

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan situat în
mun. Sfântu Gheorghe, str. Ciucului nr. 11, jud. Covasna**



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: PST APPRAISAL SRL
Membru Corporativ ANEVAR – legitimație nr. 0780
prin evaluator PÉTER TIBOR
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202 (EPI; EBM)

DATA EVALUĂRII: 29 iulie 2024

DATA EMITERII RAPORTLUI: 01 august 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERECătre: **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Obiectul evaluării: Teren intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Ciucului nr. 11, jud. Covasna.

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru imobilul menționat anterior.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază 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, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietăților imobiliare studiate. 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 noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, 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 parțială, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunul/bunurile ce fac 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 2024, București

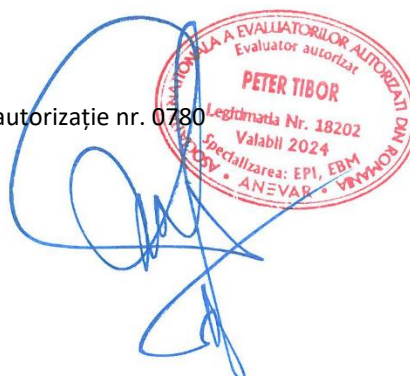
Cu stimă,

PST APPRAISAL SRL – Membru Corporativ ANEVAR – autorizație nr. 0780

Evaluator PÉTER TIBOR

Specializare EPI și EBM

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202

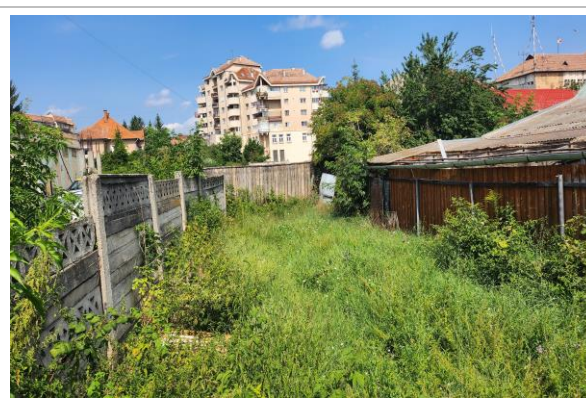
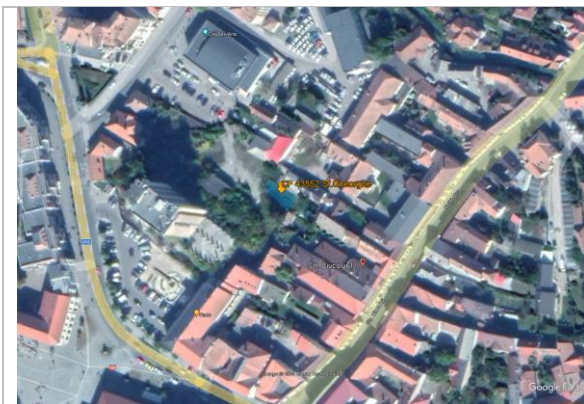


CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2.	CERTIFICAREA	4
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1.	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
3.2.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
3.3.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
3.4.	MONEDA EVALUĂRII	5
3.5.	SCOPUL EVALUĂRII.....	5
3.6.	TIPUL VALORII	6
3.7.	DATA EVALUĂRII	6
3.8.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI.....	6
3.9.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.10.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.11.	TIPUL RAPORTULUI	8
3.12.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
4.	PREZENTAREA DATELOR	9
4.1.	IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ.....	9
4.2.	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	9
4.3.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	10
5.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	10
6.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	12
7.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	13
7.1.	EVALUAREA TERENULUI	13
7.1.1.	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE ANALIZA PE PERECHI DE DATE	14
8.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
9.	ANEXA 1 – COMPARABILE STUDIATE	17
10.	ANEXA 2 – DOCUMENTE.....	21

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare- dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de teren intravilan, categoria de folosință CC, în suprafață de 125 mp conform acte și măsurători cadastrale, situat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Ciucului nr. 11, jud. Covasna, identificat cu număr cadastral 43552, înscris în Cartea Funciară nr. 43552 Sfântu Gheorghe.



Zonă/ utilități: terenul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe; utilitățile zonei prezente la limită;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății;

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: DEICANTO SRL;

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Data inspecție: 29 iulie 2024; Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului clientului;

Data evaluare: 29 iulie 2024. 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: 01 august 2024.

Rezultatele evaluării: valoarea de piață estimată, valabilă la data evaluării în opinia evaluatorului este de:

PROPRIETAR	ADRESĂ	NR. CAD./CF	VALOARE TEREN	
DEICANTO SRL	Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.11, jud.Covasna	43552	11.300 €	56.184 RON



Evaluator PÉTER TIBOR
Specializare EPI și EBM
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202

2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către PST APPRAISAL SRL având autorizația de membru corporativ ANEVAR nr. 0780, prin evaluator PÉTER TIBOR Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) și Bunuri Mobile (EBM) Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202.

