

RAPORT DE EVALUARE
a
PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

”TEREN INTRAVILAN”

situat în municipiul Sf.Gheorghe,
înscris în Cartea Funciară nr.39176
al localității Sf.Gheorghe, jud.Covasna

- mai 2018-

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

Municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna

Evaluatorul autorizat EPI, KUNA ADRIENE, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 18174, valabilă pentru anul 2018, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare, teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în Cartea Funciară nr.39176 al localității Sfântu Gheorghe.

Data de referință al raportului de evaluare al proprietății imobiliare este de 04 mai 2018. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,6618 Lei/EURO.

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	72.500 RON echivalent 15.600 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

Sf.Gheorghe, 08.05.2018

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 1

INTRODUCERE

1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR - 2018:

SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

- Standardele de Evaluare a bunurilor (SEV) ediția 2018,
- Ghidurile de Evaluare (GEV) ale ANEVAR ediția 2018,
- Sorin V Stan – Evaluarea terenului, Aplicație, Editura Iroval București 2009
- Sorin V Stan – Aplicații cu evaluarea terenului, Editura Iroval București 2010



1.2. CUPRINS

Scrisoare de înaintare	2
Capitolul 1. Introducere	
1.1. Declarație de conformitate	4
1.2. Cuprins.....	5
1.3. Certificare.....	6
1.4. Rezumatul faptelor și concluzii	7
Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării	
2.1. Identificarea clientului	9
2.2. Scopul evaluării	9
2.3. Identificarea proprietății	9
2.4. Drepturile de proprietate	9
2.5. Tipul valorii estimate	10
2.6. Data estimării valorii	10
2.7. Moneda raportului	10
2.8. Documentarea pentru elaborarea evaluării	10
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	10
2.10. Ipoteze ipoteze speciale	11
2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	12
Capitolul 3. Prezentarea datelor	
3.1. Aspecte juridice	13
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
3.3. Descrierea proprietății imobiliare	15
3.4. Studiu de vandabilitate	15
Capitolul 4. Analiza datelor	
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U	17
4.2. Evaluarea terenului	17
4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului	21
Capitolul 5. Anexe	22

1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care este subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept onorariu 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor (SEV 2018), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).

Proprietatea a fost inspectată personal însoțit de reprezentantul destinatarului raportului de evaluare în data de 04.05.2018.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) evaluator autorizat în evaluarea proprietăților imobiliare, având competența necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiată asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2018 la Allianz Tîriac S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 22 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 08.05.2018.



KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimăția nr. 18174

1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

CLIENT:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor anexate.

UTILIZATOR(I):

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna.

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea **valorii de piață** a proprietății, **în vederea vânzării acesteia.**

PROPRIETATE EVALUATĂ:

Proprietate imobiliară, înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe.
Terenul are o suprafață de 819 mp, formă regulată, topografie plană.
Frontul stradal - terenul este înfundat, nu are ieșire la calea publică.
Este situată în zona periferică al localității.

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea vânzării acesteia.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

Valoarea de piață este 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.

DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare este de **04 mai 2018**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,6618 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului beneficiarului raportului de evaluare.
- ◇ Terenul analizat este înfundat. Conform documentelor puse la dispoziție, pentru proprietatea analizată nu este constituită un drept de trecere/servitute iar nici pe parcela vecină, aservită nu este menționată existența acestui drept. Această situație fiind analizată în capitolul descrierii imobilului.
- ◇ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea este grevată cu drept de folosință.

CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIATĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare, teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe, este de:

72.500 RON echivalent cu **15.600 EUR**

- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 2

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1. Stabilirea conceptului metodologic privind conținutul și structura raportului de evaluare.
2. Inspekția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
5. Alegerea metodelor de evaluare.
6. Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7. Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8. Rezultatul evaluării.

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, **în vederea vânzării acesteia.**

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară - teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv cu ocazia inspecției efectuate în prezența reprezentantului beneficiarului.

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliară de evaluat este proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, conform documentelor anexate (Extras de Carte Funciară nr.39176 –Anexa 1).

Dreptul de proprietate este evaluat integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate, considerat conformă cu situația faptică.

Proprietatea evaluată este grevată cu drept de folosință.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan, în vederea vânzării acesteia.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

Valoarea de piață este 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.

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a **proprietății imobiliare – teren intravilan, situat în municipiul Sf.Gheorghe, înscris în CF nr.39176** al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, *în vederea vânzării acesteia.*, este de **04 mai 2018**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,6618 lei/1 EUR**.

