

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

situat în Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna
înscriș în CF nr.44754, Sf.Gheorghe



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 13 iulie 2026

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 21 iulie 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE**Către: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Stimată Doamnă / Stimate Domn,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul, parcelă de TEREN INTRAVILAN, situată în Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna, înscrisă în CF-nr.44754, Sf.Gheorghe.

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

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

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

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

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

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

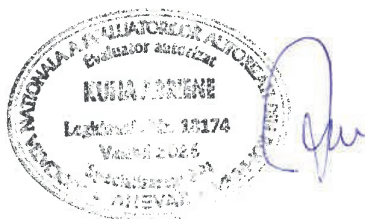
Iulie 2026, Sfântu Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

situat în Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna
înscriș în CF nr.44754, Sf.Gheorghe



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 13 iulie 2026

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 21 iulie 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE**Către: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Stimată Doamnă / Stimate Domn,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul, parcelă de TEREN INTRAVILAN, situată în Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna, înscrisă în CF nr.44754, Sf.Gheorghe.

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

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

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

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

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

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

Iulie 2026, Sfântu Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII	5
2.2. CLIENTUL	5
2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	5
2.4. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
2.5. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	5
2.6. MONEDA EVALUĂRII	6
2.7. DATA EVALUĂRII	6
2.8. TIPUL VALORII UTILIZATE	6
2.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
2.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
2.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
2.12. SPECIALIST	9
2.13. FACTORII DE MEDIU SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	9
2.14. TIPUL RAPORTULUI	10
2.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
2.16. CONFORMITATEA CU SEV	10
3. PREZENTAREA DATELOR	12
3.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ	12
3.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	12
3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	13
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	16
6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	16
6.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE	18
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
8. ANEXE	22
8.1. ACTE DE PROPRIETATE	22
8.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR	29

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare, parcelă de teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna, înscrisă în CF nr.44754, Sf.Gheorghe;



Zonă: zonă mediană a localității;

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

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

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

Proprietar: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Utilizator: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecție: 13 iulie 2026; Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 13 iulie 2026; Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp;

Data emiterii raportului: 21 iulie 2026;

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

14.800 EUR echivalent cu 77.462 RON



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

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII

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

PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	SUPRAFAȚĂ
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud Covasna	44754	352 mp

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

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

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

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

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

2.2. CLIENTUL

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

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

2.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

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

2.4. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

2.5. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2026;

Date de identificare a evaluatorului:

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

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

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

2.6. MONEDA EVALUĂRII

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

2.7. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 13 iulie 2026, atât la interior, cât și la exterior;

Data evaluării – 13 iulie 2026, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 5,2339 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 21 iulie 2026.

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

2.8. TIPUL VALORII UTILIZATE

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

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

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

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

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

2.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

2.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

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

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

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

- Extras de Carte Funciară pentru informare ;
- Certificat de urbanism;
- Plan de amplasament și delimitare imobil.

2.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

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

IPOTEZE SEMNIFICATIVE:

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

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

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

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

Ipozeze speciale semnificative: nu au fost identificate ipoteze speciale.

2.12. SPECIALIST

În cadrul procesului de evaluare, nu a fost necesară consultarea sau implicarea unui specialist extern, întrucât natura proprietății evaluate nu a impus analize de specialitate suplimentare în vederea estimării valorii de piață.

2.13. FACTORII DE MEDIU SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Imobilul subiect este situat în zona mediană a localității Sfântu Gheorghe. În urma analizei, se pot face următoarele observații:

Factori de mediu (Environmental)

Terenul evaluat este amplasat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, într-o zonă rezidențială consolidată. La data evaluării nu au fost identificate surse majore de poluare sau activități industriale cu impact semnificativ asupra mediului în proximitatea proprietății. Terenul este utilizat ca spațiu liber (curte), contribuind la suprafața verde aferentă proprietății.

Din documentația pusă la dispoziție rezultă că terenul este declarat **neconstruibil prin Certificatul de Urbanism**, restricția fiind de natură urbanistică și nu determinată de existența unor riscuri de mediu (contaminare, alunecări de teren, inundații sau alte hazarduri naturale cunoscute). Nu au fost identificate informații privind contaminarea solului sau existența unor obligații de remediere a mediului.

Impact asupra valorii: redus din perspectiva factorilor de mediu.

Factori sociali (Social)

Proprietatea este situată într-o zonă rezidențială cu acces la infrastructura urbană și la serviciile publice specifice municipiului Sfântu Gheorghe. Utilizarea actuală ca teren aferent unei locuințe este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei.

Restricția de construire limitează însă categoria potențialilor cumpărători, terenul prezentând interes în principal pentru proprietarul imobilului căruia îi este aferent sau pentru proprietarii învecinați, în scopul extinderii suprafeței de curte ori al comasării. Din acest motiv, lichiditatea pe piață este inferioară celei specifice terenurilor construibile.

Impact asupra valorii: moderat negativ, prin reducerea cererii și a numărului de potențiali cumpărători.

Factori de guvernare (Governance)

Din punct de vedere juridic, terenul este înscris în Cartea Funciară cu categoria de folosință **Curți-Construcții**, însă **Certificatul de Urbanism stabilește că parcela este neconstruibilă**. Această restricție urbanistică influențează în mod direct cea mai bună utilizare a proprietății (Highest and Best Use), care este apreciată ca fiind aceea de **teren accesoriu (curte/grădină)** și nu teren destinat edificării unei construcții independente.