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 2022 – 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 2022 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022.

Bunurile imobile au fost inspectate 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 2024 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.



Red circular stamp: SOCIETATEA EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA, Evaluators autorizat, PETER TIBOR, Legitimatia Nr. 18202, Valabil 2024, Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR.



PST APPRAISAL SRL

Evaluator PÉTER TIBOR

Specializare EPI și EBM

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202

3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către PST APPRAISAL SRL având autorizația de Membru Corporativ ANEVAR nr. 0780 prin evaluator PÉTER TIBOR Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. și E.B.M. având legitimația nr. 18202;

Date de identificare a evaluatorului:

- CUI: 36814484; J40/16042/2016;
- Adresa: str. Mașina de Pâine nr. 18, sector 2, București;
- Telefon: 0726.079.198;
- E-mail: pstappraisal@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.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

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

IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

3.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de teren intravilan în suprafață de 125 mp conform acte și măsurători cadastrale, situat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Ciucului nr. 11, jud. Covasna, identificat cu număr cadastral 43552, înscris în Cartea Funciară nr. 43552 Sfântu Gheorghe.

Terenul nu poate fi confundat cu alte proprietăți, acesta identificându-se unic, atât prin adresă, cât și prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, precum și prin poziționare conform bazei de date al ANCPI (Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară).

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 terenului studiat este deținut de către persoana juridică DEICANTO SRL, cotă actuală 1/1, așa cum reiese din documentele de proprietate.

3.4. 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.

3.5. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.6. TIPUL VALORII

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 104 – Tipuri ale valorii (secțiunea 30), astfel:

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

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.

3.7. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 29 iulie 2024.

Data evaluării – 29 iulie 2024, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9720 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 01 august 2024.

3.8. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual, identificarea acestuia realizându-se și prin intermediul bazei de date al ANCPI și a documentelor deținute la data evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului personal de către evaluator, conform actelor primite de la client, în prezența reprezentantului clientului.

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

3.9. 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 2022	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 105 Abordări și metode de evaluare
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	Glosar 2022
	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;
- Baza de date al ANCPI prin portalul: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

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

- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 18499/28 mai 2024;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului la scara 1:500, număr cadastral 43552;
- Certificat de urbanism nr. 271 din 4 iunie 2024 emis de Primăria Sfântu Gheorghe.

3.10. 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 a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. 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 GENERALE:

- 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 client;
- 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. 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 privinței acurateței 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 emis intenționat defecte sau deteriorări ale imobilului 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;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat 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 privind 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;
- Imobilul este evaluat în ipoteza "liber de sarcini", deoarece la o tranzacție aceasta se va vinde/cumpăra fără sarcini.

IPOTEZE SPECIALE: nu sunt.

3.11. 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.

3.12. 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 verificator.

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. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice. 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.

Evaluator PÉTER TIBOR
Specializare EPI și EBM
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul subiect este reprezentat de teren intravilan, categoria de folosință CC, în suprafață de 125 mp conform acte și măsurători cadastrale, situat în mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, identificat cu număr cadastral 43552, înscris în Cartea Funciară nr. 43552 Sfântu Gheorghe.

La data inspecției proprietatea studiată a fost regăsită la adresa menționată și cu caracteristicile specifice prezentate la descrierea proprietății, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Proprietarul imobilului subiect este persoana juridică DEICANTO SRL, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului.

Conform Extrasului CF pus la dispoziție asupra terenului nu sunt înscrise sarcini. Raportul de evaluare este întocmit în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care terenul va fi tranzacționat, acesta se va vinde/cumpăra fără sarcini.

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

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.

