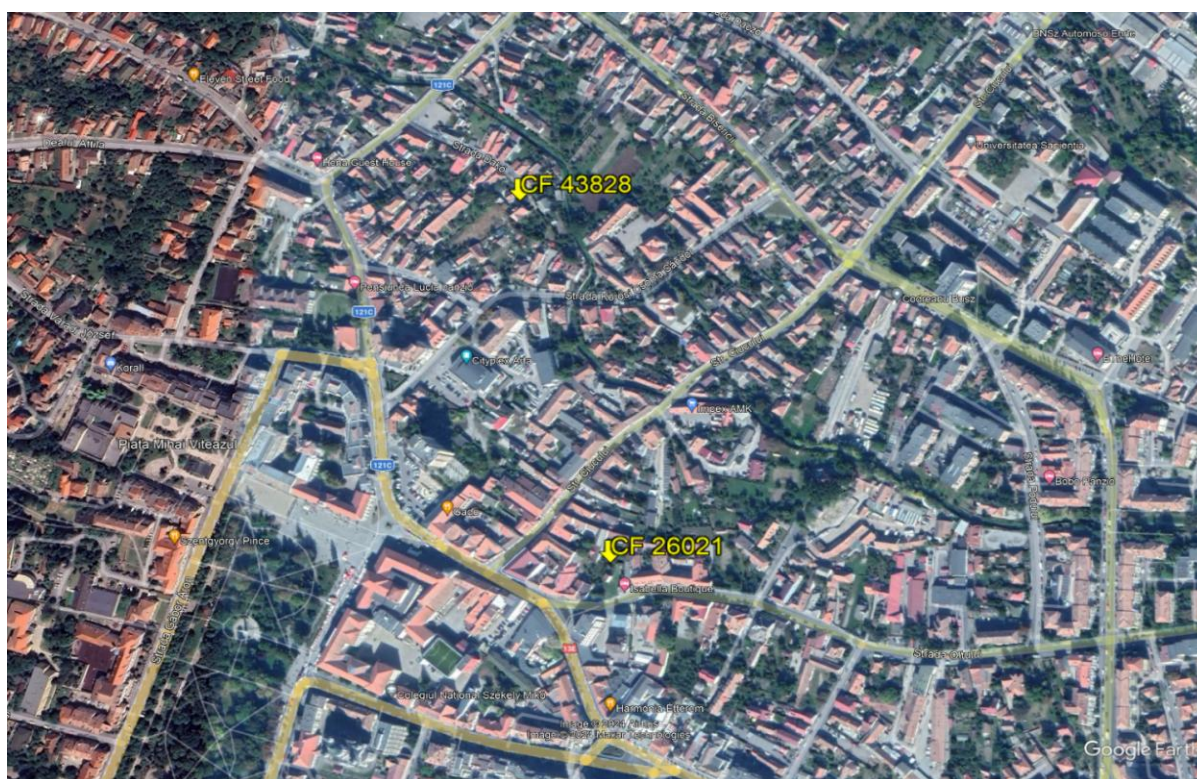


RAPORT DE EVALUARE

PARCELE DE TEREN INTRAVILAN

situate în Sfântu Gheorghe, județul Covasna

înscrise în CF nr.43828 și 26021



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

- iulie 2024 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Evaluatorul autorizat EPI, KUNA ADRIENE, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 18174, valabilă pentru anul 2024, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea bunurilor imobile deținute de MUNICIPIUL SF.GHEORGHE (domeniul privat), situate în municipiul SF.Gheorghe, str Dako și str.Oltului, înscrise în CF nr. 43828 și 26021, stabilind astfel valoarea de piață al acestor bunuri imobile.

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, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață al bunurilor imobile. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă numai în condițiile economice și juridice menționate în acest raport.

De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară.

Acest raport este furnizat 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.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă legat de proprietatea care face obiectul raportului de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Iulie 2024, Sf. Gheorghe

Cu stimă,

KUNA ADRIENE

Evaluator autorizat EPI

Membru Titular ANEVAR

Legitimație nr. 18174



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	5
3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
3.5. MONEDA EVALUĂRII	5
3.6. SCOPUL EVALUĂRII	5
3.7. TIPUL VALORII	5
3.8. DATA EVALUĂRII	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.12. TIPUL RAPORTULUI	8
3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	9
4. PREZENTAREA DATELOR	10
4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ	10
4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
7.1. EVALUAREA TERENULUI	15
7.1.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE	15
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
9. ANEXA 1 – COMPARABILE	23
10. ANEXA 2 – DOCUMENTE	28

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare, parcele de teren intravilan, situate în Sfântu Gheorghe, str.Dako și str. Oltului, județul Covasna, înscrise în CF nr.43828 și 26021;

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

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(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE; .

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecție: 26 iulie 2024.

Data evaluare: 26 iulie 2024.

Valoarea estimată este valabilă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Valoare este valabilă numai în condițiile economice și juridice menționate în acest raport.

Data emiterii raportului: 31 iulie 2024

Rezultatele evaluării:

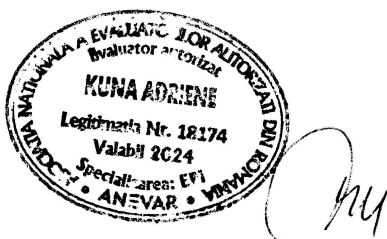
PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	VALOARE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Dako	43828	6.300 €	31.311 RON
	Sf.Gheorghe, str.Oltului	26021	5.300 €	26.341 RON
			11.600 €	57.652 RON

KUNA ADRIENE

Evaluator autorizat EPI

Membru Titular ANEVAR

Legitimație nr. 18174



2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către evaluator KUNA ADRIENE Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174.

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.

KUNA ADRIENE

Evaluator autorizat EPI

Membru Titular ANEVAR

Legitimație nr. 18174



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2024;

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.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobile Subiect, reprezentat de parcelă de teren intravilan, situate în Sfântu Gheorghe, str.Dako și str. Oltului, județul Covasna, înscrisă în CF nr.43828 și 26021.

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.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îi aparține MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE.

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

3.5. 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.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii de piață a proprietăților imobiliare. Pentru orice alt scop proprietățile imobiliare supuse evaluării pot avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.7. TIPUL VALORII

Tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață.

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

3.8. DATA EVALUĂRII

Data inspecției: 26 iulie 2024.