2.7. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în **LEI**, folosind prescurtarea internațională de **RON**. Totodată pe parcursul raportului poate să apară și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în **EURO**, raportul de referință la data evaluării fiind de **4,6618 lei/1 EUR**.

Opinia finală a evaluării este prezentată în **RON** și în **EUR**.

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea în prezența reprezentantului destinatarului raportului de evaluare în data de 04.05.2018. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate 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.

2.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit următoarele surse:

- informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- informații furnizate de beneficiar
- informații din mica publicitate
- informații din pagini specializate de internet

La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concludente pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

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; 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. 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 lichidator judiciar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- 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;
- 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 neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE:

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Evaluatorul a inspectat personal proprietatea în prezența reprezentantului beneficiarului raportului de evaluare.
- ◇ Terenul analizat este înfundat. Conform documentelor puse la dispoziție, pentru proprietatea analizată nu este constituită un drept de trecere/servitute iar nici pe parcela vecină, aservită nu este menționată existența acestui drept. Această situație fiind analizată în capitolul descrierii imobilului.
- ◇ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea este grevată cu drept de folosință.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea destinatarului și a utilizatorului desemnat, respectiv MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE.

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.

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1. ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentului raport de evaluare este înscris în Cartea Funciară nr.39176 al localității Sf.Gheorghe. Conform extras CF eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sf.Gheorghe pentru informare la data de 21.11.2017.

Cartea funciară nr.39176 al localității Sf.Gheorghe, conține următoarele date referitoare la teren:

- Teren intravilan
- Suprafață: 819 mp
- Nr. topografic: 824/8/2, 825/8
- Observații: grădină
- Categorie de folosință: arabil
- Drept de proprietate: Municipiul Sf.Gheorghe, cota actuală 1/1
- Sarcini înscrise: drept de folosință

Evaluatorului s-a pus la dispoziție extras de carte funciară al cărei dată de eliberare este 21.11.2017– din care s-au extras datele prezentate privind dreptul de proprietate și sarcinile, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. De la data eliberării din 21.11.2017 și până la data de referință al raportului este posibilă să existe și alte înregistrări în Cartea Funciară, însă despre care evaluatorul nu are cunoștință.

Dreptul de proprietate evaluat - integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate.

Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAS, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară, în general, și piața rezidențială, în special, se deosebesc fundamental de piețele obișnuite pe care se tranzacționează bunuri, servicii sau active. 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: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Astfel, sunt generate riscuri semnificative pentru sistemul financiar, care este strâns legat de piața imobiliară prin garanțiile ipotecare, precum și pentru restul economiei, prin afectarea procesului investițional și a mobilității forței de muncă. În acest context, rolul serviciilor conexe pieței imobiliare (notarii, agențiile imobiliare, experții geodezi și evaluatorii) este extrem de important pentru estomparea asimetriilor informaționale și creșterea transparenței. În plus, lichiditatea pieței poate fi ameliorată prin intermediul unor costuri de tranzacționare mai reduse, creșterea vitezei și a calității acestor servicii. Modalitatea cea mai eficientă pentru realizarea acestui deziderat este, așa cum vom arăta în continuare, sporirea gradului de concurență pe piețele serviciilor conexe tranzacțiilor imobiliare.

Piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor). Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor.

Având în vedere dinamica pozitivă a cererii și a ofertei pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, numărul agențiilor imobiliare din România a crescut, oferta acestora fiind din ce în ce mai diversificată, iar calitatea serviciilor oferite mai bună. Astfel, se poate apela la serviciile agențiilor imobiliare în marea majoritate a localităților din România, numărul acestora fiind mai mare în localitățile de mari dimensiuni.

Serviciile de intermediere imobiliară nu sunt reglementate, iar competiția între agenții imobiliare se desfășoară pe o piață cu structură concurențială determinată în primul rând de lipsa barierelor la intrare. Cu toate acestea concurența prin preț este destul de scăzută, acest fapt datorându-se, cel mai probabil, unor factori care țin de specificul activității. Accesul unui segment tot mai mare de populație la Internet și utilizarea acestuia ca platformă de căutare și promovare a proprietăților imobiliare, reprezintă un fenomen care va avea un impact semnificativ asupra profitabilității pe termen lung în sectorul de intermediere. Acest lucru va determina, cel mai probabil, o creștere a gradului de concurență și, drept consecință, scăderi de prețuri și o creștere de ansamblu a calității serviciilor.