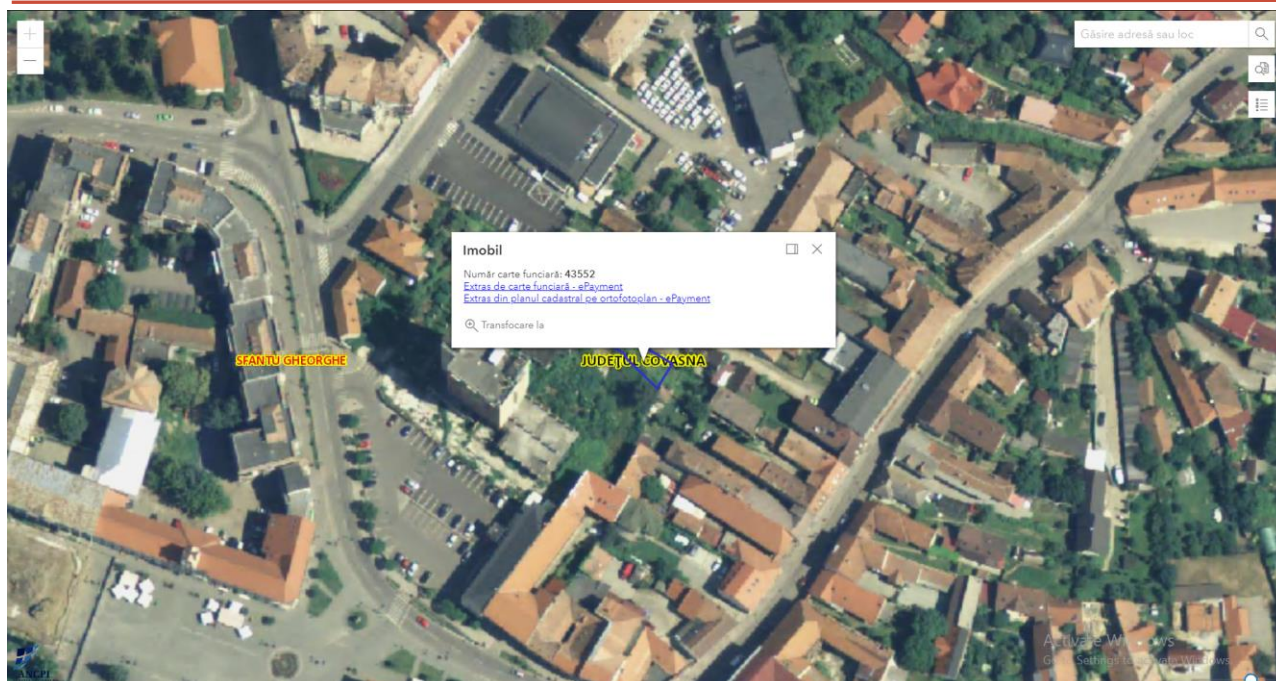
Zona este specifică zonelor centrale, vecinătățile fiind reprezentate de locuințe unifamiliale, spații comerciale, clădiri administrative.

Lotul de teren este situat în intravilanul localității având categoria de folosință CC.



Sursa: Google Earth (reprezentările grafice sunt orientative)

Număr cadastral 43552



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

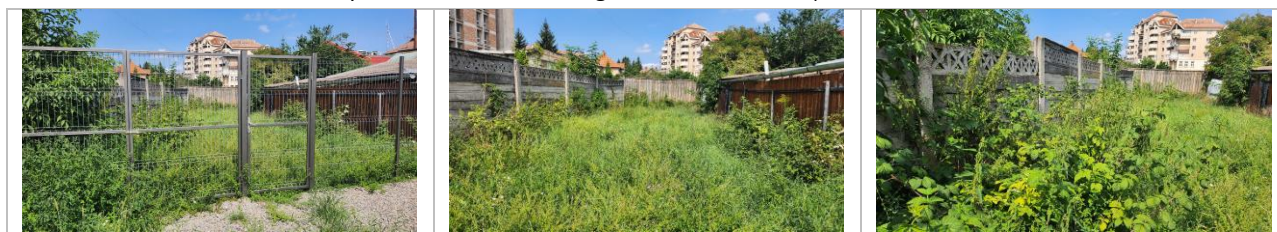
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Obiectul evaluării îl constituie lotul de teren intravilan, categoria de folosință CC, în suprafață de 125 mp conform acte și măsurători cadastrale, situat în mun. Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, identificat cu număr cadastral 43552, înscris în Cartea Funciară nr. 43552 Sfântu Gheorghe.

Conform datelor înscrise în Certificatul de urbanism nr. 271 din 4 iunie 2024 reiese faptul că imobilul nu este construibil, nu are suprafața minimă necesară pentru construire, are geometrie neregulată și nu are acces direct la un drum public. Accesul la proprietate se realizează prin intermediul lotului de teren identificat cu nr. top. 822/1, înscris în CF nr. 24410 Sfântu Gheorghe și nr. top. 822/3, înscris în CF nr. 33111 Sfântu Gheorghe. Dreptul de servitute asupra parcelei din CF 24410 nu asigură acces direct la drum public.

Utilități: la stradă.

Pentru a vizualiza cele amintite prezentăm câteva fotografii efectuate la fața locului:



5. 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.