Data evaluării – 26 iulie 2024, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9700 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 31 iulie 2024.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Proprietățile imobiliare au fost inspectate personal de către evaluator, însoțit la data inspecției de reprezentantul clientului. Cu ocazia inspecției evaluatorul a strâns informațiile primare, a executat numeroase fotografii digitale, rezultatele acestor informații fiind consemnate în prezentul raport de evaluare. Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției ar putea să existe și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

3.10. 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 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 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - SEV 400 Verificarea evaluării
- 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;
- Documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar:
 - Extrase de Cărți Funciare pentru informare
 - Plan de amplasament și delimitare imobil
 - Certificate de urbanism

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Principalele ipoteze si 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 valoarea 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:

1. 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;
2. 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;
3. 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.
4. 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;
5. Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
 10. 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;
 11. 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;
 12. 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;
 13. 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.
 14. 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;
 15. 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;
 16. 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;
 17. 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;
 18. Imobilul a fost identificat conform datelor și a actelor puse la dispoziție de către beneficiar, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;
 19. Imobilul este evaluat în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini;
 20. Prezenta lucrare a fost întocmită în baza datelor puse la dispoziție de către reprezentantul clientului.

IPOTEZE SPECIALE: nu au fost identificate ipoteze speciale.

3.12. 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.

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a societăților și al persoanelor fizice care au colaborat) nu va fi difuzat public prin publicitate, relațiile publice, știri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă a evaluatorului sau al societății care a elaborat prezentul raport.

Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanță ulterioară și nu depune mărturie în instanță, în afara cazului când acesta nu se face scris și în prealabil.

Conform restricțiilor enunțate în SEV 101, se va avea în vedere că evaluatorul nu are obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

KUNA ADRIENE

Evaluator autorizat EPI

Membru Titular ANEVAR

Legitimație nr. 18174



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilele Subiect sunt proprietăți imobiliare, parcele de teren intravilan, situate în Sfântu Gheorghe, str.Dako și str. Oltului, județul Covasna, înscrise în CF nr.43828 și 26021.

Dreptul de proprietate este intabulat în Carte Funciară; nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente care ar atesta contrar afirmația anterioară.

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).

Dreptul de proprietate evaluat este considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

Proprietarul imobilelor subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului.

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

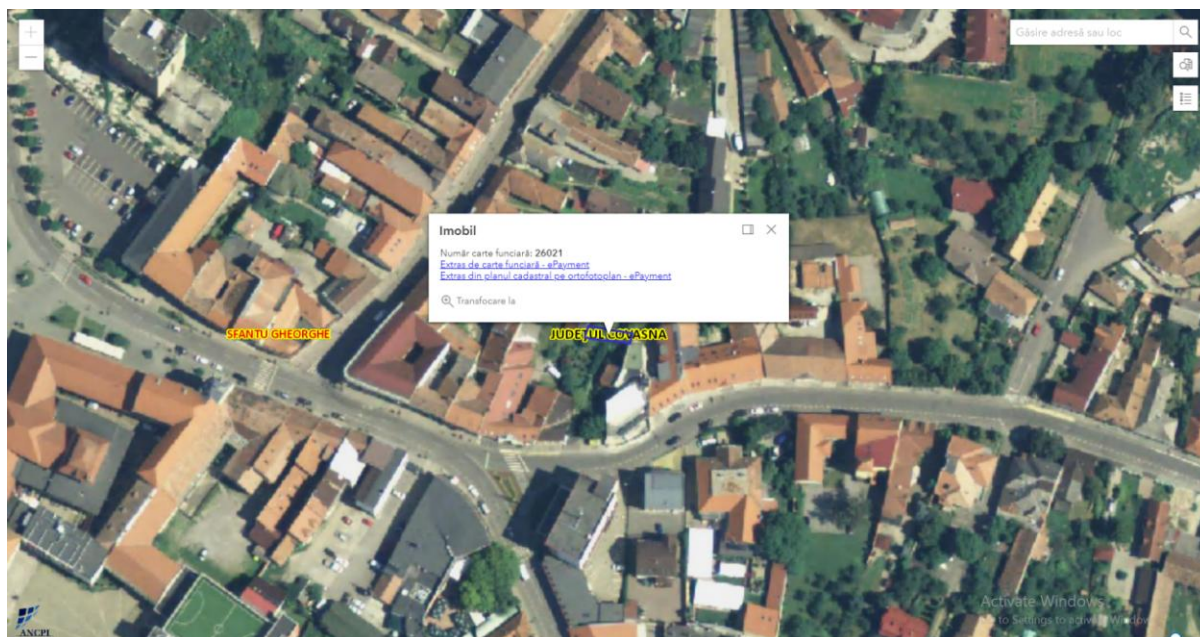
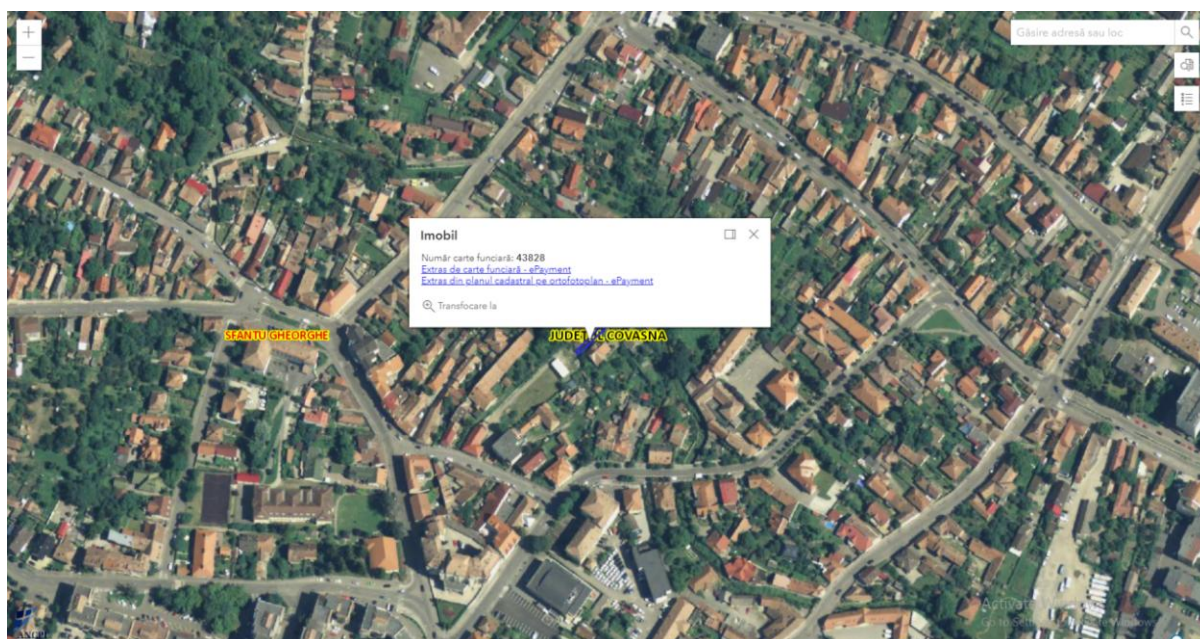
Imobilele evaluate sunt situate în zonă centrală a municipiului Sf.Gheorghe.