Nu au fost identificate litigii sau alte informații care să indice existența unor riscuri suplimentare privind dreptul de proprietate, altele decât restricțiile urbanistice existente.

Impact asupra valorii: semnificativ negativ, deoarece imposibilitatea edificării unei construcții reduce utilitatea economică a terenului și conduce la o valoare de piață inferioară celei aferente unui teren construibil cu caracteristici similare.

Concluzie ESG

În ansamblu, factorii ESG exercită o influență **moderat negativă** asupra valorii proprietății, impactul fiind determinat aproape exclusiv de factorii de guvernanță (reglementările urbanistice). Factorii de mediu și sociali nu evidențiază riscuri majore, însă restricția de construire limitează utilizarea economică a terenului și reduce cererea pe piață, aspect reflectat în analiza comparativă și în ajustările aplicate în procesul de evaluare.

2.14. TIPUL RAPORTULUI

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

2.15. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

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

2.16. CONFORMITATEA CU SEV

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2026 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul subiect este proprietate imobiliară, parcelă de teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna, înscrisă în CF nr.44754, Sf.Gheorghe.

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

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

3.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Imobilul evaluat este situat în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, pe strada Ciucului nr. 84, într-o zonă urbană cu funcțiune predominant rezidențială, aflată în partea nord-estică a municipiului. Conform documentelor de planificare urbană ale municipiului, zona străzii Ciucului are un caracter mixt, în care predomină locuințele individuale, fiind completată de activități comerciale, servicii și unități economice amplasate de-a lungul principalelor artere de circulație.

Amplasamentul beneficiază de acces din strada Ciucului, arteră asfaltată care face legătura între zona centrală a municipiului și partea nordică a orașului. În apropiere există rețele edilitare și infrastructură urbană specifică unei zone construite, precum și acces la transportul public. În vecinătate se regăsesc unități comerciale (Profi), unități de învățământ, terenuri sportive și alte servicii de interes public, toate aflate la distanță de mers pe jos.

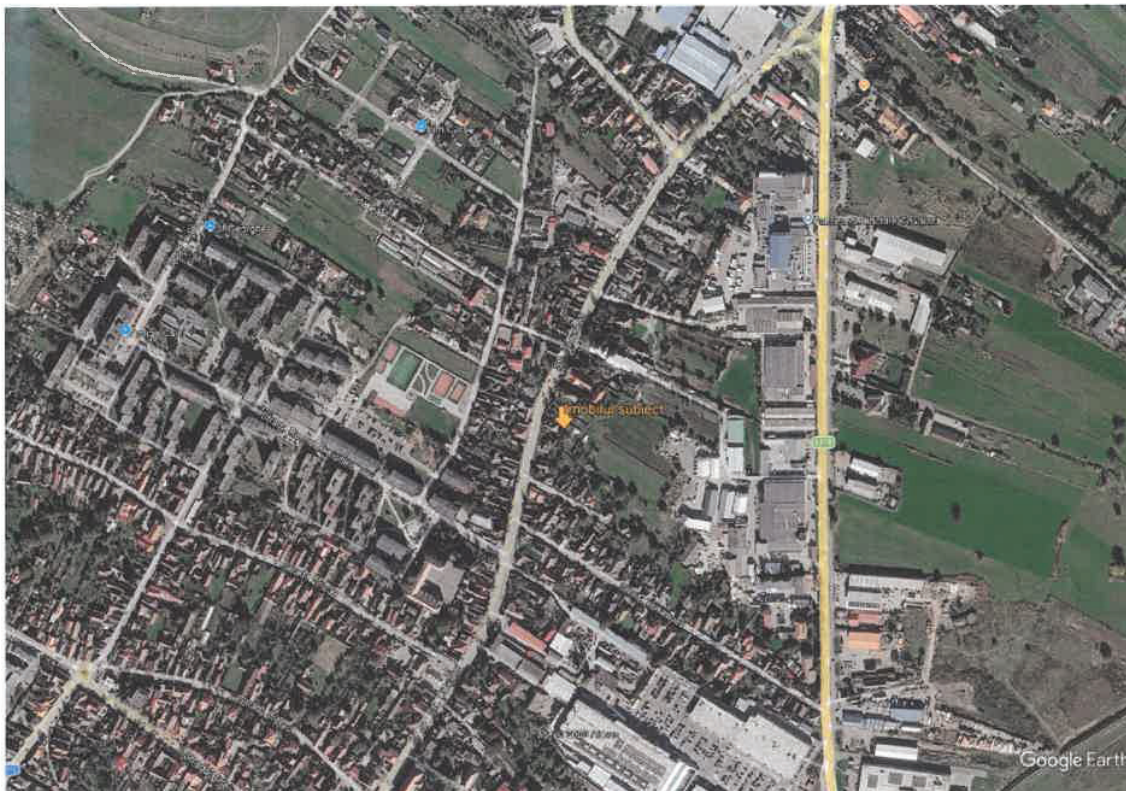
Din analiza amplasamentului rezultă că zona prezintă o structură urbană mixtă:

- ✓ spre vest predomină locuințele colective și dotările comerciale;
- ✓ de-a lungul străzii Ciucului predomină locuințele individuale cu regim redus de înălțime;
- ✓ spre est sunt amplasate unități industriale și de servicii (depozite, hale industriale și spații de producție), separate de zona rezidențială prin terenuri libere și grădini.

