

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

situat în Sfântu Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud. Covasna
înscriș în CF nr.28345



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 18 august 2025

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 21 august 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERECătre: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Stimată Doamnă / Stimate Domn,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul, parcelă de TEREN INTRAVILAN, situată în Sfântu Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud. Covasna, înscrisă în CF nr.28345.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor profesionale, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

August 2025, Sfântu Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII	5
2.2. CLIENTUL	5
2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	5
2.4. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
2.5. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
2.6. MONEDA EVALUĂRII	6
2.7. DATA EVALUĂRII	6
2.8. TIPUL VALORII UTILIZATE	6
2.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
2.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
2.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
2.12. TIPUL RAPORTULUI	9
2.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
2.14. CONFORMITATEA CU SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ	11
3.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	11
3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	12
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
6.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE	16
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
8. ANEXE	20
8.1. ACTE DE PROPRIETATE	20
8.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR	26

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare, parcelă de teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud. Covasna, înscrisă în CF nr.28345;



Zonă/ utilități: zonă rezidențială, zonă periferică a localității, cu utilități municipale;

Utilizarea desemnată: informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării acesteia;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.;

Proprietar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Utilizator: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecție: 18 august 2025; Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 18 august 2025; Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: 21 august 2025;

Rezultatele evaluării: **VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ
LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

9.400 EUR echivalent cu 47.553 RON



Evaluator KUNA ADRIENE
Specializare EPI
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, identificat în continuare:

DENUMIRE	ADRESĂ	NC / CF	SUPRAFAȚĂ
TEREN INTRAVILAN	Sf.Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud.Covasna	28345	200 mp

Imobilul nu poate fi confundat cu altă proprietate, acesta identificându-se unic, atât prin adresă, cât și prin nr. de carte funciară unică .

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat aparține MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului.

În prezentul raport de evaluare dreptul de proprietate evaluat este considerat absolut, neafectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

2.2. CLIENTUL

Client: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru asistența clientului și utilizatorului asupra valorii de piață, în scopul valorificării acesteia. Pentru orice altă utilizare decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

2.4. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

2.5. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2025;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: Sf.Gheorghe, str.Grof Miko Imre, nr.6, et.IV, județul Covasna
- Telefon: 0744.452.616;
- E-mail: adrienekuna@gmail.com.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

2.6. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.

2.7. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 18 august 2025, atât la interior, cât și la exterior;

Data evaluării – 18 august 2025, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 5,0588 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 21 august 2025.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.8. TIPUL VALORII UTILIZATE

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării clientului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii, astfel:

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

Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

2.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat vizual proprietatea conform actelor primite de la client.

Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției efectuate la fața locului, de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Suprafețele considerate în raportul de evaluare au fost preluate din documentația cadastrală pusă la dispoziție. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății imobiliare, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspekției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

S-a efectuat o inspekție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 4.3 – Descrierea proprietății.

2.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2025	SEV 100 Cadru general al evaluării (IVS Cadru general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
	SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
	SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
	SEV 105 Metode de evaluare (IVS 105)
	SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
	GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	Glosar 2025
	Abrevieri
	Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc.

De asemenea, au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către utilizator / proprietar, după cum urmează:

- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 17518 din 13 mai 2025;
- Plan de situație;
- Certificat de urbanism nr.313 din 07.07.2025.

2.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare justă a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE SEMNIFICATIVE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută,

aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;

- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;

Ipoteze speciale semnificative: nu au fost identificate ipoteze speciale.

2.12. TIPUL RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

2.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare.

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

2.14. CONFORMITATEA CU SEV

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

De asemenea certific că nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025 – publicate de ANEVAR.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 106 – Documentare și raportare, ediția 2025.

Bunul imobil a fost inspectat personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2025 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul subiect este proprietate imobiliară, parcelă de teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud. Covasna, înscrisă în CF nr.28345.

În evaluare am considerat proprietatea liberă de sarcini. La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a), la o eventuală tranzacție imobilul evaluat se va tranzacționa fără sarcini.

Proprietarul imobilului subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului prezentate la capitolul 3.10.