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan, cu destinație rezidențială, având suprafețe cuprinse între 100-1000 mp, situate în municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Anul 2023 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens. În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

Consultanții imobiliari au observat interes din partea unei categorii largi de cumpărători, de la diverși operatori de retail (hipermarketuri / supermarketuri, magazine de bricolaj etc.) până la dezvoltatori de parcuri de retail - atât proiecte de mari dimensiuni, cât și centre comerciale de tip strip mall în orașe mici sau în zonele rezidențiale cu creștere rapidă din orașele mari. Este de remarcat și faptul că, fără îndoială, cele mai dinamice segmente de retail sunt cele care nu beneficiază atât de mult de comerțul electronic aflat în plină ascensiune (de ex. bunurile din partea inferioară a gamei de prețuri sau proiectele din orașele mai mici). Având în vedere rapiditatea cu care se mișcă lucrurile în zona de retail, observăm investitori care se re-activează pe piață, dar și alții care intră acum pe acest segment pentru ași diversifica portofoliul de investiții.

În ceea ce privește sectorul terenurilor pentru rezidențial, tendințele de anul trecut sunt încă valabile și există un mare interes din partea multor tipuri de cumpărători care caută să profite de randamentele atractive, deși piața devine mult mai aglomerată. Pe de altă parte, se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste platforme industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în zona metropolitană (în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare).

Cele mai atractive orașe pentru investitori sunt marile centre regionale care în această perioadă atrag nu doar interesul retailerilor, ci și al dezvoltatorilor de rezidențial instituționali.

În zona analizată cererea de terenuri cu destinație rezidențială este medie, cele mai căutate fiind terenurile cu acces facil, situate în zone cu infrastructura dezvoltată, acces la utilități.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare.

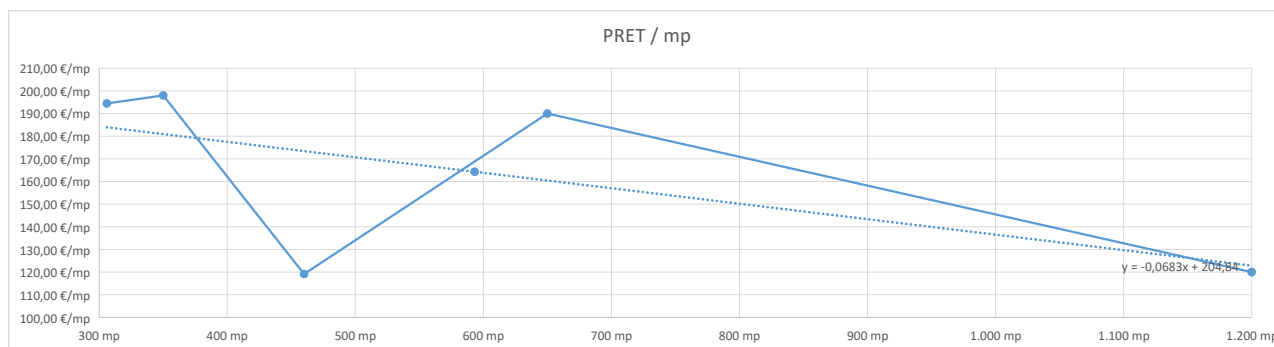
Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil, astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea;
- există un număr mic de proprietăți complet neocupate/neutilizate.

În zona analizată oferta de terenuri este mică, fiind expuse la vânzare în general terenuri cu utilizare rezidențială. Prețurile cerute se încadrează în intervalul 120-200 euro/mp. Terenurile comparabile din zona de studiu sunt prezentate în continuare:

NR. COMP.	DATA ANUNT	LOCALIZARE	SUPRAFAȚA	TIP	DEȘCHIDER	PREȚ / mp	PREȚ	UTILITĂȚI	TOPOGRAFIE	ACCES	OBSERVAȚII
1	29.07.2024	str. Pescarilor	306 mp	intravilan	12m	194,44 €/mp	59.500 €	la stradă	plană	drum asfaltat	-
2	09.04.2024	str. Porumbelilor	350 mp	intravilan	n/a	198,00 €/mp	69.300 €	toate	plană	drum asfaltat	-
3	29.07.2024	str. Teilor	460 mp	intravilan	n/a	119,13 €/mp	54.800 €	toate	ușor înclinat	drum asfaltat	constr. demolabilă pe teren
4	29.07.2024	str. Panorama Lumii	650 mp	intravilan	21m	190,00 €/mp	123.500 €	la limită	plană	drum pietruit	-
5	12.04.2024	str. Sălcilor	1.200 mp	intravilan	21m	120,00 €/mp	144.000 €	la stradă	plană	drum asfaltat	constr. demolabilă pe teren

Sursa: www.imobiliare.ro, www.storia.ro.ro, www.publi24.ro



ECILIBRUL PIEȚEI

În urma analizei pieței imobiliare din zonă putem concluziona că există un număr mic de terenuri oferite spre vânzare, piața imobiliară a proprietăților imobiliare de tip teren intravilan fiind cu activitate scăzută în zona studiată. Prețurile de ofertă ale terenurilor diferă în funcție de suprafață, localizare, deschidere, acces la proprietate și utilități.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a 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.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. 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.