Domeniul imobiliar din România a arătat până în anul 2008 septembrie o dinamică spectaculoasă atât prin creșterea numărului investitorilor cât și prin creșterea valorii la care au avut loc tranzacțiile. Criza financiară declanșată pe bază de suport imobiliar a întors semnificativ acest segment economic, înregistrând o scădere permanentă atât al prețului terenurilor cât și al clădirilor și construcțiilor.

Piața imobiliară a suferit schimbări semnificative. Acestea par însă să fi trecut, astfel că lucrurile s-au stabilizat și, contrar a ceea ce am crede, în prezent există o cerere continuă, dincolo de lipsa lichidităților pe piață. Iar regiunea analizată, județul Covasna, nu face excepție de la această tendință.

Potrivit unor analiști, anul 2018 poate fi mai bun decât precedentii dintr-un singur motiv, și anume relația mult mai echilibrată și mai corectă dintre calitate și preț.

Sfântu Gheorghe (în maghiară *Sepsiszentgyörgy*, în germană *Sankt Georgen*) este municipiul de reședință al județului Covasna, Transilvania, România, format din localitatea componentă Sfântu Gheorghe (reședința), și din satele Chilieni și Coșeni. Are o suprafață de 7.292 ha.

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.

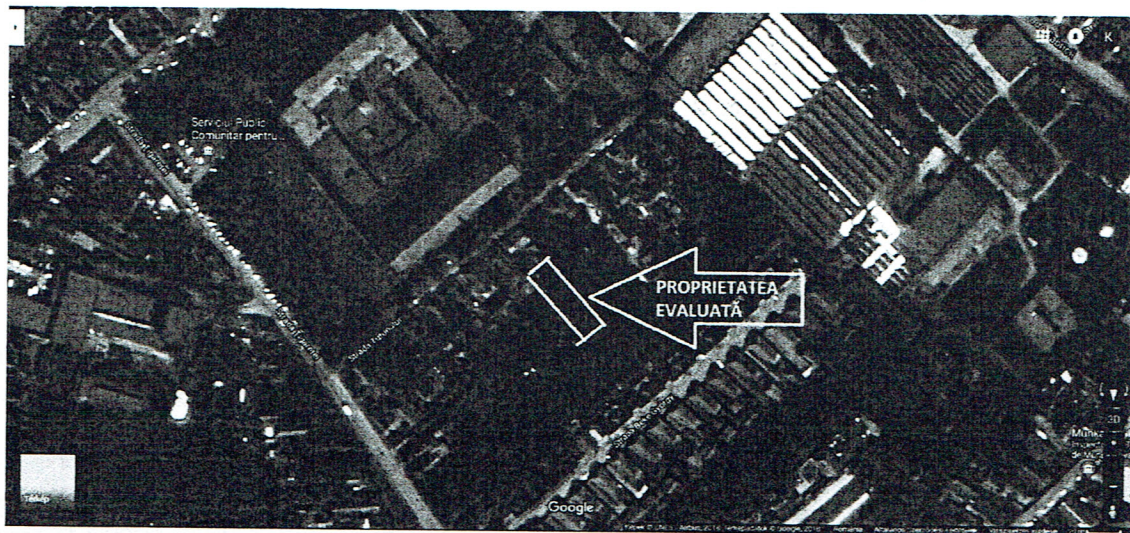
Principalele activități economice ale municipiului se desfășoară în industriile textilă și de confecții, a mobilei, a procesării laptelui și a cărnii, în domeniul comerțului și al serviciilor, precum și în turism.

Orașul este străbătut de două drumuri naționale (DN12: Brașov–Sfântu Gheorghe–Miercurea Ciuc și DN13E: Feldioara–Vâlcele–Sfântu Gheorghe) și de trei drumuri județene (DJ121B: Sfântu Gheorghe–Aita Medie, DJ121C: Sfântu Gheorghe–Șugaș Băi, DJ112: Hărman–Ilieni–Sfântu Gheorghe). Transportul feroviar este asigurat de căile ferate Sfântu

Gheorghe-Braşov, Sfântu Gheorghe-Miercurea Ciuc şi Sfântu Gheorghe-Breţcu, fiind străbătut de Magistrala CFR 400.

(Sursă: https://ro.wikipedia.org/wiki/Sf%C3%A2ntu_Gheorghe)

Proprietatea imobiliară de evaluat aflată în localitatea Sf.Gheorghe, jud.Covasna, este localizată în zona periferică al localităţii. Proprietăţile învecinate, cele cu deschidere la str. Tutunului, sunt proprietăţi de tip rezidenţial.