Conform site-ului wikipedia:

- ✓ 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, Deben 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



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

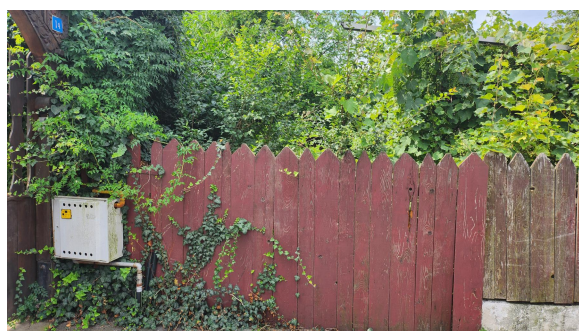
ADRESĂ	Sf.Gheorghe,.str.Dako, jud. Covasna
NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	43828
SUPRAFAȚĂ	69 mp
FORMĂ	regulată
TOPOGRAFIE	plană
CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC

ADRESĂ	Sf.Gheorghe,.str.Oltului, jud. Covasna
NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	26021
SUPRAFAȚĂ	58 mp
FORMĂ	regulată
TOPOGRAFIE	plană
CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC

Conform certificatelor de urbanism anexate, din punct de vedere juridic, la data evaluării parcelele analizate sunt neconstruibile.

FOTOGRAFIILE REALIZATE CU OCAZIA INSPECȚIEI:

➤ Parcela de teren situată la adresa str. Dako, Sf.Gheorghe:



➤ Parcela de teren situată la adresa str. Oltului, Sf.Gheorghe:





5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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 oferta. 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 iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. 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.

Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Pentru a putea înțelege mai exact modul în care interacționează aceste forțe de piață, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferențiază piața imobiliară de celelalte piețe. Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc.

Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform unei definiții generale, tranzacția financiară reprezintă cumpărarea, deținerea și vânzarea acțiunilor, obligațiunilor, mărfurilor, valutei, bunurilor de colecție, bunurilor imobiliare și produselor derivate.

Pe lângă elementele investiționale/speculative ale pieței imobiliare, terenurile și clădirile prezintă și caracteristicile unui bun de consum.

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetria informațională, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.

CEREREA - reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Cererea pentru cumpărare – nu exista informații despre cererea de proprietăți similare.

OFERTA - se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare, care sunt asimilabile proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Compara-bila	Localizare	Supra-fața (mp)	Preț unitar (EUR/mp)	Preț ofertă/ vânzare	Data ofertei/ vânzării	Utilități	Drum de acces	Topografie
1	str. Teilor	460	119,13	54.800	29.07.2024	toate	asfaltat	plană
2	str. Banyai Janos 9	815	116,56	95.000	17.07.2024	en. el, apă, canal	pietruit	plană
3	Str. Porumbelilor	350	198,00	69.300	15.05.2023	toate	asfaltat	plană
4	str. Pescarilor	306	194,44	59.500	29.07.2024	la stradă	asfaltat	plană
5	str. N. Bălcescu	700	200,00	140.000	26.07.2024	la stradă	asfaltat	plană

ECHILIBRUL PIEȚEI - piață activă sau piață a vânzătorului.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

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. **“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.” (Paragraful 37 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022).**

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

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.

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 parcelor, redate prin așa numitele elemente de comparație.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - 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.

Pentru că nu există date sigure despre tranzacții realizate recent, evaluatorul în prima fază a selectat de pe site-urile agențiilor imobiliare care lucrează în zonă comparabile propuse spre vânzare.

Elementele de comparație sunt:

- drepturi de proprietate
- restricții legale
- condiții de finanțare
- condiții de vânzare
- condiții de piață;
- localizarea
- suprafață
- utilități disponibil.

7.1.1. 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.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu terenurile subiect.

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			3	4	5
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă	ofertă	ofertă
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	absolut	absolut	absolut	absolut
3	<i>Restricții legale</i>	n/a	n/a	n/a	n/a
4	<i>Condiții de finanțare</i>	cash/credit	cash/credit	cash/credit	cash/credit
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	26.07.2024	15.05.2023	29.07.2024	26.07.2024
7	<i>Localizare</i>	str.Dako	Str.Porumbeilor	str.Pescarilor	str.N.Bălcescu
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	69	350	306	700
	Forma	regulată	regulată	regulată	regulată
	Topografie	plană	plană	plană	plană
	Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
9	<i>Utilități disponibile</i>	la stradă	toate	la stradă	la stradă
10	<i>Construcție pe teren</i>	nu	nu	nu	nu
12	<i>Preț vânzare/ofertă (EUR)</i>		69.300	59.500	140.000
13	<i>Preț unitar (EUR/mp)</i>		198,00	194,44	200,00

Aplicarea metodei comparației prin compararea elementelor este prezentată în tabelul următor:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			3	4	5
	Identificare	str.Dako	Str.Porumbeilor	str.Pescarilor	str.N.Bălcescu
	Data	26.07.2024	15.05.2023	29.07.2024	26.07.2024
	Suprafața (mp)	69	350	306	700
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		69.300	59.500	140.000
	Preț unitar (EUR/mp)		198,00	194,44	200,00
	<i>Tip comparabilă</i>				
	Tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare procentuală		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare ptr tip comparabilă		-9,90	-9,72	-10,00
	Preț unitar corectat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
Elemente specifice tranzacționării					
1	<i>Dreptul de proprietate</i>				
	Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
2	<i>Restricții legale</i>				
	Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
3	<i>Condiții de finanțare</i>				
	Condiții de finanțare	cash/credit	cash/credit	cash/credit	cash/credit
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
4	<i>Condiții de vânzare</i>				
	Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00

