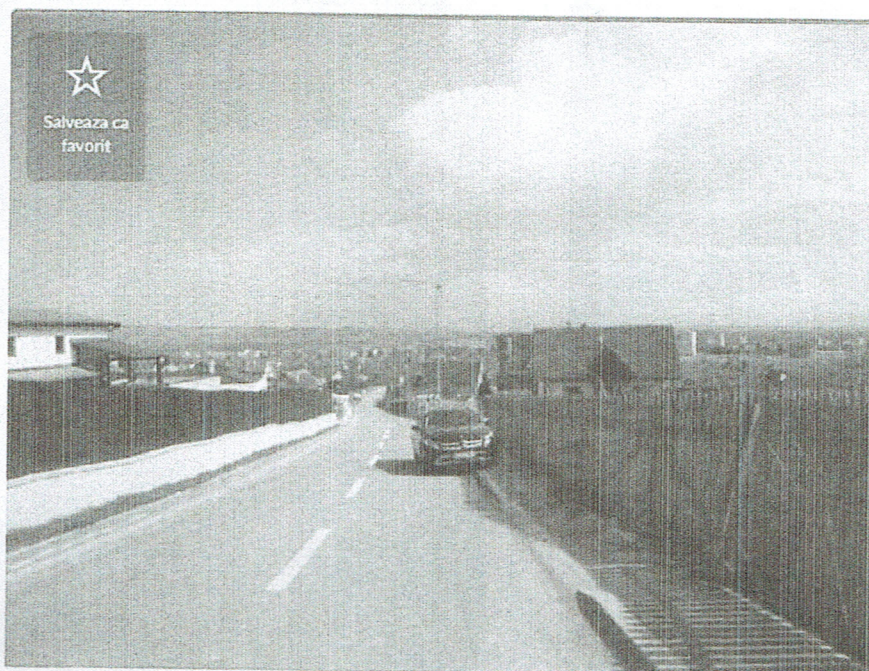
OLX

Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Sfantu Gheorghe Imobiliare Sfantu Gheorghe Terenuri Sfantu Gheorghe

Urmatorul anunt >



60 000 €

Contact prin Storia.ro

0722 915 110

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna
Vezi pe harta

ms imobiliar

Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan

Raporteaza

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	750 m ²		

Vand teren intravilan cu toate utilitatile, front la str. Privighetorii 25 ml. Suprafata totala este 1500 mp.

Anunturi publicate de: ms imobiliar

Anuntul Teren intravilan este adaugat de pe Storia.ro.

2.0

Comparabila 3

ANEXA 4

IMAGINI TEREN EVALUAT