3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Proprietate imobiliară, înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe.

Terenul are o suprafață de 819 mp, formă regulată, topografie plană.

Este situată în zona periferică al localității.

Categorie de folosință: arabil

Frontul stradal - terenul este înfundat, nu are ieșire la calea publică.

Conform documentelor puse la dispoziție, nu există înregistrări în cărțile funciare privind dreptul de servitute în favoarea parcelei de teren analizată sau a cartea funciară a fondului dominant.

Servitutea de trecere este un drept stipulat în Codul Civil, care enunță clar dreptul proprietarului fondului dominant (adică proprietarul unui teren) asupra terenului fondului aservit cu acordul proprietarului vecin. Totuși, acest lucru nu înseamnă că servitutea de trecere este la îndemana proprietarului vecin într-un mod facultativ. Legea prevede clar că acesta trebuie să-i ofere posibilitatea celui alt proprietar (care se vede nevoit să ceară servitute de trecere), având în vedere că nu există o altă posibilitate, de a avea acces la bunul său.

Bineînțeles, vecinul care îi va acorda servitute de trecere va fi supus unui minimum de pagubă sau va beneficia, conform pretului pe metru pătrat al terenului, de o recompensă financiară.

Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona.

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Piața imobiliară nu este o piață eficientă și nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale locale, regionale și naționale. 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 locurilor de muncă etc.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Piața imobiliară în zonă se află pe un trend negativ, cererea este scăzută, datorită potențialului de cumpărare scăzut.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru proprietățile imobiliare similare cu cel analizat, este redusă.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare; acesta a suferit schimbări semnificative atât pe piața autohtonă cât și pe cea analizată prin prezenta.

În momentul de față, pe piața proprietăților imobiliare similare cu cel analizat numărul tranzacțiilor este redusă. La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

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 31 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018).

Opinia evaluatorului este că utilizarea cea mai probabilă și justificată adecvat este cea pentru care se va obține Certificatul de urbanism. Orice altă utilizare este restricționată de PUZ.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea **valorii de piață a terenului** s-a efectuat ținând seama de natura terenului, folosind metoda comparației directe, considerată metodă cea mai preferată atunci când sunt disponibile vânzări suficiente.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Analiza și sortarea informațiilor este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite element de comparație).

Elementele de comparație includ:

- ◇ Drepturi de proprietate
- ◇ Restricții legale
- ◇ Condiții de finanțare

- ◇ Condiții de vânzare
- ◇ Condiții de piață
- ◇ Localizarea
- ◇ Caracteristici fizice (mărimea, forma)
- ◇ Categorie de folosință
- ◇ Utilități disponibile
- ◇ Zonarea

Evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru evaluarea terenului reprezintă **metoda comparației vânzărilor**, care este o metoda adecvată în analiza obiectului propus spre evaluare. Comparabilele studiate sunt prezentate la **anexa 3** al prezentului raport de evaluare. Dintre aceste comparabile s-au ales pentru grila de comparație următoarele:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila		
			2	3	5
1	<i>Tip comparabilă</i>		ofertă PF	ofertă PF	ofertă PF
2	<i>Dreptul de proprietate transmis</i>	depline	depline	depline	depline
3	<i>Restricții legale</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
5	<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar
5	<i>Condiții de vânzare</i>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	<i>Condiții de piață</i>	04.05.2018	10.04.2018	03.05.2018	04.05.2018
7	<i>Localizare</i>	str. Tutunului	str Țigaretei	str Țigaretei	Evergreen
8	<i>Caracteristici fizice</i>				
	Suprafața (mp)	819	3.800	511	500
	Deschidere/ acces	înfundat	da	da	da
	Topografie	plană	plană	plană	pantă
9	<i>Utilități disponibile</i>				
	Apă	nu	nu	nu	nu
	Curent electric	nu	nu	nu	da
	Canalizare	nu	nu	nu	nu
	Gaz metan	nu	nu	nu	nu
10	<i>Zonarea</i>	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
11	<i>Preț vânzare/ofertă (EUR)</i>		95.000	10.800	12.500
12	<i>Preț unitar (EUR/mp)</i>		25,00	21,14	25,00