5	Condiții de piață				
	Condiții de piață	26.07.2024	similare	similare	similare
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
Elemente specifice proprietății					
6	Localizare				
	Localizare	str.Dako	Str.Porumbeilor	str.Pescarilor	str.N.Bălcescu
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
Caracteristici fizice					
7	Caracteristici fizice				
	Suprafață	69	350	306	700
	Ajustare procentuală		-0,93%	-0,80%	-2,07%
	Ajustare valorică		-1,75	-1,47	-3,93
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Topografie	plană	plană	plană	plană
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Drum de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
8	Utilități disponibile				
	Utilități disponibile	la stradă	toate	la stradă	la stradă
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
9	Construcție pe teren				
	Construcție pe teren	nu	nu	nu	nu
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
Total ajustări caracteristici fizice		%	-0,93%	-0,80%	-2,07%
Total ajustări caracteristici fizice		EUR/mp	-1,75	-1,47	-3,93
Preț unitar ajustat (EUR/mp)			186,35	183,25	186,07
11	Urbanism				
	Urbanism	neconstruibil	construibil	construibil	construibil
	Ajustare procentuală		-50,00%	-50,00%	-50,00%
	Ajustare valorică		-94,05	-92,36	-95,00
Preț unitar ajustat (EUR/mp)			92,30	90,89	91,07
Ajustări totale nete (valoric)			-95,80	-93,84	-98,93
Ajustări totale nete (procentual)			-48,38%	-48,26%	-49,46%
Ajustări totale brute (valoric)			95,80	93,84	98,93
Ajustări totale brute (procentual)			48,38%	48,26%	49,46%
Valoare preț unitar (EUR/mp)		91			
Suprafața (mp)		69			
Valoare estimată (EUR) -rotunjit		6.300,00			
Data de referință		26.07.2024			
Curs valutar (RON/EUR)		4,9700			
Valoare estimată (RON)		31.311,00			

Ajustările cantitative sau procentuale s-au luat în considerare astfel:

- ✧ Tip comparabile – au fost necesare ajustări comparabilelor acestea fiind oferte de pe piață. Marja de negociere s-a estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este 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 – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- ✧ Forma - nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Topografie - nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Drum de acces – nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Construcție pe teren – nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Urbanism - au fost efectuate ajustări comparabilelor, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren care nu îndeplinește condițiile de a fi construibilă;

- Imobil neconstruibil, nu intruneste conditiile de latime teren catre frontul stradal si nici suprafata minima pentru construire.

Cuantumul ajustării s-a stabilit pe baza diferenței dintre valoarea terenurilor construibile și cele intravilane agricole din Ghidul Notarilor Publici, anul 2024, pentru municipiul Sf. Gheorghe, zona de impozitare A; acesta fiind întemeiat și cu analiză de piață:

LOCALITATE	PRET TEREN CONSRUIBIL (EUR/MP)	PRET TEREN NECONSTRUIBIL (EUR/MP)	AJUSTARE
SF.GHEORGHE (grila notarilor)	59	29	50%
SF.GHEORGHE (comparabile)	40	20	50%
STUPINI (comparabile)	32	17	47%
			50%

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 4 având în vedere cea mai mică ajustare brută precum și cea mai mare asemănare cu elementul subiect.

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			3	4	5
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă	ofertă	ofertă
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	absolut	absolut	absolut	absolut
3	<i>Restricții legale</i>	n/a	n/a	n/a	n/a
4	<i>Condiții de finanțare</i>	cash/credit	cash/credit	cash/credit	cash/credit
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	26.07.2024	15.05.2023	29.07.2024	26.07.2024
7	<i>Localizare</i>	Str. Oltului	Str. Porumbelilor	str. Pescarilor	str. N. Bălcescu
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	58	350	306	700
	Forma	regulată	regulată	regulată	regulată
	Topografie	plană	plană	plană	plană
	Drum de acces	înfundat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
9	<i>Utilități disponibile</i>	la limită	toate	la stradă	la stradă
10	<i>Construcție pe teren</i>	nu	nu	nu	nu
12	<i>Preț vânzare/ofertă (EUR)</i>		69.300	59.500	140.000
13	<i>Preț unitar (EUR/mp)</i>		198,00	194,44	200,00

Aplicarea metodei comparației prin compararea elementelor este prezentată în tabelul următor:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			3	4	5
	Identificare	Str. Oltului	Str. Porumbelilor	str. Pescarilor	str. N. Bălcescu
	Data	26.07.2024	15.05.2023	29.07.2024	26.07.2024
	Suprafața (mp)	58	350	306	700
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		69.300	59.500	140.000
	Preț unitar (EUR/mp)		198,00	194,44	200,00
	<i>Tip comparabilă</i>				
	Tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare procentuală		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Ajustare ptr tip comparabilă		-9,90	-9,72	-10,00
	Preț unitar corectat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
Elemente specifice tranzacționării					
1	<i>Dreptul de proprietate</i>				
	Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
2	<i>Restricții legale</i>				
	Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
3	<i>Condiții de finanțare</i>				
	Condiții de finanțare	cash/credit	cash/credit	cash/credit	cash/credit
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
4	<i>Condiții de vânzare</i>				
	Condiții de vânzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00

5	Condiții de piață				
	Condiții de piață	26.07.2024	similare	similare	similare
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
Elemente specifice proprietății					
6	Localizare				
	Localizare	Str. Oltului	Str. Porumbelor	str. Pescarilor	str. N. Bălcescu
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Preț unitar ajustat (EUR/mp)		188,10	184,72	190,00
Caracteristici fizice					
7	Caracteristici fizice				
	Suprafață	58	350	306	700
	Ajustare procentuală		-0,97%	-0,84%	-2,10%
	Ajustare valorică		-1,82	-1,54	-4,00
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Topografie	plană	plană	plană	plană
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
	Drum de acces	înfundat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
8	Utilități disponibile				
	Utilități disponibile	la limită	toate	la stradă	la stradă
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
9	Construcție pe teren				
	Construcție pe teren	nu	nu	nu	nu
	Ajustare procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare valorică		0,00	0,00	0,00
Total ajustări caracteristici fizice		%	-0,97%	-0,84%	-2,10%
Total ajustări caracteristici fizice		EUR/mp	-1,82	-1,54	-4,00
Preț unitar ajustat (EUR/mp)			186,28	183,18	186,00
11	Urbanism				
	Urbanism	neconstruibil	construibil	construibil	construibil
	Ajustare procentuală		-50,00%	-50,00%	-50,00%
	Ajustare valorică		-94,05	-92,36	-95,00
Preț unitar ajustat (EUR/mp)			92,23	90,82	91,00
Ajustări totale nete (valoric)			-95,87	-93,90	-99,00
Ajustări totale nete (procentual)			-48,42%	-48,29%	-49,50%
Ajustări totale brute (valoric)			95,87	93,90	99,00
Ajustări totale brute (procentual)			48,42%	48,29%	49,50%
Valoare preț unitar (EUR/mp)		91			
Suprafața (mp)		58			
Valoare estimată (EUR) -rotunjit		5.300,00			
Data de referință		26.07.2024			
Curs valutar (RON/EUR)		4,9700			
Valoare estimată (RON)		26.341,00			