Imobilul evaluat este amplasat în al doilea front construit față de strada Ciucului, în spatele unei proprietăți rezidențiale existente, fiind utilizat în prezent ca teren aferent (curte/grădină). Datorită acestei poziționări, terenul beneficiază de un grad ridicat de intimitate, însă accesibilitatea și posibilitățile de valorificare sunt inferioare celor ale terenurilor cu deschidere directă la strada principală.

Zona este complet urbanizată, cu acces la principalele rețele de utilități publice și la infrastructura rutieră, fiind caracterizată de un nivel bun al accesibilității și al serviciilor urbane. Totodată, proximitatea unor activități economice și comerciale conferă un caracter mixt al zonei, fără a afecta în mod semnificativ utilizarea rezidențială a proprietăților din vecinătate.

Concluzie privind amplasamentul: Din punct de vedere al poziționării în cadrul municipiului, amplasamentul poate fi apreciat ca bun, beneficiind de acces facil la infrastructura urbană și la principalele servicii. Totuși, din punct de vedere al valorificării economice, terenul evaluat este influențat de poziționarea în spatele unei proprietăți existente și de reglementările urbanistice care îi conferă caracter neconstruibil, ceea ce limitează utilizarea sa la funcțiunea de teren accesoriu (curte/grădină) și reduce categoria potențialilor cumpărători.



Sursa: Google Earth

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE TEREN CF 44754	ADRESĂ	Sfântu Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCARĂ	44754
	NUMĂR TOP/CADASTRAL	44754
	SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	352 mp
	TOPOGRAFIE	plana
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC
	ZONARE	zonă mediană

URBANISM

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul se află în U.T.R. 29 - zonă rezidențială cu locuințe mici, subzonă predominant rezidențială cu locuințe de tip urban existente (ZLM.u.29), în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban.

- Indicatori urbanistici pentru zonă predominant rezidențială: POT max.35%, CUT max.1,05.
- Imobilul are posibilitate de acces la un drum public prin intermediul imobilului înscris în CF. nr. 44548, asupra căruia este notat beneficiul dreptului de servitute de trecere.
- Imobilul este neconstruibil din cauza configurației geometrice neregulate, incompatibile cu structura urbanistică și parametrii specifici zonei stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate. Va putea dobândi caracter construibil ulterior realizării unei operațiuni de alipire cu alte parcele învecinate, în condițiile respectării indicatorilor urbanistici și a cerințelor minime prevăzute de reglementările în vigoare.

Studiu foto efectuat în data de 13 iulie 2026





4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

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

Cererea

Piața terenurilor intravilane din municipiul Sfântu Gheorghe se caracterizează printr-o cerere constantă pentru terenurile construite destinate dezvoltării rezidențiale, în special pentru parcelele cu acces direct la drum public și posibilitate de edificare a construcțiilor.

În cazul terenurilor neconstruibile, cererea este semnificativ mai redusă, acestea prezentând interes în principal pentru proprietarii terenurilor învecinate, în vederea extinderii curții, grădinii sau comasării parcelelor. Numărul potențialilor cumpărători este astfel mult inferior celui specific terenurilor construibile, ceea ce determină o lichiditate redusă și perioade de expunere la vânzare mai îndelungate.

Pentru proprietatea evaluată, cererea este apreciată ca fiind redusă, având în vedere că reglementările urbanistice nu permit edificarea unei construcții independente, iar cea mai bună utilizare este aceea de teren accesoriu unei proprietăți rezidențiale.

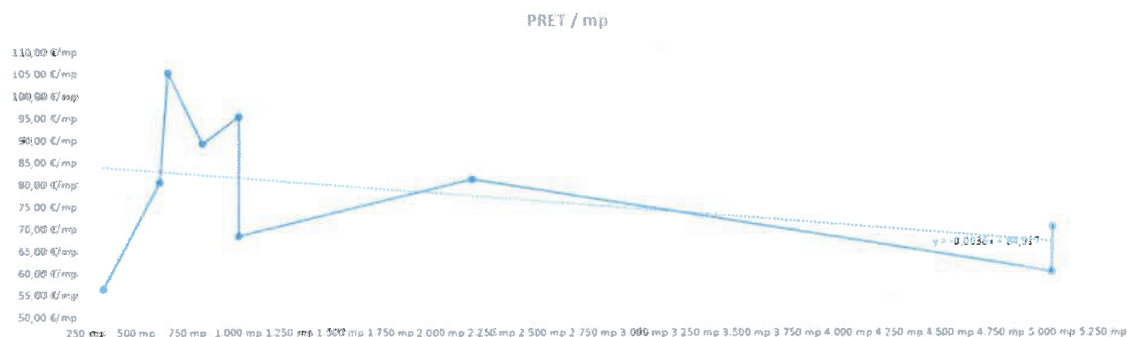
Oferta

Oferta de terenuri construibile în municipiul Sfântu Gheorghe este relativ diversificată, fiind disponibil un număr suficient de parcele în diferite zone ale orașului.

În schimb, terenurile intravilane neconstruibile sunt rareori promovate pe piața liberă. Aceste proprietăți se tranzacționează, de regulă, prin negocieri directe între proprietarii vecini sau în cadrul unor tranzacții particulare, ceea ce conduce la un număr redus de oferte publice și la dificultăți în identificarea unor comparabile directe.