3.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Imobilul evaluat este situat în zona periferică a localității Sfântu Gheorghe, zonă de locuințe regim de înălțime P, P+1E, P+2E.

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Brașovului, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Se află la intersecția câtorva drumuri, cel mai important fiind DN12 ce leagă municipiul Brașov de municipiul Miercurea Ciuc. Condițiile de relief și climă au oferit un cadru favorabil dezvoltării acestei localități. Municipiul Sfântu Gheorghe este străbătut de râul Olt, în care se varsă râurile Porumbele, Debren și Sâmbrezi. Principalele activități economice ale municipiului se desfășoară în industriile textilă și de confecții, a mobilei, a procesării laptelui și a cărnii, în domeniul comerțului și al serviciilor, precum și în turism.





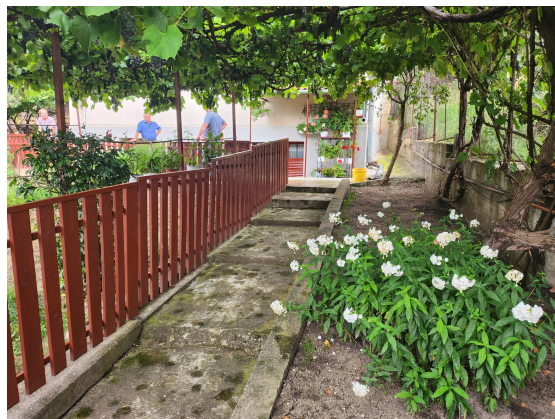
Sursa: Google Earth

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE TEREN CF 28345	ADRESĂ	Sfântu Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCARĂ	28345
	NUMĂR TOP/CADASTRAL	28345
	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	200 mp
	COTA PARTE	1/1
	TOPOGRAFIE	pantă
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC
	ZONARE	zonă periferică, zonă rezidențială

Pentru o mai bună înțelegere a celor amintite s-a efectuat un studiu foto, prezentat în continuare:

Studiu foto efectuat în data de 18 august 2025





4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca “un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei” sau “o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop” conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

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 bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci 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.

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. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

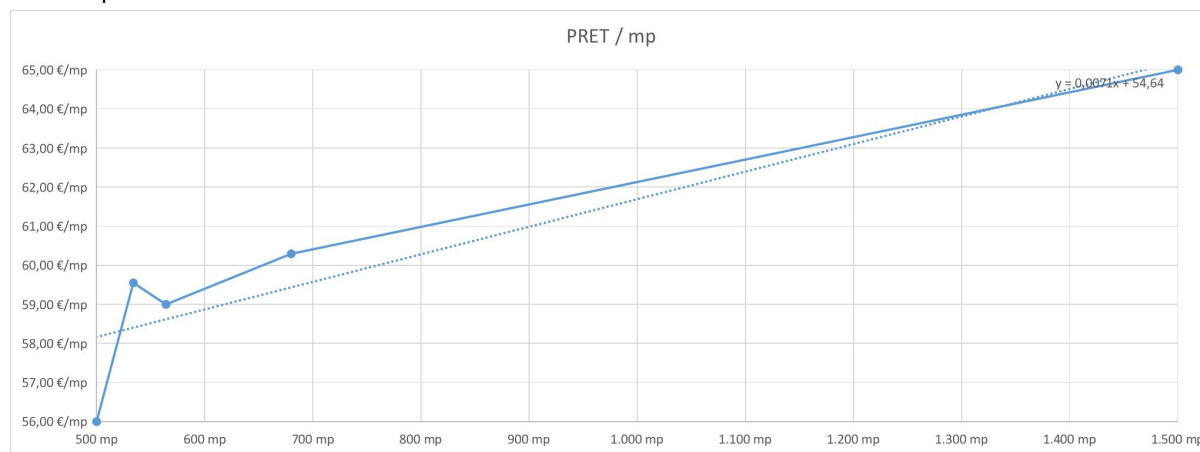
În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zona periferică/mediană, zonă rezidențială.

CEREREA - Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA - În urma analizei pieței imobiliare din zonă putem concluziona că există oferte de terenuri libere în zona studiată.