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

- permisibilă legal – sub acest aspect se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;

- posibilă fizic – implica dimensiunile, forma, suprafață, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apa, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice;
- fezabilă financiar – implica analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata internă de rentabilitate a capitalului propriu și, dacă aceasta este mai mare sau egală cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piață, atunci acea utilizare este fezabilă financiar;
- maxim productivă – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare.

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

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

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

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

CMBU a proprietății imobiliare teren liber de construcții:

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă rezidențială a localității astfel există posibilitatea de utilizare a terenului liber pentru mai multe utilizări. Păstrarea funcțiunii existente – teren liber.

În ipoteza în care terenul este lăsat liber, această utilizare nu este fezabilă financiar deoarece nu generează profit și nu rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

CMBU a proprietății considerată ca fiind construită:

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, jud. Covasna și având în vedere că suprafața nu permite dezvoltarea unei construcții se face analiză pentru această ipoteză:

CRITERII CMBU	REZIDENȚIAL - GRĂDINĂ/CURTE
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA – cu investiții
MAXIMUM PRODUCTIV	DA – pe termen lung

Analizând proprietatea și zona de amplasare a acesteia, precum și Autorizațiile de construire eliberate, ținând cont de art. 33 – GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile “Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”, se poate stabili că CMBU este teren cu utilizare rezidențială – curte/grădină.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. EVALUAREA TERENULUI

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 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

- **Metoda comparației directe** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- **Metode alternative:**
 - Extracția de pe piață
 - Alocarea (proporția)
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
 - Metoda actualizării: analiza fluxului de numerar/analiza 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, redade prin așa numitele unități de comparație.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - Glosar, termenii de teren și amplasament sunt utilizați astfel:

- terenul - pentru a descrie "o parcelă de pământ căreia nu i s-a adus nicio îmbunătățire și care se află în starea sa naturală"
- amplasamentul – pentru a descrie o suprafață de teren liber, delimitată fizic și „amenajată astfel încât să fie pregătită pentru a 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.

7.1.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE | ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă de estimare a valorii proprietății imobiliare 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.

Conform studiului de piață, pentru calcul, s-au ales comparabilele cu cele mai multe asemănări față de proprietatea/proprietățile subiect.

NR. COMP.	DATA ANUNT	LOCALIZARE	SUPRAFATA	TIP	ESCHIDER	PRET / mp	PRET	UTILITATI	TOPOGRAFIE	ACCES
1	29.07.2024	str.Pescarilor	306 mp	intravilan	12m	194,44 €/mp	59.500 €	la stradă	plană	drum asfaltat
2	09.04.2024	str.Porumbeilor	350 mp	intravilan	n/a	198,00 €/mp	69.300 €	toate	plană	drum asfaltat
4	29.07.2024	str.Panorama Lumii	650 mp	intravilan	21m	190,00 €/mp	123.500 €	la limită	plană	drum pietruit

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN CF 43552				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 4
Suprafață	125 mp	306	350	650
Preț de vânzare EURO/mp		194	198	190
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-8%	-8%	-8%
Ajustare (EURO/mp)		-16	-16	-15
Preț ajustat		179	182	175
Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		179	182	175
Restricții legale	neconstruibil	nu	nu	nu
Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		-89	-91	-87
Preț ajustat		89	91	87
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		89	91	87
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		89	91	87
Cheltuieli imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		89	91	87
Condiții de piață	July-24	29.07.2024	09.04.2024	29.07.2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		89	91	87

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

LOCALIZARE	Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.11, jud.Covasna	str.Pescarilor	str.Porumbeilor	str.Panorama Lumii
Ajustare (%)		similar	similar	similar
Ajustare (EURO/mp)		0%	0%	0%
SUPRAFAȚĂ (mp)	125 mp	0	0	0
Diferență suprafață		-181 mp	-225 mp	-525 mp
Ajustare (%)		1%	1%	3%
Ajustare (EURO/mp)		1	1	2
TIP TEREN	intravilan	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
DESCHIDERE	înfundat	12m	n/a	21m
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
TOPOGRAFIE	plană	plană	plană	plană
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI	la stradă	la stradă	toate	la limită
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
CONSTRUCȚIE PE TEREN	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (%)		1%	1%	3%
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (EURO/mp)		1	1	2
PREȚ AJUSTAT =		90	92	90
Ajustare NETĂ		-89	-90	-85
Ajustare NETĂ (%)		-46%	-45%	-45%
Ajustare BRUTĂ absolută		90	92	90
Ajustare BRUTĂ (%) absolută		46%	47%	47%
NUMĂR AJUSTĂRI		2	2	2
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		90		
VALOARE TEREN -EURO-		11.300		
VALOARE TEREN -RON-		56.184		
*cele mai mici ajustări au fost efectuate comparabilei		1		