Aplicarea metodei comparației, prin compararea elementelor, introduce diferite procente sau valori de corecții care sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr crt	Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila			
			2	3	5	
	Preț vânzare/ofertă (EUR)		95.000	10.800	12.500	
	Preț unitar (EUR/mp)		25,00	21,14	25,00	
	Tip comparabilă		ofertă PF	ofertă PF	ofertă PF	
	Ajustare		-4,00% -1,00	-5,39% -1,14	-4,00% -1,00	
	Preț de vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
1	Dreptul de proprietate transmis	depline	depline	depline	depline	
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	
	Ajustare		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
3	Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
4	Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
5	Condiții de piață	04.05.2018	10.04.2018	03.05.2018	04.05.2018	
	Ajustare		0% 0	0% 0	0% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
6	Localizare	str. Tutunului	str Țigaretei	str Țigaretei	Evergreen	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața și forma (mp)	819	3.800	511	500	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		24,00	20,00	24,00	
	Deschidere / acces	înfundat	da	da	da	
	Ajustare		-4,17% -1,00	-5,00% -1,00	-4,17% -1,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,00	19,00	23,00	
	Topografie	plană	plană	plană	pantă	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	5,00% 1,15	
	Preț ajustat (EUR/mp)		23,00	19,00	24,15	
8	Categoria de folosință	arabil	cc	arabil	cc	
	Ajustare		-17,39% -4,00	0,00% 0,00	-16,56% -4,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		19,00	19,00	20,15	
9	Utilități disponibile	fără	fără	fără	curent	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	-5,00% -1,21	
	Preț ajustat (EUR/mp)		19,00	19,00	18,94	
10	Zonarea	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială	
	Ajustare		0,00% 0,00	0,00% 0,00	0,00% 0,00	
	Preț ajustat (EUR/mp)		19,00	19,00	18,94	
	Corecții total nete (valoric)	EUR	-5,00	-1,00	-5,06	
	Corecții total nete (procentual)	%	-20,83%	-5,00%	-21,07%	
	Corecții total brute (valoric)	EUR	5,00	1,00	7,36	
	Corecții total brute (procentual)	%	20,83%	5,00%	30,66%	

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție –au fost aplicate corecții comparabilelor. Marja de negociere a fost estimată în urma verificării telefonice a ofertelor. În urma acestor convorbiri s-a constatat că ofertanții ar negocia aproximativ 1 eur/mp.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finantare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: nu au fost necesare ajustări; comparabilele se află în zonă cu piață imobiliară a cererii și ofertei similară cu cel al obiectului prezentei raport de evaluare;
- Caracteristici fizice :
 - Suprafața și forma: nu au fost necesare ajustări;
 - Deschidere/ acces: ajustarea de 1 euro/mp a fost aplicată comparabilelor cu acces direct la calea publică, în comparație cu parcela de teren analizată care este înfundată, neavând ieșire la calea publică. Proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nici o ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-l despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona. Totodată, nici un proprietar nu va plăti o sumă mai mare decât valoarea cotei părți al suprafeței de teren afectat prin acest drept de servitute. Astfel, valoarea ajustării a fost calculată luând în considerare suprafața necesară drumului de acces pe proprietate și valoarea cotei parte al acestei suprafețe (reprezentând ½ parte), adică: 64 mp din care cota de ½ parte, adică 32 mp, înmulțit cu 25 euro/mp, egală cu 800 euro, împărțit la suprafața terenului analizat, deci aprox. 1 euro/mp.
 - Topografie: ajustarea de 5% a fost aplicată comparabilei 5, aceasta fiind un teren situat în pantă;
 - Categoria de folosință: ajustarea de 4 eur/mp a fost aplicată comparabilelor 2 și 5, deoarece acestea sunt parcele de teren având categorie de folosință CC în comparație cu categoria de folosință "arabil" al parcelei analizate. Quantumul ajustării a fost stabilit pe baza analizei pe perechi de date, dat fiind faptul că comparabila 3 are categorie de folosință tot "arabil".
 - Utilități disponibile: ajustarea de -5% a fost aplicată comparabilei 5 deoarece în oferta prezentată este specificată existența utilității curent electric, în comparație cu lipsa utilităților în cazul parcelei de teren analizat.
 - Utilizarea zonei: nu au fost necesare ajustări.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei 3, deoarece comparabilei 3 i-au fost aduse cele mai mici ajustări având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea estimată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **19 eur/mp**.