Ajustările cantitative sau procentuale s-au luat în considerare astfel:

- ✧ Tip comparabile – au fost necesare ajustări comparabilelor acestea fiind oferte de pe piață. Marja de negociere s-a estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este 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 – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- ✧ Forma - nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Topografie - nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Drum de acces – nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Construcție pe teren – nu au fost necesare ajustări;
- ✧ Urbanism - au fost efectuate ajustări comparabilelor, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren care nu îndeplinește condițiile de a fi construibilă;

- Imobil neconstruibil, nu are acces direct la un drum public si nici suprafata minima pentru construire.

Cuantumul ajustării s-a stabilit pe baza diferenței dintre valoarea terenurilor construibile și cele intravilane agricole din Ghidul Notarilor Publici, anul 2024, pentru municipiul Sf. Gheorghe, zona de impozitare A; acesta fiind întemeiat și cu analiză de piață:

LOCALITATE	PRET TEREN CONSRUIBIL (EUR/MP)	PRET TEREN NECONSTRUIBIL (EUR/MP)	AJUSTARE
SF.GHEORGHE (grila notarilor)	59	29	50%
SF.GHEORGHE (comparabile)	40	20	50%
STUPINI (comparabile)	32	17	47%
			50%

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 4 având în vedere cea mai mică ajustare brută precum și cea mai mare asemănare cu elementul subiect.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu ipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare.

Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Abordările principale în evaluare sunt:

- (a) abordarea prin piață,
- (b) abordarea prin venit și
- (c) abordarea prin cost.

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură abordare, abordarea prin piață, metoda comparației pe perechi de date.

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

- ✧ Adecvarea: DA (+)
- ✧ Precizia: RIDICATĂ (+)
- ✧ Cantitatea informațiilor: SUFICIENTĂ (+)

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietăților imobiliare valabile la data evaluării este:

PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	VALOARE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Dako	43828	6.300 €	31.311 RON
	Sf.Gheorghe, str.Oltului	26021	5.300 €	26.341 RON
			11.600 €	57.652 RON

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- 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 și aprecierile exprimate în prezentul raport, și este valabilă numai în condițiile economice și juridice menționate în acest raport;
- 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.

KUNA ADRIENE

Evaluator autorizat EPI

Membru Titular ANEVAR

Legitimăție nr. 18174



9. ANEXA 1 – COMPARABILE

COMPARABILA 1 - <https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna/imobil/5646>

TEREN DE VÂNZARE, SFÂNTU GHEORGHE



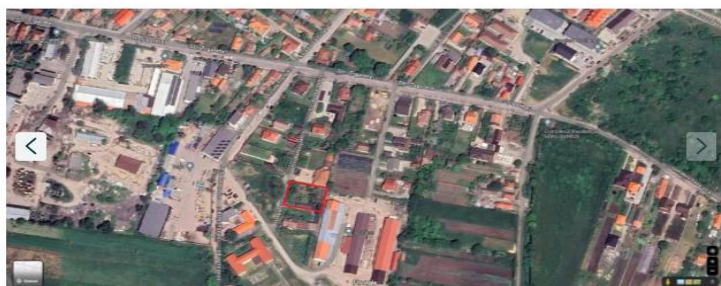
De vânzare Teren €54 800

Teren: 460 m²

Sfântu Gheorghe, Covasna

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Teilor! - Suprafata terenului: 460 mp - Preț: 54.800 Euro - Telefon: 0799 034 609 - E-mail: wellsfantu@gmail.com - Web: www.wellimob.ro / www.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.

0799 034 609

COMPARABILA 2 - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sfantu-gheorghe-IDistab.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>

○ ○ ○ ○

K X

Postat 17 iulie 2024



Teren intravilan Sfantu Gheorghe

95 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 815 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan situat în Sfântu Gheorghe, str. Bányaí János nr.9, cu suprafață de 815 m². Pe teren se află o casă din lemn de 29 m², apă, curent electric și canalizare. Prețul este de 95.000 euro.

PRIVAT ⓘ



Stefan

Pe OLX din februarie 2018

Activ pe 20 iulie 2024

Trimite mesaj

074 814 0426

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Sfantu Gheorghe,
Covasna

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate

“
monday.com has enabled
our group to launch more
product categories and
expand into more markets

monday.com

Start free trial

COMPARABILA 3 - **Baza de date proprie**

Suprafață: 350 mp
Localizare: str.Porumbeilor
Forma: regulată
Acces: drum asfaltat
Utilități: toate
Preț: 69.300 eur
Preț/mp: 198 eur

COMPARABILA 4



Suprafață: 306 mp
Localizare: str.Pescarilor
Forma: regulată
Acces: drum asfaltat
Utilități: la stradă
Preț: 59.500 eur

COMPARABILA 5 - **Baza de date proprie**

Suprafață: 700 mp
Localizare: str.N.Bălcescu
Forma: regulată
Acces: drum asfaltat
Utilități: la stradă
Preț/mp: 200 eur

COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață: <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-IDgTKU8.html>



Postat 06 august 2023

De vanzare teren intravilan

40 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 2.000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan in strada Jókai Mór in Sfântu Gheorghe. Terenul are 2000 mp., frontul are 20 de metri și intrarea este din strada principală. Pret: 40 euro/metru pătrat.