Din acest motiv, nu au fost identificate suficiente comparabile directe pentru proprietăți cu aceleași caracteristici urbanistice. În vederea determinării valorii de piață au fost utilizate comparabile reprezentate de terenuri construibile, pentru care au fost aplicate ajustări corespunzătoare, inclusiv pentru diferența de utilitate economică generată de caracterul neconstruibil al proprietății evaluate.

NR. COMP.	DATA ANUNȚ	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ	TIP	ACCES	PREȚ / mp	PREȚ	UTILITATE	TOPOGRAFIE
1	14.05.2026	str. Lunca Oltului	338 mp	intravilan	drum pietruit	56,21 €/mp	19.000 €	la stradă	plană
2	09.06.2026	str. Borviz	611 mp	intravilan	drum pietruit	80,20 €/mp	49.000 €	la stradă	plană
3	04.06.2026	Semicentral	650 mp	intravilan	drum asfaltat	105,00 €/mp	68.250 €	la limită	plană
4	09.06.2026	str. Borviz	821 mp	intravilan	drum asfaltat	88,92 €/mp	73.000 €	toate	plană
5	2025	zona str. Țigaretei	1.000 mp	intravilan	drum pietruit	95,00 €/mp	95.000 €	apă, en. el	plană
6	13.07.2026	zona str. Izvoarelor	1.000 mp	intravilan	drum pietruit	68,00 €/mp	68.000 €	la stradă	plană
7	01.07.2026	str. Țigaretei	2.152 mp	intravilan	drum asfaltat	80,90 €/mp	174.100 €	toate	plană
8	16.07.2026	str. Lunca Oltului	4.997 mp	intravilan	drum pietruit	60,02 €/mp	299.900 €	la stradă	plană
9	28.05.2026	str. Cănepei	5.000 mp	intravilan	drum asfaltat	70,00 €/mp	350.000 €	la limită	plană



Echilibrul pieței

Segmentul terenurilor construibile din municipiul Sfântu Gheorghe poate fi apreciat ca fiind relativ echilibrat, cererea și oferta aflându-se într-un raport apropiat, cu variații determinate de amplasament, suprafață și reglementările urbanistice.

În cazul terenurilor neconstruibile, piața este caracterizată de un dezechilibru între ofertă și cerere, generat de interesul limitat al cumpărătorilor și de utilitatea economică redusă a acestor proprietăți. Tranzacțiile sunt puține, iar valoarea este influențată într-o măsură mai mare de caracteristicile specifice ale fiecărei proprietăți decât de tendințele generale ale pieței.

Pentru proprietatea evaluată se apreciază că piața este una cu lichiditate redusă, expunerea la vânzare fiind estimată ca fiind mai mare decât în cazul terenurilor construibile similare din aceeași zonă. În aceste condiții, valoarea de piață este influențată în principal de restricția urbanistică privind neconstruibilitatea și de faptul că utilizarea optimă a terenului este aceea de teren accesoriu (curte/grădină).

Concluzia evaluatorului

Având în vedere caracteristicile proprietății și analiza pieței locale, se apreciază că segmentul de piață relevant pentru această evaluare nu este cel al terenurilor construibile, ci al terenurilor accesorii, cu posibilități limitate

de valorificare independentă. Restricția de construire reduce semnificativ numărul cumpărătorilor potențiali și influențează negativ lichiditatea și valoarea de piață a proprietății, aspect care este reflectat prin ajustările aplicate în cadrul abordării prin comparația vânzărilor.

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Valoarea unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

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

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

În vederea determinării celei mai bune utilizări, proprietatea a fost analizată din perspectiva celor patru criterii menționate anterior.

Utilizare legal permisă

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe și este înscris în Cartea Funciară cu categoria de folosință Curți-Construcții. Cu toate acestea, conform Certificatului de Urbanism pus la dispoziția evaluatorului, terenul este declarat neconstruibil, nefiind permisă edificarea unei construcții independente. Din punct de vedere legal, utilizarea terenului este limitată la funcțiunea de teren aferent proprietății existente.

Utilizare fizic posibilă

Terenul este amplasat în spatele unei proprietăți rezidențiale existente și este utilizat în prezent ca curte/grădină. Caracteristicile amplasamentului și reglementările urbanistice limitează posibilitatea valorificării independente a terenului, acesta neputând constitui un lot edificabil.

Fezabilitate financiară

Având în vedere restricția de construire și imposibilitatea dezvoltării imobiliare, investițiile destinate edificării unei construcții nu sunt fezabile din punct de vedere economic. Utilizarea terenului ca spațiu aferent proprietății existente reprezintă alternativa care poate genera cea mai mare utilitate economică în condițiile actuale.

Utilizarea maxim productivă

Ținând seama de regimul juridic și urbanistic, de caracteristicile fizice ale terenului și de condițiile pieței imobiliare, cea mai bună utilizare a proprietății este apreciată ca fiind teren accesoriu (curte/grădină) aferent unei proprietăți rezidențiale existente. Din perspectiva pieței, categoria potențialilor cumpărători este limitată în principal la proprietarul imobilului căruia terenul îi este aferent sau la proprietarii terenurilor învecinate interesați de extinderea suprafeței deținute.