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- În urma discuțiilor avute cu ofertanții putem stabili o marjă de negociere de 5%; această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor totale nete și brute.
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – au fost efectuate ajustări comparabilelor, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren care nu îndeplinește condițiile de a fi construibilă; cuantumul ajustării a fost determinată pe baza analizei de piață;
- Condiții de finanțare – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață – nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – nu au fost necesare ajustări;
- Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Tip – nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere – nu au fost necesare ajustări;
- Topografie – nu au fost necesare ajustări;
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Acces – nu au fost necesare ajustări.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietăților subiect s-a realizat prin metoda comparației directe, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru. Astfel indicația asupra valorii a proprietăților studiate, la data evaluării, în opinia evaluatorului, este de:

11.300 EUR echivalent cu 56.184 RON

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- 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 de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Criterii	Abordarea prin piață, metoda comparației directe
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ(+)
CANTITATE	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață.

PROPRIETAR	ADRESĂ	NR. CAD./CF	VALOARE TEREN	
DEICANTO SRL	Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.11, jud.Covasna	43552	11.300 €	56.184 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de **4,9720 RON/EUR** din data de **29 iulie 2024**.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator PÉTER TIBOR
Specializare EPI și EBM
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202

9. ANEXA 1 – COMPARABILE STUDIATE



Adresă: str.Pescarilor, nr.5

Suprafață: 306 mp

Preț comunicat: 59.500 EUR

Sursa C1: convorbire telefonică



Adresă: str.Porumbeilor

Suprafață: 350 mp

Preț: 69.300 eur

Sursa C2: baza de date proprie

Kész Hunor
 Agenție
 0799 034 609

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Publicitate

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Teilor!

Sfântu Gheorghe, Covasna

54 800 €
 119 €/m²
 Propune un preț

Rata estimată:
1.351 RON /luna

Avans:
40.689 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	460 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Teilor!

- Suprafata terenului: 460 mp
- Preț: 54.800 Euro
- Telefon: 0799 034 609
- E-mail:
- Web: wellimob.ro/.imobilewell.ro

Descoperiți un teren deosebit, perfect pentru construcția casei visurilor dumneavoastră, situat într-o zonă liniștită și accesibilă.

Caracteristici ale terenului:

Împrejmuit și cu toate utilitățile necesare: apă, gaz, curent electric, canalizare.

Construcții existente: un imobil care necesită demolare (cu toate autorizațiile necesare) și un garaj.

Posibilități de construcție: Planurile pentru noua casă pot fi actualizate la cerere.

Opțiuni disponibile:

- Casă cu subsol
- Parter
- Mansardă
- Casă pe un singur nivel

Această proprietate este ideală pentru cei care doresc să-și construiască o casă personalizată, având la dispoziție toate facilitățile necesare.

Sursa C3: https://www.storia.ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-n-sfntu-gheorghe-pe-strada-teilor-IDAuhz.html?_gl=1*w5csnz*_gcl_au*MTM3MTk0Nzk1OC4xNzE0NjY0Mzk0*_ga*MTE4NTE3MzE0NC4xNzA2NTIzNjM0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMDUxOTMwMi42MC4wLjE3MjA1MTkzMDIuMC4wLjA












De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe

Sfântu Gheorghe, Covasna

123 500 €

190 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată: 3.046 RON /luna

Avans: 91.699 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	650 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan în strada Panorama Lumii(Cartierul Kolcza)în Sfântu Gheorghe.

Terenul are 650 mp si frontul are 21 de metru.

Utilitati:apa de la retea se afla pe teren,iar curentul electric si canalizarea se afla în fata portii.

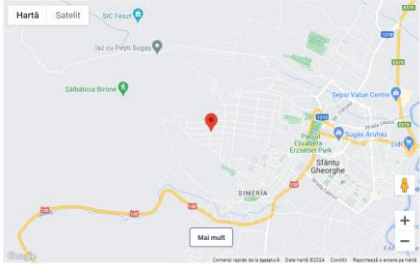
Pret-190 euro/mp.

Telefon -0729.613.447

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	nepavat
Împrejurimi	padure, camp deschis

Harta



Sursa C4:https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-n-sfntu-gheorghe-IDALDm.html?_gl=1*1y81fwa*_gcl_au*MTM3MTk0Nzk1OC4xNzE0NjY0Mzk0*_ga*MTM3MTk0Nzk1OC4xNzE0NjY0Mzk0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMDc3MjI5NC42Ni4wLjE3MjA3NzlyOTQuMC4wLjA

Zoe Imobiliare
Agenție
0729 613 447

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Publicitate
Anunțuri de Google



Eladó, kiadó lakások
Szt. Györgyön · [Join](#)

Ágota I-k · 12h · 🌐

Szuper fekvésű beltelek
Sepsiszentgyörgyön eladó. Közel a
városhoz, csendes, közművesített utcában,
kedves szomszédokkal.