Zoe imobil
Pe OLX din ianuarie 2013
Activ ieri la 20:37

Trimite mesaj

☎ 072 961 3447

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sfântu Gheorghe, Covasna



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Zoetop Automobile Srl
CUI: 41885724
Număr de telefon: 0729613447

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă sunt protejate de legea privind drepturile

Arată mai multe ▾

Publicitate

Ad : (0:19)



COMPARABILA teren neconstruibil pt studiu de piață: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-sau-schimb-500-mp-teren-extravilan-in-sfantu-gheorghe-cu-acte-in-regula/0hi618g31f917f002f1f8h7386dhhd4e.html>

Vand sau schimb 500 mp teren extravilan in Sfântu Gheorghe cu acte in regula.

10 000 EUR negociabil

Covasna, Sfântu Gheorghe Vezi pe hartă

Valabil din 11.08.2023 22:12:01

Salveaza anunțul pe mai tarziu



3 / 3





Specificatii

Cod de identificare	42269	Amenajare strazi	Pietruite
Utilitati generale	Canalizare	Alte caracteristici	Acces auto

Descriere

Vand sau schimb 500 mp teren faneata extravilan in Sfântu Gheorghe zona spre Ilieni, foarte aproape de oras, la pretul de 20 Euro mp. Numar cadastral 42269 Sfântu Gheorghe. Detalii la 0771632775

0771632775

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 1834

Raporteaza

Pap Jenő

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

Anunțuri de Google

Trimiteți feedback

De ce se afișează acest anunț? >

COMPARABILA teren neconstruibil pt studiu de piață:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-grdina-sau-spaiu-de-relaxare-in-brasov-IDqYkk.html>**Loc de grădina sau spațiu de relaxare in Brasov**

Brasov (judet), Strada Aron Pumnul năil, Brasov (judet), Stupeni, Brasov (judet)

8 500 €17 km²Rata estimată:
185 RON lunaAvans:
6.311 RON (75%)Perioada imprumutului:
30 aniFolosește calculatorul de
credite**Vizionare la distanță**

Vizionare la distanță

Prezentare generala

Suprafata	500 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Care informatie
Vizionare la distanta	da	Tip vanzator	agentie

Descriere

Dacă ești în căutarea unui spațiu de relaxare în care să te retragi la sfârșitul unei săptămâni istovitoare sau a unui spațiu unde să-ți desfășori diferite activități agrare, grădinărit sau legate de pomicultura, aceasta ar putea fi oportunitatea ta de ați achiziționa un teren în Brasov, cartier Stupeni la doar 4 km de centru. Suprafața disponibilă este de 3000 mp, aceasta putând fi dezmembrată și în loturi mai mici. Terenul este cuprins în intravilanul localității Brasov. Terenul nu dispune de utilități și nu este construibil.

Chirita Daniel
Agentie
0744 183 583

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o
vizita. Multumesc!

130 / 2000

Administratia care este S.C. D.L. Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

☐ Vreau sa primesc oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Agentie imobiliara
Chiriacas Imobiliare



744 afiseaza numarul

B-dul Gratiei nr 107, sc A, ap 02, Brasov,
Brasov (localitate)

Vezi toate ofertele

COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-brasov-stupini-IDq27f.html>



Teren de vanzare Brasov Stupini

Brasov (judet), Brasov, Brasov (judet)

90 000 €

32 €/m²

Rata estimata:
1.957 RON/luna

Avanz:
66.825 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	2.850 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	gard
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Credit Imobiliar va ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 2950 mp, in cartierul Stupini, Brasov, la intersectia strazilor Barsei si Lujerului. Terenul are front la strada Barsei de 16 m, cu o lungime de 150 m este intabulat si are utilitati (apa, gaz, curent). In imediata apropiere sunt case mai construite si statia de autobuz Lujerulu



Nicu
Agentie
0770 748 584

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. D.J. Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara
Credit Imobiliare



748 afisarea numerului

Romania, Centrul Nou, Brasov (Judea)

Vezi toate ofertele

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. 43828 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	17937
Ziua	23
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168440617



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. topografic: 925/2/1

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str DAKO, Nr. FN, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43828	69	Imobilul este imprejmuit intre 1-5 si 9-1 - conform PAD

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17937 / 23/05/2024		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 177, din 25/04/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie cadastrala, din 23/05/2024 emis de TOPO-DALPI SRL; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 29581, din 22/05/2024 emis de PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF GHEORGHE , CIF:4404605	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 dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

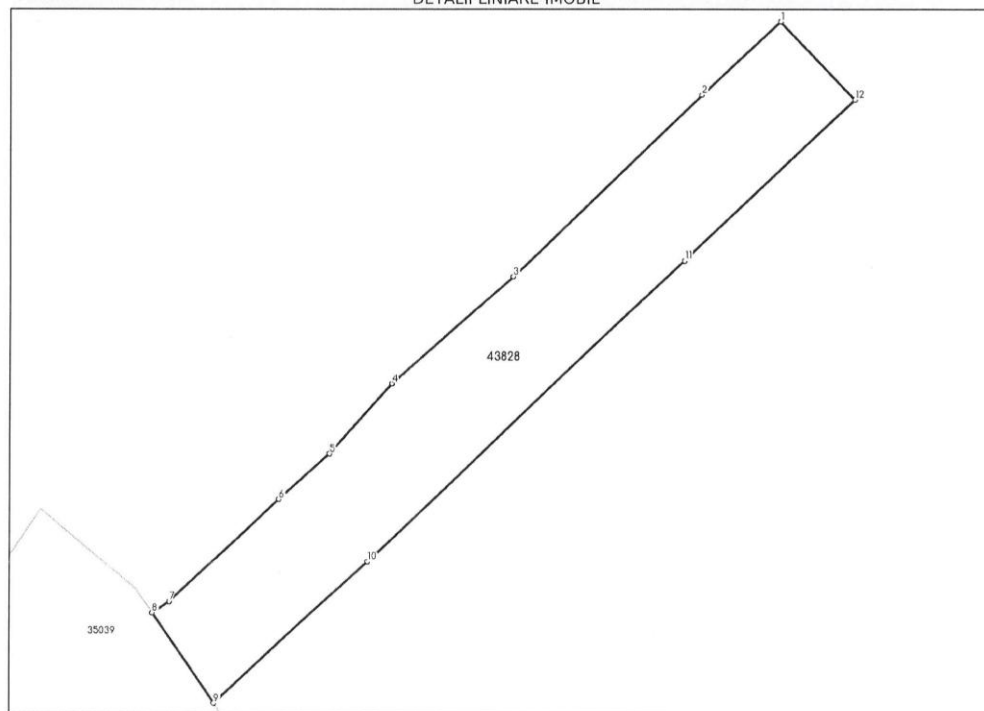
Carte Funciară Nr. 43828 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43828	69	Imobilul este împrejmuit între 1-5 și 9-1 - conform PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	69	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.946
2	3	7.096
3	4	4.419
4	5	2.525
5	6	1.85
6	7	4.078

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

Pagina 2 din 3

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 43828 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.561
8	9	2.964
9	10	5.668
10	11	11.886
11	12	6.359
12	1	2.951

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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. 214.