Concluzie

În procesul de evaluare au fost utilizate drept comparabile terenuri construibile situate în aceeași zonă de piață, întrucât acestea reprezintă segmentul de piață cu suficiente informații disponibile. Diferența dintre cea mai bună utilizare a proprietății evaluate și cea a comparabilelor a fost reflectată prin ajustarea aferentă caracterului neconstruibil al terenului, fundamentată pe analiza pieței și pe exemple de evaluări publice pentru proprietăți cu caracteristici similare.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

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

O clasificare a metodelor de evaluare a terenului liber este prezentată în continuare (conform Standardelor de evaluare a bunurilor imobile, ediția 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

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

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025 - Glosar, termenii de teren și amplasament sunt utilizați astfel:

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

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

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

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

Oferta de proprietăți similare:

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

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

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

Elementele de comparație includ:

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

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

6.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE

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

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

În piața analizată nu au fost identificate suficiente tranzacții sau oferte de terenuri cu caracteristici similare proprietății evaluate, respectiv terenuri intravilane declarate neconstruibile prin reglementări urbanistice. În consecință, au fost utilizate drept comparabile terenuri construibile situate în aceeași zonă de piață sau în zone similare, pentru care s-au aplicat ajustări corespunzătoare diferențelor dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile, inclusiv ajustarea aferentă caracterului neconstruibil al terenului evaluat.

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN			
		COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 4	COMPARABILA 5
Suprafață	352	338	611	821	1.000
Preț de vânzare EURO/mp		56,2	80,2	89	95
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-8%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-4,5	-4,0	-4	-5
Preț ajustat		51,7	76,2	84	90
Drepturi de proprietate		depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)	depline	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat		51,7	76,2	84	90
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat		51,7	76,2	84	90
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat		51,7	76,2	84	90
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)	normale	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat		51,7	76,2	84	90
Condiții de piață	13 iulie 2026	similare	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Preț ajustat		51,7	76,2	84	90
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Sf.Gheorghe, str.Ciucului, nr.84, jud Covasna	str.Lunca Oitului	str.Borviz	str.Borviz	zona str.Țigăretei
Ajustare (%)		inferioară	similară	similară	superioară
Ajustare (EURO/mp)		30%	0%	0%	-15%
SUPRAFAȚĂ (mp)	352 mp	338 mp	611 mp	821 mp	1.000 mp
Diferență suprafață		14 mp	-259 mp	-469 mp	-648 mp
Ajustare (%)		-0,32%	4,07%	6,64%	8,59%
Ajustare (EURO/mp)		-0,17	3,10	5,61	7,75

DESCHIDERE/ACCES	drum de servitute	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit
Ajustare (%)		0%	0%	-10%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	-8	0
TOPOGRAFIE	plană	plană	plană	plană	plană
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
UTILITĂȚI	la stradă	la stradă	la stradă	toate	apă, en.el
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
URBANISM	teren declarat neconstruibil prin CU, HBU = teren accesoriu	teren construibil	teren construibil	teren construibil	teren construibil
Ajustare (%)		-49%	-49%	-49%	-49%
Ajustare (EURO/mp)		-25	-37	-41	-44
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (%)		-19,13%	-44,99%	-52,41%	-55,46%
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (EURO/mp)		-10	-34	-44	-50
PREȚ AJUSTAT =		41,7	41,9	40	40
Ajustare NETĂ		-10	-34	-44	-50
Ajustare NETĂ (%)		-18%	-43%	-50%	-53%
Ajustare BRUTĂ absolută		41,1	40,5	55	66
Ajustare BRUTĂ (%) absolută		73%	50%	62%	69%
NUMĂR AJUSTĂRI		3	2	3	3
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)			42		
VALOARE TEREN - EURO- rotunjit			14.800		
VALOARE TEREN - RON*			77.462		

*cele mai mici ajustări au fost efectuate comparabilei

2

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

- Tranzacție – au fost necesare ajustări comparabilelor, acestea reprezintă ofertă de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este foarte mare. Această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
 - Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
 - Restricții legale – nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate ajustări;
 - Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
 - Condiții de piață – nu au fost necesare ajustări;
 - Localizare – ajustarea reflectă diferențele privind atractivitatea amplasamentului, accesibilitatea, vecinătățile, nivelul dezvoltării urbane și percepția pieței. Proprietățile situate în zone superioare din punct de vedere comercial sau rezidențial au fost ajustate negativ, iar cele situate în zone inferioare au fost ajustate pozitiv;
 - Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect; Ajustarea are la bază principiul conform căruia valoarea unitară a terenurilor este influențată de suprafață. În general, terenurile cu suprafețe reduse au o valoare unitară mai ridicată, iar cele cu suprafețe mari au valori unitare mai scăzute.
 - Deschidere / acces – Ajustarea reflectă diferențele privind tipul și calitatea accesului la proprietate, respectiv acces direct din drum public modernizat sau acces secundar, aspect care influențează atractivitatea și posibilitatea de valorificare a terenului;
 - Utilități –nu au fost necesare ajustări;
 - Urbanism - Proprietatea evaluată este înscrisă în Cartea Funciară cu categoria de folosință Curți-Construcții, însă, potrivit Certificatului de Urbanism, terenul este neconstruibil, nefiind permisă edificarea unei construcții independente. Din această cauză, cea mai bună utilizare a proprietății (Highest and Best Use) este aceea de teren accesoriu (curte/grădină) și nu de teren destinat dezvoltării imobiliare.
- În piața imobiliară din municipiul Sfântu Gheorghe nu au fost identificate suficiente tranzacții sau oferte publice pentru terenuri cu caracteristici urbanistice similare, care să permită determinarea directă a valorii de piață prin metoda comparației. În consecință, în vederea fundamentării ajustării aferente caracterului neconstruibil al proprietății, au fost analizate exemple de terenuri și rapoarte de evaluare publice din mai multe localități din România, având caracteristici comparabile din punct de vedere al restricțiilor urbanistice și al utilității economice.
- Tabelul de mai jos prezintă exemplele analizate și ajustările rezultate pentru proprietăți afectate de restricții de construire.