Astfel, valoarea suprafeței totale a terenului este:

Opinie preț unitar (EUR/mp)	19,00
Suprafața (mp)	819
Valoare estimată (EUR)	15.561,00
Data de referință	04.05.2018
Curs valutar (RON/EUR)	4,6618
Valoare estimată (RON)	72.542,27

Rotunjit,

72.500 RON echivalent cu **15.600 EUR**

NOTĂ: Valoarea de mai sus este fără TVA

4.3. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

În analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii: valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, evaluarea este o comparare, orientarea spre piață.

Pentru evaluare proprietății imobiliare, teren intravilan înscris în CF nr.39176 al localității Sf.Gheorghe, proprietatea Municipiului Sf.Gheorghe, în vederea vânzării acesteia, s-a utilizat abordarea prin piață.

ASTFEL, VALOAREA ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE DE:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	72.500 RON echivalent 15.600 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,6618 RON/EURO din data de 04 mai 2018.
- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

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 a bunurilor;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la reprezentantul destinatarului, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației socio – economice de ansamblu și a situației pieței imobiliare în care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării. Situația se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimția nr. 18174



Capitolul 5

ANEXE

- Anexa 1 Extras de Carte Funciară nr.39176
- Anexa 2 Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Anexa 3 Comparabile - oferte terenuri
- Anexa 4 Fotografii



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39176 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	14175
Ziua	30
Luna	05
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:596 Simeria

Adresa: Loc. Simeria I, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 824/8/2, 825/8	819	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27954 / 21/11/2017		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 346, din 26/10/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU 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 SF. GHEORGHE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 824/8/2, 825/8	819	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	207	-	-	824/8/2	gradina
2	arabil	DA	612	-	-	825/8	gradina

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 dezbateră 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. 242.

Data soluționării,

06-06-2018

Data eliberării,

11-06-2018

Asistent Registrator,

MIHAELA KOVACS

asistent - registrator

(parafă și semnătură)

Referent,

Tudor M. Gălbeneț-Piroska

(parafă și semnătură)



Scara 1:500

NR.CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILIULUI
819 mp		localitatea Scurtu-Cheie, str. Iulianus 12

A. Date referitoare la teren			
Cod	Descrierea di terenului	Suprafata (m ²)	Metrele
1	1	107	terea intrucat este proprietate
2	2	812	
3		813	
4			
5			

[illegible]