Data soluționării,
30-05-2024

Asistent Registrator,
LOREDANA PÎRLOAGĂ

Referent,

Data eliberării,
___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26021 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	18395
Ziua	27
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168454044



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 366
Nr. topografic: 852/1

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26021		58	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
31823 / 08/09/2023			
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 297, din 30/08/2023 emis de MUNICIPIUL SF.GHEORGHE;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, CIF:4404605		A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE		A1

C. Partea III. SARCINI .

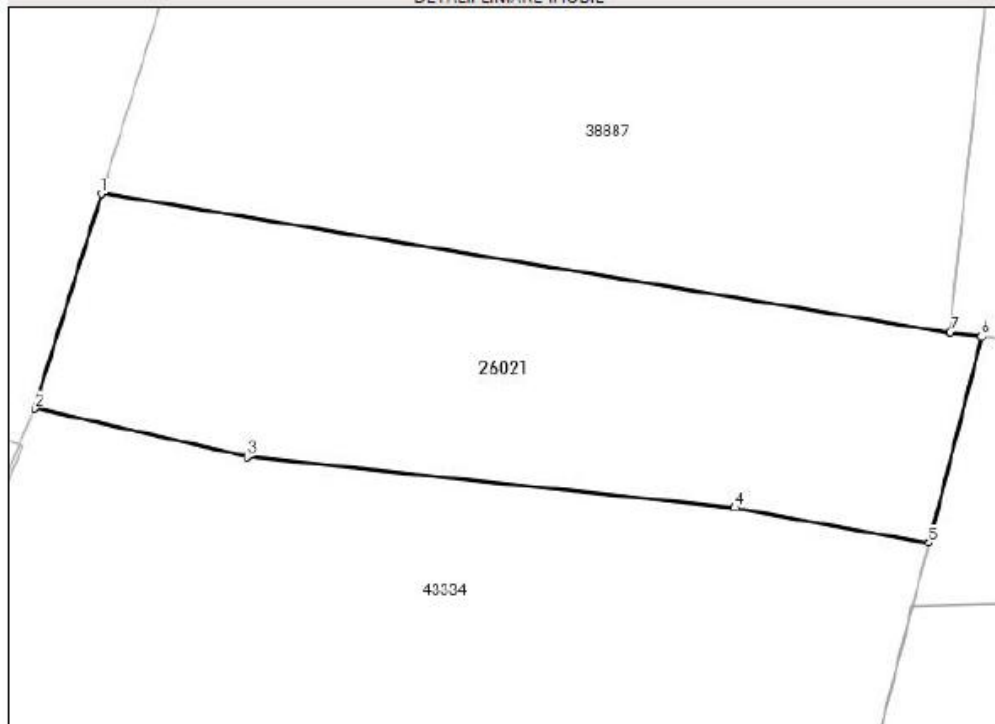
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 26021 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26021	58	

* 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	curti constructii	DA	58	-	-	852/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.835
2	3	3.723
3	4	8.346
4	5	3.368
5	6	3.635
6	7	0.538

Carte Funciară Nr. 26021 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	14.674

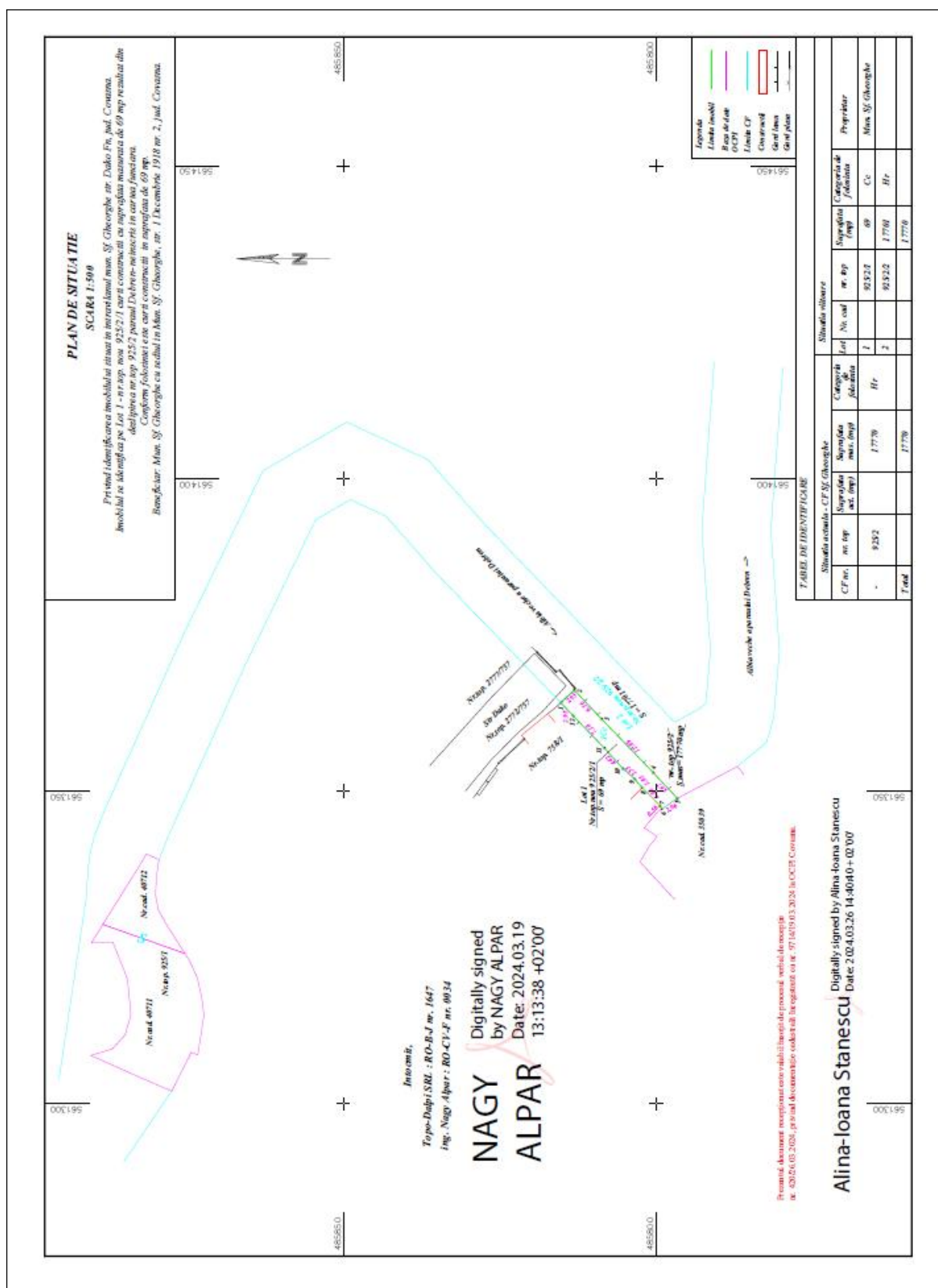
xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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,
27/05/2024, 13:19