Analizând informațiile de pe site-urile de specialitate, s-au identificat oferte de vânzare pentru imobile similare în zona studiată.

Analizând zona de studiu și ofertele prezentate pe site-urile de specialitate, evaluatorul a identificat proprietăți similare pentru vânzare. Oferta este medie.



În concluzie, piața terenurilor libere în zona studiată, este o piață activă, zona fiind una de interes pentru persoanele de toate vârstele. Există interes pentru achiziționarea unui teren în zonă.

Oferta de proprietăți similare – Medie.

Cererea de proprietăți similare – Scăzută.

Echilibrul pieței – Piața cumpărătorului.

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună

utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a terenului considerat liber;
- CMBU a proprietății considerată ca fiind construită.

CMBU a terenului considerat liber

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă periferică, zonă rezidențială.

În concluzie, nu este fezabil ca proprietatea imobiliară subiect să rămână neconstruită. Conform studiului zonei o construcție rezidențială aduce plus de valoare proprietății.

CMBU a proprietății considerată ca fiind construită

Având în vedere reglementările urbanistice, singura utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare subiect este cea actuală deoarece proprietatea este în CMBU a sa.

CRITERII CMBU	REZIDENȚIAL
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor 3 abordări ale valorii. valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

O clasificare a metodelor de evaluare a terenului liber este prezentată în continuare (conform Standardelor de evaluare a bunurilor imobile, ediția 2020 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
 - Extracția de pe piață
 - Alocarea (proportia)
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Prin această metodă se analizează și se compară prețurile de vânzare sau de ofertă ale unor parcele de teren libere similare cu cea evaluată, și se aplică ajustări acestor prețuri în funcție de diferențele existente între caracteristicile parcelelor, redate prin așa numitele elemente de comparație.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020 - Glosar, termenii de teren și amplasament sunt utilizați astfel:

- terenul viran - pentru a descrie " Teren pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților "
- amplasament – pentru a descrie o suprafață de teren liber, delimitată fizic și „amenajat astfel încât este pregătit pentru o anumită utilizare"

În raportul de evaluare evaluatorul a utilizat preponderent sintagma de "teren considerat liber", considerată a defini cel mai bine proprietatea imobiliară descrisă corelată cu analiza celei mai bune utilizări la data evaluării.

Abordarea prin piață – metoda comparației directe - determinarea valorii de piață a terenului

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Oferta de proprietăți similare:

Pentru că nu există date sigure despre tranzacții realizate recent, s-a optat pentru prezentarea ofertelor de vânzare ale imobilelor asemănătoare din punct de vedere fizic și juridic cu cel studiat.

S-au reținut oferte de vânzare din perioada imediat apropiată pentru proprietăți asemănătoare cu imobilul subiect, localizate în aceeași zonă..

S-au reținut numai ofertele pentru proprietățile al căror drept transferat este dreptul de proprietate integral (neafectat de drepturi subordonate).

Elementele de comparație includ:

- elemente de piață – drepturi de proprietate; restricții legale; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață;
- caracteristici specifice – localizarea; caracteristici fizice; utilități disponibile; zonarea, cea mai bună utilizare.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu terenurile subiect. Comparabilele și calculele + analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelele următoare.

6.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Ținând cont de faptul că există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă de estimare a valorii imobilului și constă într-un proces în care două sau mai multe proprietăți oferite spre vânzare sunt comparate pentru a se obține o indicație asupra unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici. Ajustările obținute sunt aplicate prețurilor de vânzare sau de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile.