Suprafața totală măsurată a imobilului = 819 mp

Exculent: sing. Fehavon' loon

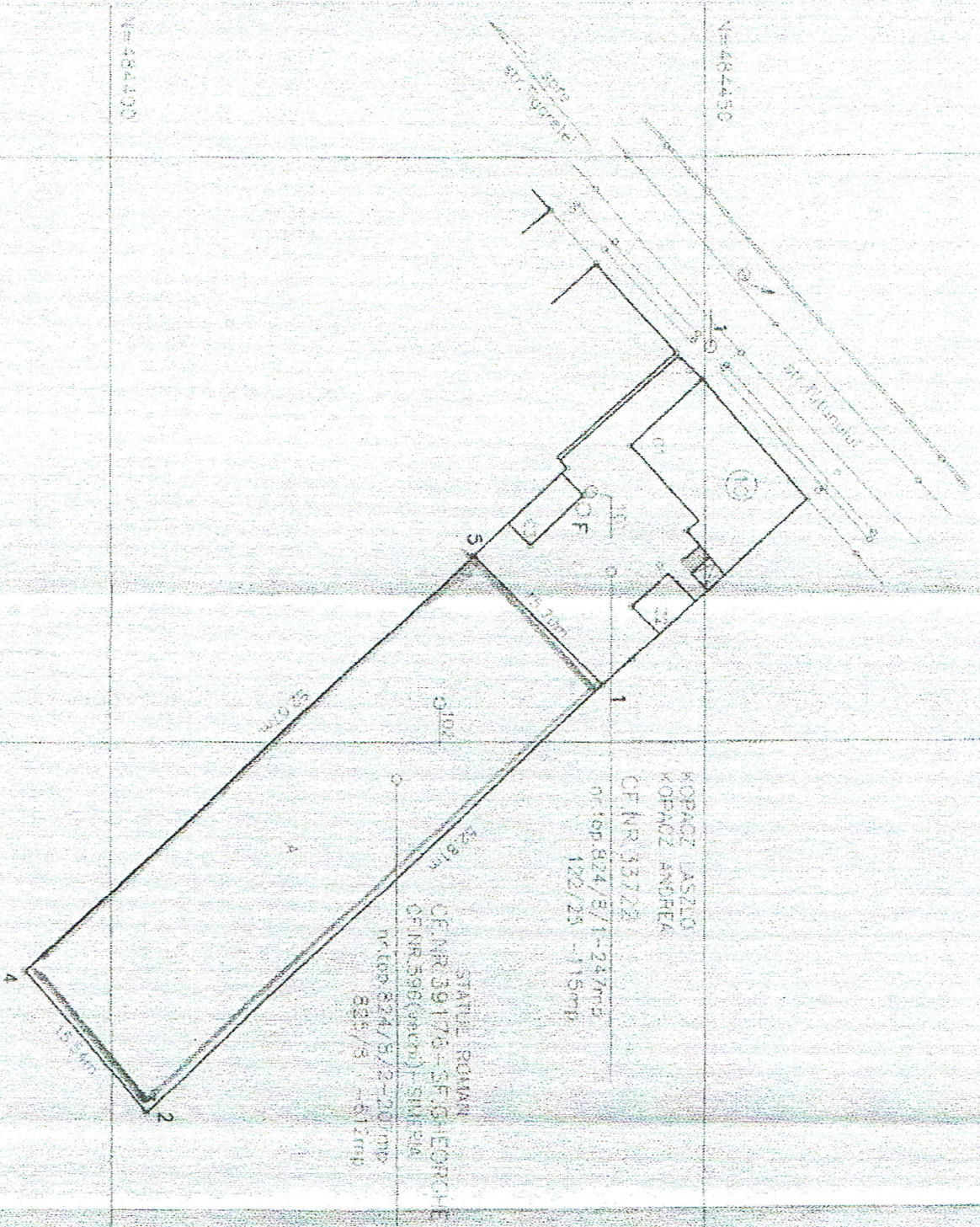
Central population models of the form

[illegible]

Normalized to 100%

Prezentul document recepțional este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 928 / data: 29 NOV 2018

Oficiu de Cadastru si Probrietate Imobiliara COVASNA
Nume si prenume STANESCU ALINA IOANA
Funcția Consilier cadastru I



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 35593 din 20.06.2018

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 282 din 14.06.2018

În scopul: **INFORMARE - PENTRU VANZARE**

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. **35593** din **14.06.2018**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **COVASNA**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **520033**, str. **TUTUNULUI**

nr. **10**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / **1995**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **27** / **01.02.2016**

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: 39176

Nr. Top 824/8/2, 825/8

**IMOBIL IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE, SITUAT IN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE. DREPT DE ADMINISTRARE IN
FAVOAREA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA REZIDENTIALA
FOLOSINTA ACTUALA ARABIL
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "C"**

3. REGIMUL TEHNIC:

TEREN CONSTRUIBIL CU RESPECTAREA LEGII NR. 50/1991, CU COMPLETARILE SI MODIFICARILE ULTERIOARE, A CODULUI CIVIL SI REGULEMENTULUI LOCAL DE URBANISM, ANEXAT CERTIFICATULUI DE URBANISM DIN CARE FACE PARTE INTEGRANTA.

- SUBZONA CONFORM P.U.G.- UTR 7

- POT MAXIM 35%

- CUT MAXIM 1

- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+2

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

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

INFORMARE - PENTRU VANZARE

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

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ P.A.C.

☐ P.O.E.

☐ P.O.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ securitate la incendiu

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ protecția civilă

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ Verificare la toate cerințele funcționale de calitate

☐ aviz proiectant inițial

☐ acordul proprietarilor

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

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

d.4) studii de specialitate

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

L.S.



Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSEBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél

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

din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20.06.2018

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-pentru-constructii-in-sf-gheorghe-ID95Mzl.html#95b5a0f2f9>

Vand teren pentru constructii in Sf. Gheorghe

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat de pe telefon La 21:25, 1 mai 2018, Numar anunt: 134365367*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 700 m²

Terenul se afla langa jandarmerie , zona linistita ferita de traficul greu.