Részletek:

1200m2, 21m utcai fronttal, a Füzés utca
19 szám alatt, az iskola felőli végén.
A telken egy, az 50-es években épült, kb.
40m2-es faház van igen romos állapotban,
beton nélkül. Hatalmas diófa és egyéb
gyümölcsfák. Irányár 120 EUR/m2,
alkudható. Érdeklődni a 07 négy 1 03 97
nulla 4 telefonszámon lehet.

Teren intravilan de vânzare în Sfântu
Gheorghe. Zonă centrală, liniștită, cu vecini
cumsecade.

Detalii: str. Sălciiilor nr. 19, cu o suprafață
de 1200m2, front stradal de 21m. Racordat
la rețeaua electrică, celelalte utilități în fața
terenului.

Pe teren se află o casuță de lemn
demolabilă, un nuc și alți pomi fructiferi.
Informații în mesaj privat sau la nr. de
telefon 0 74 unu 039 7 0 patru



Sursa C5: <https://www.facebook.com>

10. ANEXA 2 – DOCUMENTE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 43552 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	18499
Ziua	28
Luna	05
Anul	2024

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. CIUCULUI, Nr. 11, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43552	125	Imobilul este parțial împrejmuit între punctele 4-7-1-3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
38795 / 07/11/2023 Act Notarial nr. Act de dezmembrare nr. 6665, din 07/11/2023 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;	
B1 Se înființează cartea funciară 43552 a imobilului cu numărul cadastral 43552 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 42591 înscris în cartea funciară 42591;	A1
Act Administrativ nr. cerere de îndreptare eroare materială nr. 32272, din 04/10/2019 emis de BCPI SF. GHEORGHE;	
B2 Intabulare, drept de SERVITUTE de servitute de trecere pe jos și cu caruta a imobilului cu nr. topografic 822/2, 823/2/a din prezenta carte funciară asupra imobilului cu nr. top. 822/1 înscris în cartea funciară nr. 24410 Sf. Gheorghe și asupra imobilului cu nr. topografic 822/3 înscris în cartea funciară nr. 33111 Sf. Gheorghe, conf. inch. cf. nr. 385/30.01.1937 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 42591/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5882 din 28/02/2022; pozitie transcrisa din CF 28092/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 32272 din 04/10/2019;</i>	A1
Act Notarial nr. contract de vânzare cumpărare nr. 5878, din 19/11/2020 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 145/163 1) DEICANTO SRL, CIF:24911351 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 42591/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5882 din 28/02/2022; pozitie transcrisa din CF 28092/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 31502 din 20/11/2020; cota de teren aferenta apartamentului nr. II inscris in cartea funciara nr. 28092-C1-U2 Sf. Gheorghe</i>	A1
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE nr.7268, din 15/11/2021 emis de NP Gramada Claudiu Gabriel;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 18/163 1) DEICANTO SRL, CIF:24911351 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 42591/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5882 din 28/02/2022; pozitie transcrisa din CF 28092/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 34548 din 17/11/2021;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
38795 / 07/11/2023 Act Administrativ nr. cerere de îndreptare eroare materială nr. 32272, din 04/10/2019 emis de BCPI SF. GHEORGHE;	
C1 Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere pe jos și cu caruta în favoarea imobilului cu nr. top. 822/1 înscris în cartea funciară nr. 24410 Sf. Gheorghe și în favoarea imobilului cu nr. topografic 822/3 înscris în cartea funciară nr. 33111 Sf. Gheorghe, conf. inch. cf. nr. 385/30.01.1937 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 42591/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 5882 din 28/02/2022;</i>	A1

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 43552 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale
de garanție și sarcini

Referințe

poziție transcrisă din CF 28092/Sfântu Gheorghe, înscrisă prin încheierea nr. 32272 din 04/10/2019;