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA	COMPARABILA	COMPARABILA
		2	3	4
Suprafață	200	534	564	680
Preț de vânzare EURO/mp		60	59	60
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-7%	-7%	-7%
Ajustare (EURO/mp)		-4,2	-4,1	-4,2
Preț ajustat		55	55	56
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		55	55	56
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		55	55	56
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		55	55	56
Condiții de piață	18.08.2025	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		55	55	56
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Sf.Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud.Covasna	zona Belvedere	str.Rezervorului	str.Rezervorului
Ajustare (%)		similară	similară	similară
Ajustare (EURO/mp)		0%	0%	0%
SUPRAFAȚĂ (mp)	200 mp	534 mp	564 mp	680 mp
Diferență suprafață		-334 mp	-364 mp	-480 mp
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
FORMĂ	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
DESCHIDERE/ACCES	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EURO/mp)		2,8	2,7	2,8
TOPOGRAFIE	pantă	putină pantă	plană	putină pantă
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-11	-11	-11
UTILITĂȚI	toate	la stradă	la stradă	la stradă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
URBANISM	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial	intravilan, rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (%)		-15,00%	-15,00%	-15,00%
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (EURO/mp)		-8	-8	-8
PREȚ AJUSTAT =		47	47	48
Ajustare NETĂ		-8	-8	-8
Ajustare NETĂ (%)		-14%	-14%	-14%
Ajustare BRUTĂ absolută		13,8	13,7	14,0
Ajustare BRUTĂ (%) absolută		23%	23%	23%
NUMĂR AJUSTĂRI		2	2	2
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		47		
VALOARE TEREN -EURO-		9.400		
VALOARE TEREN -RON-		47.553		
*cele mai mici ajustări au fost efectuate comparabilei		3		

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel la toate comparabilele:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări comparabilelor, acestea reprezintă ofertă de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 7% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este foarte mare. Această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate ajustări;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață – nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – nu au fost necesare ajustări;

- Suprafață – nu au fost necesare ajustări;
- Formă - nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere / acces – au fost efectuate ajustări comparabilelor, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren cu acces direct de pe drum asfaltat, comparativ cu terenurile comparabile situate pe străzi pietruite ; mărimea ajustării a fost stabilită pe baza analizei de piață
- Topografie –au fost efectuate ajustări comparabilelor, deoarece terenul evaluat prezintă o înclinație accentuată, semnificativ mai mare decât în cazul terenurilor comparabile selectate, care dispun de o pantă redusă și sunt mai ușor de utilizat și de valorificat. Diferența de topografie generează mai multe dezavantaje pentru terenul evaluat:
 - Costuri suplimentare de amenajare și construcție: realizarea fundațiilor, terasării, zidurilor de sprijin și a accesului auto presupune investiții suplimentare, care nu sunt necesare în aceeași măsură pentru terenurile plane.
 - Restricții constructive și funcționale: panta ridicată limitează amplasarea clădirilor și reduce suprafața utilă de curte disponibilă.
 - Acces dificil: accesul auto direct este limitat, fiind necesare lucrări tehnice complexe pentru realizarea unei platforme sau rampe conforme.
 - Costuri și timp suplimentar pentru proiectare și autorizare: un astfel de teren necesită studii geotehnice detaliate și soluții structurale speciale, ceea ce implică cheltuieli mai mari și o durată mai lungă până la obținerea autorizației de construire.
 - Riscuri suplimentare: terenurile în pantă pot fi expuse infiltrațiilor și alunecărilor, ceea ce le face mai puțin atractive și potențial mai dificil de finanțat prin credit ipotecar.
 - Vandabilitate mai redusă: experiența de piață arată că terenurile cu pantă accentuată se comercializează mai greu, comparativ cu terenurile plane sau cu pantă redusă.
- Având în vedere aceste diferențe, s-a aplicat o ajustare negativă de -20% asupra prețurilor unitare ale comparabilelor.
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Urbanism - nu au fost necesare ajustări;

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 3 având în vedere cea mai mică ajustare brută precum și cea mai mare asemănare cu elementul subiect.

Astfel, opinăm ca valoarea de piață a proprietății analizate în urma aplicării abordării prin piață este de:

9.400 EURO, respectiv 47.553 RON

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat folosind o singură abordare utilizată în procesul de evaluare: abordarea prin piață. Rezultatele abordării este:

REZULTATUL ABORDĂRIILOR		
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	9.400 €	47.553 RON
ABORDAREA PRIN VENIT	nu s-a aplicat	
ABORDAREA PRIN COST	nu s-a aplicat	

Pentru stabilirea valorii de piață finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a datelor folosite și a rezultatelor:

- Adecvarea: se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia: se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații din piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor: se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei care a folosit cele mai multe informații specifice din piața imobiliară.