29 €

0728 863 739 Nicu

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-3800m2-de-vanzare-ID5qBgc.html#1ea393e2d2>

Teren intravilan 3800m2 de vanzare

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat La 08:59, 10 aprilie 2018, Numar anunt: 80221440*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 800 m²

Teren intravilan, periferie totusi foarte aproape de centru



25 €

Tibor Szücs 0748846277

Comparabila 3

<https://lajumate.ro/teren-industrial-tigaretei-511mp-6628038.html>

Teren industrial Tigaretei 511mp

Sfantu Gheorghe, Covasna

Acum o zi

10.800 EUR



Zona

Tip teren

Clasificare teren

Suprafață teren (m²)

Teren industrial in suprafata de 511 mp

Pe strada Tigaretei

Utilitati in apropiere

Sud-Vest

Teren agricol

Intravilan

511

Merita vazut

Posibilitate de a construi anexa gospodarie 20 mp

Cordudeanu Bogdan 0755622255

Comparabila 4

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-livada-IDatvM9.html#95b5a0f2f9>

Teren intravilan /livadă

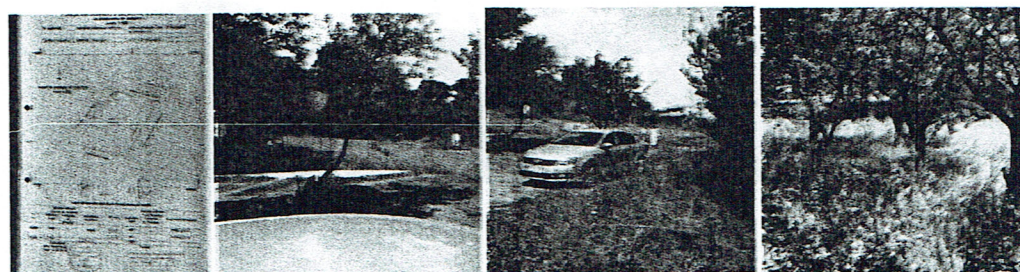
Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat de pe telefon La 21:24, 8 aprilie 2018,Numar anunt: 154800865*

Oferit de **Proprietar** **Extravilan / intravilan** **Intravilan**

Suprafata utila **1 000 m²**

Vând două parcele de 1000 mp, respectiv 800mp, cu apa, curent la parcela.

Zona rezidențială cartier Evergreen.



25 €

0724 343 658 Cristian

Comparabila 5

<https://multecase.ro/vanzare-terenuri-constructii/sfantu-gheorghe-covasna/simeria-39900/vanzare-teren-constructii-997-mp/389499>

Vanzare teren constructii 997 mp, 24925 €

vanzare teren sfantu gheorghe particular vand teren intravilan pentru constructii , in sf.gheorghe , cart. nou "evergreen" str. maciesului, jud.covasna, cu c.f. Â si Â p.u.z. , zona livada simeria , in suprafata de 500 sau 1000 mp. terenul este ingradit are curent trifazic pe parcela, proiect pentru racordare la apa si canalizarea orasului, cu o panorama superba asupra orasului.Â Â Â

Caracteristici:

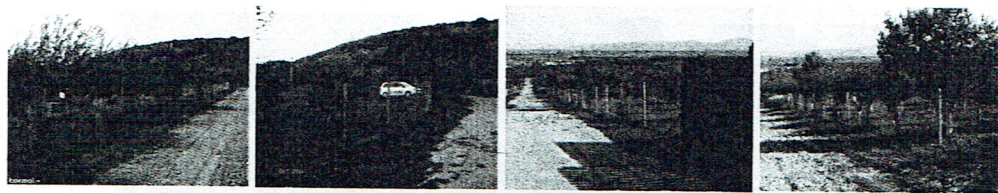
Suprafata teren: 997 m²

Contact: **Proprietar**

<https://www.gimo.ro/teren-intravilan-sfantu-gheorghe-simeria-i2024.html>

Teren intravilan, Sfantu Gheorghe, zona Simeria, 12500 €, imobiliare Covasna

- **Localitatea:** Sfantu Gheorghe
- **Zona:** Simeria
- **Strada:** maces
- **Suprafata totala:** 500 mp
- **Pret:** 12.500 Euro negociabil
- **Pret / m²:** 25 Euro
- **Comision economisit:** 375 Euro
- **Accept credit; Accept rate**
- **Accept intermediere**



Caracteristici teren Simeria

- Compartimentare: **dreptunghiular**
- Detin **extras cf**
- Suprafata totala: **500 mp**
- Deschidere: **24**
- PUZ: **da**
- POT: **55**

VAND 500 sau 1000 TEREN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUCTII, IN SF. GHEORGHE, CART. NOU EVERGREEN STR. MACIESULUI, JUD. COVASNA, CU C. F. S.I.P. U. Z., ZONA LIVADA SIMERIA, IN SUPRAFATA DE DOUA PARCELE COMPACTE DE 500mp. Terenul este ingradit are curent trifazic pe parcela. PRET INF. 25 EURO mp. neg. TEL. 0744828370

FOTOGRAFII