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

Pagina 2 din 4

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

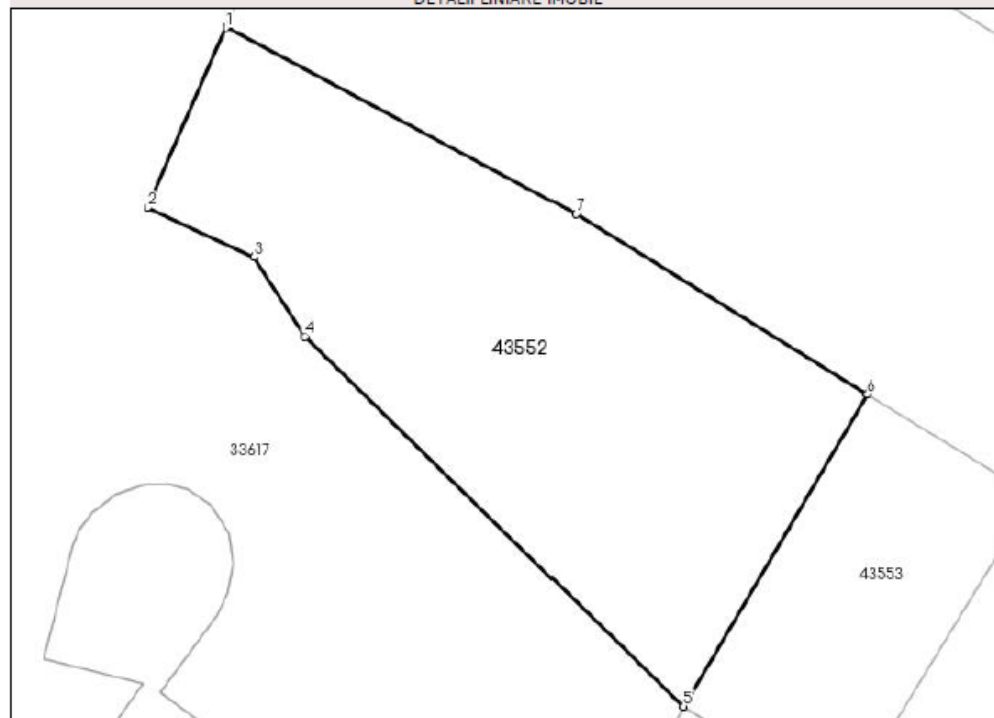
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 43552 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43552	125	Imobilul este partial împrejmuit între punctele 4-7-1-3

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Întră vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	125	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.937
2	3	2.954
3	4	2.372
4	5	13.269
5	6	9.099
6	7	8.609

Carte Funciară Nr. 43552 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	9.933

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxx 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,

28/05/2024, 10:40

Anexa 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
43552	125	Mun. Sfantu Gheorghe, Str. Ciucului, nr. 11, jud. Covasna - Lot nr. 1

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	SFANTU GHEORGHE

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	125	Imobilul este partial imprejmuit intre punctele 4-7-1-3
Total		125	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 125 mp
Suprafata din act = 125 mp

Executant: TOPO-DALPI SRL Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019 Executant: NAGY ALPAR Aut. RO-CV-F nr. 0034/25.10.2011 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren NAGY ALPAR Semnat digital de NAGY ALPAR Data: 2023.10.17 12:35:59 +03'00' Semnatura Data: Octombrie 2023	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Irinel Racu Digitally signed by Irinel Racu Date: 2023.11.02 08:47:21 +02'00' Semnatura Data
--	---

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
Nr. 271 din 04.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 271 din 04.06.2024

În scopul: **INFORMARE - EVALUARE TEREN**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. **2** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. **31417** din **30.05.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520019**, str. **CIUCULUI**
nr. **FN**, 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. **180** / **2019**
fața PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **162** / **28.04.2022**

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: 43552

Nr. Top CAD: 43552

Imobil în proprietatea privată a SC Deicanto SRL, situat în intravilan, în zona monumentului
istoric Ansamblul urban "Zona Centrala" poz. 142 din LMI 2015- Jud. Covasna. Notat drept de
servitute de trecere asupra imobilelor din CF 24410 și CF 33111.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA : CURTI CONSTRUCTII 125 MP
DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 162/2022: ZONA FUNCTIONALA
DE CULTURA, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SERVICII SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE - UTR 8/1 CCAS
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 472/2023.

CU.: 271 / 2024

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 162/2022 - zona functionala de cultura, comert, alimentatie publica, servicii si functiuni complementare - UTR 8/1 CCAS

- Imobil neconstruibil, nu are suprafata minima necesara pentru construire, are geometrie neregulata si nu are acces direct la un drum public (dreptul de servitute asupra parcelei din CF 24410 nu asigura acces direct la un drum public, iar parcela cu nr. top. 822/3 din CF 33111 nu s-a putut identifica).

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:

INFORMARE - EVALUARE TEREN

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: **AGENCIA 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 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

a) certificatul de urbanism (copie)

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

- ☐ D.T.A.C ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- ☐ Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
- ☐ Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (conform Legii 10/1995)
- ☐ Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România

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

- ☐ alimentare cu apă ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie termică
☐ canalizare ☐ salubritate ☐ transport urban
☐ alimentare cu energie electrică ☐ gaze naturale
- Alte avize/acorduri:** _____

☐ securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud Covasna

☐ protecția civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud Covasna

☐ sănătatea populației - Direcția de sănătate publică județul Covasna

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

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

- ☐ Taxă autorizatie 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
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Intocmit

Ilyés Adél

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