LOCALITATE	PRET TEREN CONSTRUIBIL (EUR/MP)	PRET TEREN NECONSTRUIBIL (EUR/MP)	AJUSTARE
SF.GHEORGHE	161	83	48%
BRAȘOV, STUPINI	31	17	45%
BRAȘOV, STUPINI	32	17	47%
CONSTANȚA	695	352	49%
ARAD	110	50	55%
			49%

Din analiza comparativă rezultă că restricțiile urbanistice privind imposibilitatea edificării unei construcții determină diminuarea valorii de piață a terenurilor față de terenurile construibile cu caracteristici similare. Amploarea diminuării depinde de natura restricției, de posibilitatea utilizării terenului și de categoria cumpărătorilor potențiali.

În fundamentarea ajustării au fost avute în vedere cu prioritate exemplele care prezintă un grad ridicat de comparabilitate cu proprietatea evaluată, respectiv terenuri intravilane utilizate ca terenuri accesorii sau care, din motive urbanistice, nu pot constitui loturi construibile independente. Au fost considerate mai puțin relevante exemplele în care restricțiile sunt generate de cauze particulare (zone de protecție, conducte magistrale, suprafețe reziduale etc.), acestea fiind utilizate doar ca informații orientative.

Având în vedere rezultatele analizei, caracteristicile proprietății evaluate și principiul Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use), evaluatorul apreciază că o **ajustare de 49%** pentru caracterul neconstruibil al terenului reflectă în mod adecvat diferența de utilitate economică dintre proprietatea evaluată și terenurile construibile utilizate drept comparabile în cadrul abordării prin comparația vânzărilor.

În vederea verificării rezonabilității ajustării aplicate pentru caracterul neconstruibil al terenului, au fost analizate și valorile orientative prevăzute în Studiul de piață privind valorile minime orientative ale proprietăților imobiliare (Grila Notarilor Publici). Aceste informații au fost utilizate exclusiv ca metodă suplimentară de verificare și nu au constituit baza determinării valorii de piață.

ZONA	TEREN INTRAVILAN CC (RON/MP)	TEREN INTRAVILAN ARABIL (RON/MP)	AJUSTARE
A	346	172	50%

Valoarea finală a fost asimilată comparabilei 2 având în vedere cea mai mică ajustare brută precum și cea mai mare asemănare cu elementul subiect.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

REZULTATUL ABORDĂRIILOR		
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	14.800 €	77.462 RON
ABORDAREA PRIN VENIT	nu s-a aplicat	
ABORDAREA PRIN COST	nu s-a aplicat	

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

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

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

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

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

14.800 EUR echivalent cu 77.462 RON

Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea exprimată este considerată ca și o valoare finală de tranzacționare; În ceea ce privește taxa pe valoare adăugată sau alte impozite, modalitatea de facturare și fiscalizarea tranzacției ține de părțile în cauză
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar (BNR) folosit la calcule, pentru data de 13 iulie 2026 este de 5,2339 RON/EUR;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
-

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



8. ANEXE

8.1. ACTE DE PROPRIETATE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 44754 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere 21740
Zila 13
Luna 05
Anul 2026

Cod verificare
100208915640



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	44754	352	Terenul este împrejmuit între punctele 96-36-101

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21740 / 13/05/2026		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 138, din 30/04/2026 emis de MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;		
B1	Se înființează cartea funciară 44754 a imobilului cu numărul cadastral 44754 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 44549 înscris în cartea funciară 44549;	A1
Hotărâre nr. 110/2005 emis de Consiliul Municipiului Sf Gheorghe;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 44549/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 46816 din 11/12/2025; pozitie transcrisa din CF 44034/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 46059 din 10/12/2024; pozitie transcrisa din CF 36009/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 6401 din 28/06/2005; (provenita din conversia CF 2378) si din CF 36010/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 6401 din 28/06/2005; (provenita din conversia CF 2378)	A1
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEOPRGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 44549/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 46816 din 11/12/2025; pozitie transcrisa din CF 44034/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 46059 din 10/12/2024; pozitie transcrisa din CF 36009/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 6401 din 28/06/2005; (provenita din conversia CF 2378) si din CF 36010/Sfântu Gheorghe, înscrisa prin încheierea nr. 6401 din 28/06/2005; (provenita din conversia CF 2378)	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 138, din 30/04/2026 emis de MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;		
B4	se noteaza beneficiul dreptului de servitute de trecere (ca fond dominant) asupra imobilului înscris în cartea funciară nr. 44548 Sf. Gheorghe	A1