Criterii	Abordarea prin piață
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ(+)
CANTITATE	SUFICIENTĂ (+)

Ținând cont de tipul de valoare estimată, de scopul evaluării, de informațiile disponibile, de studiul pieței, de adecvarea informațiilor, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin piață.

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ
LA DATA EVALUĂRII ÎN OPINIA EVALUATORULUI ESTE DE:**

PROPRIETAR	DENUMIRE	ADRESĂ	NC / CF	SUPRAFAȚĂ	VALOAREA EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	TEREN INTRAVILAN	Sf.Gheorghe, str.Borviz, nr.68, jud.Covasna	28345	200 mp	9.400 €	47.553 RON

Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea exprimată este considerată ca și o valoare finală de tranzacționare; În ceea ce privește taxa pe valoare adăugată sau alte impozite, modalitatea de facturare și fiscalizarea tranzacției ține de părțile în cauză
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar (BNR) folosit la calcule, pentru data de 18 august 2025 este de 5,0588 RON/EUR;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



8. ANEXE

8.1. ACTE DE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28345 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	17518
Ziua	13
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189223271



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3959

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1137/1	200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
17518 / 13/05/2025			
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 189, din 24/04/2025 emis de MUNICIPIUL SF. GHEORGHE;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, CIF:26752503		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 28345 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 1137/1	200	

* 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	200	-	-	1137/1	curte

Date referitoare la construcții

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
14-05-2025

Data eliberării,
//_

20 MAY 2025

Asistent Registrator,

Violeta
 VIOLETA IMBONOR
 asistent principal

(parafa și semnătura)

Referent,

Costel
 COSTEL
 (parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 2

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

Formular versiunea 1.1

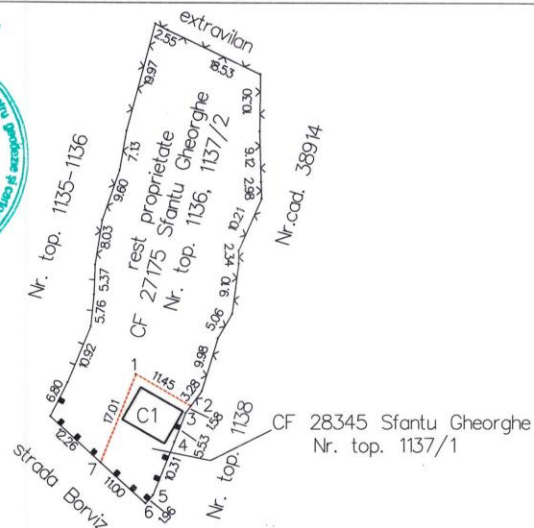
Plan de situație

Scara 1:1000

Nr. topografic	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
1137/1	200	Intravilan Sfântu Gheorghe, str. Borviz, nr. 68
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
28345		Sfântu Gheorghe

N=486385

E=560630



N=486385

E=560770



N=486285

E=560630

N=486285

E=560770

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Carte funciară	Nr. top.	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	28345	1137/1	CC	200	Imobilul este parțial împrejmuit.
Total				200	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Carte funciară	Nr. top.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1			CL	58	Casă de locuit din cărămidă, (S+P+E+M), S. constr. desf. 214 mp
Total				58	-

Executant: Ing. Voroneanu Claudiu

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila

Digitally signed by Claudiu Voroneanu
Date: 2020.10.29 19:06:20 +02'00'

Data: 27.10.2020

Receptionat,

OCPI Covasna

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1227/12.11.2020

Alina-Ioana Stanescu

Digitally signed by Alina-Ioana Stanescu
Date: 2020.11.12 17:28:05 +02'00'

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 62510 din 11.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISMNr. 313 din 07.07.2025În scopul: **INFORMARE - EVALUARE IMOBIL**Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**
satul _____, sectorul _____, cod poștal **520042**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. 2 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. 40633 din 03.07.2025

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520015**, str. **BORVÍZ**
nr. 68, 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. 6 / _____ **1995**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 367 / _____ **29.11.2018**