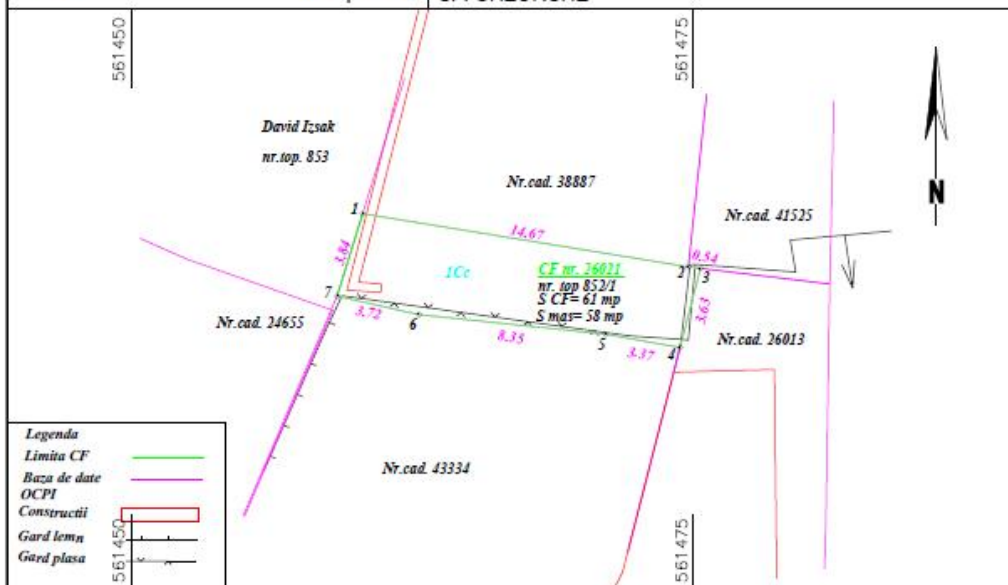
Anexa 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:250

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
26021	58	Mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
26021	SF. GHEORGHE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	58	Imobil neimprejmuit
Total		58	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 58 mp
Suprafata din act = 58 mp

Executant: Topo-Dalpi SRL
Aut. RO-B-J nr. 1647/23.09.2019
Executant: ing. 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**

Digitally signed by
NAGY ALPAR
Date: 2024.02.15
10:24:10 +02'00'

Semnatura
Data: Februarie 2024

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

**Alina-Ioana
Stanescu**

Digitally signed by Alina-
Ioana Stanescu
Date: 2024.02.15 15:12:40
+02'00'

Semnatura
Data

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 3504 din 19.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 270 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. **31419** din **30.05.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520014**, str. **DAKÓ**

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. **1211** / **2001**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **72** / **29.04.2008**

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:

Nr. Top **925/2/1**

Conform HCL 117/2024 imobilul sub nr. top: 925/2/1 se afla in proprietatea privata a
municipiului Sfantu Gheorghe, situat in intravilan.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA : CURTI CONSTRUCTII 69 MP
DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 72/2008: ZONA REZIDENTIALA
CU LOCUINTE JOASE SI INSTITUTII PUBLICE - UTR 9
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 472/2023.

CU.: 270 / 2024

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. Si R.L.U. Aprobat prin H.C.L. NR. 72/2008 zona rezidentiala, institutii publice si servicii - UTR 9.

- Imobil neconstruibil, nu intruneste conditiile de latime teren catre frontul stradal si nici suprafata minima pentru construire.

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: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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

c) documentația tehnică - D.T., după caz (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) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitate la incendii - 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.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 autorizatie de construire/desfiintare
- ☐ 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
KÜLCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Ilvés Adél

Achitat taxa de: **Scutit de taxa**, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20.06.2024

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 35079 din 19.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 272 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 **520042**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. **2** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. **31415** din **30.05.2024**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520081**, str. **OLTULUI**

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. **125** / **2010**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **238** / **04.10.2011**

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: 26021

Nr. Top CAD: 26021

Imobil în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan, în zona monumentului istoric Casa Pünkösdi cod LMI: CV-II-m-B-13112 și în zona Ansamblului urban "Zona Centrală" poz. 142 din LMI 2015- Jud. Covasna. Notat drept de servitute de trecere asupra imobilelor din CF 24410 și CF 33111. Drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA : CURTI CONSTRUCTII 58 MP
DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL 238/2011: ZONA REZIDENTIALA
CU LOCUINTE JOASE SI INSTITUTII PUBLICE - SIR 2
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A" - CONFORM H.C.L. 472/2023.

CU.: 272 / 2024

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 238/2011 - ZONA REZIDENTIALA
CU LOCUINTE JOASE SI INSTITUTII PUBLICE - SIR 2

- Imobil neconstruibil, nu are acces direct la un drum public si nici suprafata minima pentru
construire.

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:
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea
competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opt
iunilor 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 obligaț
ia

CU.: 272 / 2024

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**a) certificatul de urbanism (copie)****b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);****c) documentația tehnică - D.T. , după caz (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) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**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: |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ 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.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**d.4) studii de specialitate (1 exemplar în 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 autorizație 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-ANDRÁSSecretar General
KULCSÁR TUNDE-ILDIKÓArhitect-sef
BERSZAN RUKANDRA CARMEN
Întocmit
Ilyés AdélAchitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr.

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20.06.2024