C. Partea III. SARCINI .

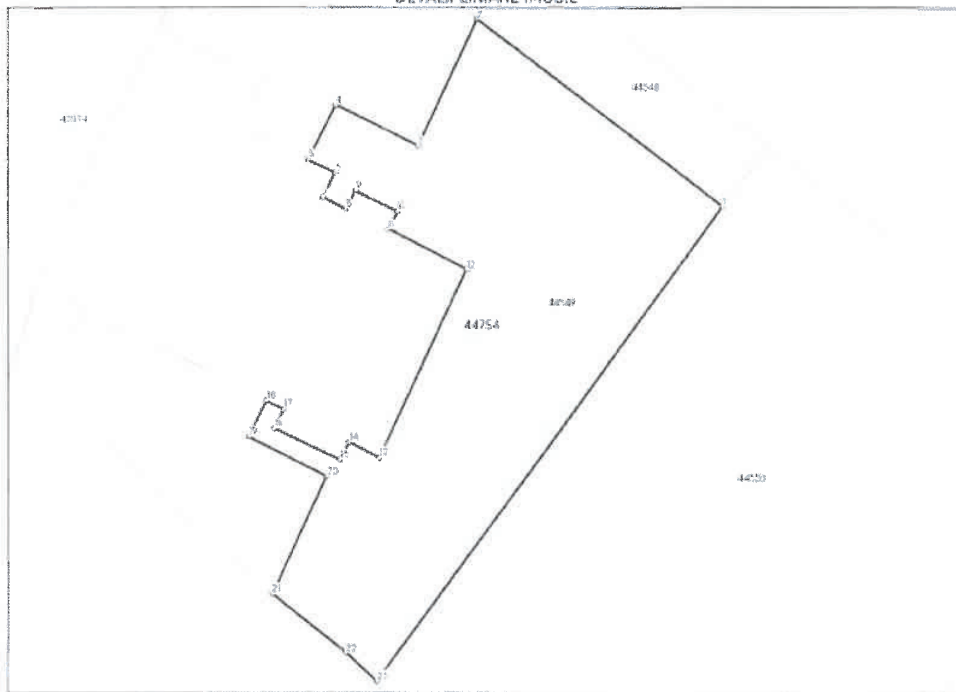
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 44754 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
44754	352	Terenul este împrejmuit între punctele 96-36-101

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	352	-	-	-	

Date referitoare la construcții**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	16.336	2	3	7.434
3	4	4.808	4	5	3.239
5	6	1.564	6	7	1.456
7	8	1.327	8	9	1.077
9	10	2.434	10	11	1.094
11	12	4.644	12	13	10.964

Carte Funciară Nr. 44754 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	1.776	14	15	1.028
15	16	3.865	16	17	1.126
17	18	1.0	18	19	2.152
19	20	4.651	20	21	6.875
21	22	5.008	22	23	2.21
23	1	31.134			

** 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. 222, 241.

Data soluționării,

19-05-2026

Data eliberării,

22 MAY 2026

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

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

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

Pagina 3 din 3

Extrasul pentru înregistrare se face la adresa epay.ancpl.ro

Formularul versiunea 2.1

REGISTRUL UNIC 2026, 38655 / 26.06.2026

CU_199 / 23.06.2026

ROMÂNIA
Județul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
Nr. 199 din 23.06.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 199 din 23.06.2026

În scopul: EVALUARE TEREN ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE** cu domiciliul/sediul în județul **Covasna** municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe**, satul, sectorul, cod poștal **520080**, str. **1 DECEMBRIE 1918** nr. **2**, bl., sc., et., ap., telefon/fax /, email, înregistrată la nr. **37493** din **23.06.2026** pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Covasna** municipiul/orașul/comuna **Sfântu Gheorghe** satul, sectorul, cod poștal, str. **Ciucului** nr. **84**, bl., sc., et., ap.

sau identificat prin: **Extras de plan cadastral eliberat de OCPI** în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6 / 1995** faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sfântu Gheorghe nr. **367 / 29.11.2018** în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **44754**

Nr. Top CAD: **44754**

Imobil în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan. Notat drept de administrare în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și drept de servitute de trecere asupra imobilului din CF nr. **44548**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: - curți construcții **352 mp**,

Destinația conform P.U.G, aprobat prin H.C.L. nr. **367/2018**: zonă rezidențială, destinată locuințelor joase - ZLM.u.29,

Zona de impozitare fiscală: „A”, conform H.C.L. nr. **559/2025**.

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul se află în U.T.R. **29** - zonă rezidențială cu locuințe mici, subzonă predominant rezidențială cu locuințe de tip urban existente (ZLM.u.29), în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban.

- Indicatori urbanistici pentru zonă predominant rezidențială: POT max.35%, CUT max.1.05.

- Imobilul are posibilitate de acces la un drum public prin intermediul imobilului înscris în CF. nr. **44548**, asupra căruia este notat beneficiul dreptului de servitute de trecere.

- Imobilul este neconstruibil din cauza configurației geometrice neregulate, incompatibile cu structura urbanistică și parametrii specifici zonei stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate. Va putea dobândi caracter construibil ulterior realizării unei operațiuni de alipire cu alte parcele învecinate, în condițiile respectării indicatorilor urbanistici și a cerințelor minime prevăzute de reglementările în vigoare.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicată cu modificări și completări ulterioare);

Pagina: 1 / 3

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru: **EVALUARE TEREN ÎN VEDEREA VÂNZĂRII**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Națională pentru Mediu și Aree Protejate - DJM Covasna - B-dul gen. Grigore Bălan, nr.10, mun. Sf. Gheorghe**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (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 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

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

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

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:

REGISTRUL UNIC 2026, 38655 / 26.06.2026

CU_199 / 23.06.2026

- ☐ alimentare cu apă
HYDROKOV SA Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1, Jud. Covasna
- ☐ canalizare **HYDROKOV SA** Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 1, Jud. Covasna
- ☐ alimentare cu energie electrică **Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Covasna** Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului nr. 9A, jud. Covasna
- ☐ telefonizare **Orange Romania Communications S.A.** Calea Victoriei, nr. 35 Sector 1, București
- ☐ salubritate **TEGA SA** Sfântu Gheorghe, str. Crângului, nr. 1, jud. Covasna
- ☐ gaze naturale **DISTRIGAZ SUD Rețele Brașov**, str. Bisericii Române 107 A, Jud. Brașov
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ transport urban
- 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 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
- ☐ Studiu de însorire

☐ Raport de expertiză tehnică☐ Raport de audit energetice) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate - D.J.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.
- ☐ Taxă RUR

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

L.S.