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: **28345**Nr. Top **1137/1**

**Imobil în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan, în zona de
protecție a sitului arheologic Biserica cetate-reformată (m. Református vártemplom) Cod RAN:
63401.30 (cu denumirea „Cetatea de la Sfântu Gheorghe”;**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**FOLOSINTA ACTUALA : CURTI CONSTRUCTII 200 MP,
DESTINATIA CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 367/2018: ZONA REZIDENTIALA
CU LOCUINTE MICI (ZLM.u.20),
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 522/2024.**

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.G. Si R.L.U. Aprobat prin H.C.L. Nr. 367/2018 - SUBZONA UTR 20 - ZLM.u.20 - Subzona predominant rezidentiala cu locuinte de tip urban. 1). Parcela se afla pe un front preexistent intr-o subzona cu locuinte existente in care domina tesutul compact traditional ardelenesc si/sau traditional pavilionar cu cladiri care au regim de inaltime P sau P+ M. Constructii noi permise sunt cele care vor face completari la fondul construit existent cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei. Imobilul este construit in limita procentului de ocupare a terenului prevazut in documentatia de urbanism, respectiv POT 35%; CUT 1,05; Regim de inaltime P, P+1, P+2, adiacent regim de inaltime P; Inaltimea maxima a cladirii va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei. Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei fara ocuparea domeniului public, in conformitate cu Art.33 din RGU aprobat prin H.G. 525/1996. - Se vor respecta prevederile Art. 611- 616 din Codului Civil privind: picatura streasinii, distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vederea asupra proprietatii vecinilor

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

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

INFORMARE - EVALUARE IMOBIL

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**

4. 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 investiției 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 optiunilor 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

a) certificatul de urbanism (copie)

c) documentația tehnică - D.T. , după caz (2 exemplare originale):

- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;**

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

- d.2) avize și acorduri privind:**

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar in original)

- ☐ Studiu Geotehnic ☐ Studiu de Însorire
☐ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor
 alternative de înaltă eficiență, de producere a energiei - conf. Legea 372/2005, Art. 10, alin. 1
☐ Raport de expertiză tehnică ☐ Raport de audit energetic

e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – A.P.M. Covasna

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ Taxă autorizare de construire/desființare
- ☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii 35/1994, rep. cu modificările și completările ulterioare.

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Ilyés Adél

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

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

8.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR

Sursa C1: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-belvedere-cu-puz-IDj1xp.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



PRIVAT

Norbert

Pe OLX din martie 2021

Activ pe 14 august 2025

Trimite mesaj

075 910 4950

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Sfântu Gheorghe

Covasna



Vezi locația pe hartă

Postat 18 august 2025

Teren Intravilan Belvedere cu PUZ

28 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren Intravilan de vânzare in Sfântu Gheorghe, Belvedere 0-*****-0

ID: 291242731

Vizualizări: 175

Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate



Rezistentă Mare la Rugina

Descoperă garduri bordurate rezistente la

Evaluator autorizat: KUNA ADRIENE – nr. legitimație 18174

Pagina 26 / 30

Sursa C2: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-construibil-cu-puz-p-1-sfantu-gheorghe-IDipdnp.html>



Postat 28 Iulie 2025



Teren intravilan construibil cu PUZ P +1 Sfantu Gheorghe .

31 800 €

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizica

Suprafata utila: 534 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren construibil zona Belvedere, catre Sugas Bai, cu PUZ P+1, 534 MP. CF 28342. teren plat cu forma patrata, vecini cu case construite, +o cota 1000/41000 din drum din CF nr.23980 apartinand tot pe numele meu, deci din terenul de 534 mp nu trebuie scos pentru drum.

ID: 271983671

Vizualizări: 2586

[Raportează](#)

PRIVAT ⓘ



Tibor

Pe OLX din noiembrie 2012
Activ ieri la 12:00

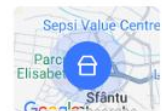
[Trimite mesaj](#)

[072 336 5181](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

[Sfantu Gheorghe](#)
Covasna



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#) ▼

Publicitate



Rezistenta Mare la Rugina

Decorio

[Deschideți >](#)

Publicitate



Sursa C3: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-sfantu-gheorghe-exterior-est-1896mp-222135934>

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe pe strada Rezervorului!

Exterior Est, Județul Covasna - Vezi Hartă

59 €/ mp

111.864 €

Rate de la 2.537 RON/lună [simulează credit](#)

Salvează

59 EURO/MP

STR. REZERVORULUI

10

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Raportează anunț

Vezi Hartă

Kicsi Tibor

agent

WELLIMOBILIARE PRO

0749903604

0267708398 / 0757150097

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp

Facebook

Messenger

Copiază

Activăți notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Descriere

Teren Construcții Intravilan de 1896 mp, în Exterior Est

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe pe strada Rezervorului!
Suprafața totală a terenului: 1896 mp
- Preț: 59 Euro/mp/parcelă
- Telefon: 0749 **** [Afișaj numărul de telefon](#)
- E-mail: [wells****](#) [Trimite email](#)
- Web: [www.wellimob.ro](#) / [www.imobilewell.ro](#)
Terenul este situat într-o zonă liniștită, cu caracteristici avantajoase, care poate fi împărțit în 2 parcele, respectiv o parcelă de 561 mp (VÂNDUT) și al doilea de 564,19 mp, iar partea rămasă reprezintă drumul de acces. Lățimea parcelei este de 13.99 m și lungimea 40 m.
În vecinătate există apă curentă, curent electric și canalizare, oferind posibilitatea racordării. Zona s-a extins semnificativ în ultimii ani spre Șugaș băi.
[Citește mai puțin](#)

Specificații

ID anunț: XCJR0304A	Actualizat în: 18.07.2024
Suprafață teren:	1896 mp
Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan

Sursa C4: <https://piacter.ro/hirdetes/elado-telek-a-szentgyorgyi-borviz-utcaban-b9cb6j5j>

Eladó telek a szentgyörgyi Borvíz utcában

Közzététel: 2024. június 20.
Aktualizálva: 2024. június 20.

41 000 €

Megjelölés kedvencként

Megosztás Facebook-on

Feladó

Kányádi Szilárd
Magánszemély

0746539007

Kapcsolatfelvétel

Üzenet írása

Üzenet küldése

Tovább a feladó hirdetéseihez

Helyszín

Miercurea Ciuc, Harghita

Megtekintések

332

45.87582125, 26.8618

X

Gombostű elhelyezve
St. Iliezevnici Munkács, Romania 25 1 0 P.p.

Nézet

Megosztás

Címke hozzáadása

Leírás

Cserélném sepsiszentgyörgyi beltelt, ami a Borvíz utcában található és 680 négyzetméter. A telek beépíthető és PUZ-al rendelkezik.

Csúszeredai vagy annak környékén található belttelek érdekel, hasonló kondíciókkal.

További információk a 0745874664 -es telefonszámon.

Dorim să schimbăm un teren situat la Sfântu Gheorghe, care se află la strada Borviz și are 680 de metri pătrați. Terenul este construibil și are PUZ.

Sunt interesat de terenuri în Miercurea Ciuc sau în împrejurimi, cu condiții similare.

Pentru mai multe informații sunați la 0745874664.

<https://maps.app.goo.gl/g625QojhedhmHILY8>

Jellemzők

Eladó/Kiadó	Eladó
Típus	Belttelek
Terület	680 m²

Sursa C5: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-1500mp-in-sf-gheorghe/3he0id35g16e7d2e1677ge10f73053d5.html>

Teren intravilan de 1500mp în Sf.Gheorghe **65 EUR negociabil**

📍 Covasna, Sfantu Gheorghe 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/21/2025 12:00:16 PM



✓ Telefon validat



Zoltán

[Vezi toate anunțurile](#)

0741051834

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



Specificații

Descriere

De vânzare teren intravilan de 1500mp în Sf. Gheorghe str.Rezervorului(Borviz).Accesul se face de pe un drum pietruit,toate utilitățile(apă,electricitate,internet,canalizare) pe marginea terenului.Front de 16.5m.
Preț:65 euro mp.
Alte detalii în privat sau la telefon.