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BERSZÁN RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Ilyés Adél

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

Pagina: 3 / 3

Plan de amplasament si delimitare a imobilului ANEXA NR.16
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
44754	352	Mun. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Cartea Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
44754	SFANTU GHEORGHE

Nr. inregistrare 14500/30.03.2026

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	352	Terenul este imprejuiat intre punctele 06-38-101
Total		352	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 352 mp
 Suprafata din act = 352 mp

Executant: KIS JANOS-LASZLO, cat. B, CV-F-0007 NEXT KHP TOPO SRL, cl. III, RO-B-J-2573 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura KIS JANOS- LASZLO Digitally signed by KIS JANOS LASZLO Date: 2026.03.30 10:49:34 +03'00 Data: 03.2026	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura Data:
---	---

8.2. PREZENTAREA COMPARABILELOR

Sursa C1: <https://www.ascendent.ro/teren-de-vanzare-lunca-oltului-sfantu-gheorghe-63868.html>

Teren intravilan 338 mp, Lunca Oltului, Sfantu Gheorghe

Acasa > Terenuri de vanzare Sfantu Gheorghe > Terenuri de vanzare Lunca Oltului

19,000 EUR

ID: 0064171

Fotografii



Aranka Raduly

Sales Associate

☎ +4 0771533047

✉ aranka.raduly@ascendent.ro

Formular contact

Nume

Email

Telefon

Sunt interesat de oferta cu ID: 0064171

☐ Prin completarea prezentului formular declar ca am citit termenii si conditiile si sunt de acord cu prelucrarea datelor personale.

Cod securitate

Trimite

ASOMUP

Lunca Oltului, Sfantu Gheorghe



Descriere teren

Comision cumparator: 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

va ofera spre vanzare teren intravilan in suprafata de 338 mp, incadrat in categoria curti-construcii, complet imprejmuit, situat in intravilanul orasului, intr-o zona linistita, cu deschidere catre camp, dar cu vecinatati construite.

Lotul beneficiaza de un put de apa potabila, cu o constructie existenta de 5.3 mp, ideala pentru depozitare sau spatiu tehnic. Locata imbina avantajele mediului urban cu linistea unei zone rurale, fiind potrivita atat pentru constructia unei locuinte cat si pentru proiecte de investitie.

Acces facil, zona in dezvoltare, utilitati in apropiere.

Invitam colegii la colaborare: garantam agentului/agentiei partenerie anorariu aferent!

Consilier dedicat acestei oferte.

doamna Raduly Aranka

Telefon/ Whatsapp: 0771 533 047

Detalii, fotografii suplimentare si alte oferte similare exclusive
va invitam sa accesati site-ul ascendent.ro

Caracteristici proprietate

✓ Zona: Lunca Oltului

✓ Suprafata: 338 mp

✓ Reper:

✓ Fronturi: 1

✓ Localizare: intravilan

✓ Deschidere: 18 m

✓ Tip teren: Construit

✓ Acces teren: Auto, in Camp

Alte Informatii

✓ Acces Teren: In Camp, Auto

✓ Acces Utilitati: Pe Teren

✓ Utilitati: Apa

Sursa C2: <https://www.blitz.ro/sfantu-gheorghe/teren-vanzare-blitz174456tv>

Teren intravilan de vânzare, 611 mp – Strada Bórvíz

ID: BLITZ.174456TV

Carter: Nord-Vest

Preț: mp: 80 €

Actualizat: 09.08.2026

Calculator credit

49.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Balint Attila

Sales Manager

+40264333777

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 174456TV din Sfântu Gheorghe, zonă Nord-Vest

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață:

611

mp

Anunța-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz oferă spre vânzare un teren intravilan cu suprafață de 611 mp, situat pe strada Bórvíz, într-o zonă liniștită, locul ideal pentru construcția unei case în mijlocul naturii.

Avantaje cheie

• Poziționare excelentă, cu panoramă spre cadure

• Carter în dezvoltare, ideal pentru cei care caută liniște și aer curat

• Utilitățile (apă, canalizare, curent electric, gaz) sunt în apropiere, ușor de racordat

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare, vă rugăm să ne contactați. Terenul este disponibil imediat!

Cod oferta: ID BLITZ: P149426

Sursa C4: <https://www.blitz.ro/sfantu-gheorghe/teren-vanzare-blitz174296tv>**Teren intravilan de vânzare, 821 mp, Strada Bórviz**

ID: BLITZ174296TV

Cartier: Nord-Vest

Preț/mp: 89 €

Calculator credit

Actualizat: 09/06/2026

73.000 €~~75.000 €~~ (+ 2.000 €)

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ

**Balint Attila**

Sales Manager

+40264333777

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 174296TV din Sfântu Gheorghe, zona Nord-Vest

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici**Suprafață:**821
mp

Anunța-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va propune spre vânzare un teren intravilan cu suprafață de 821 mp, situat pe strada Bórviz, cu front direct la drumul principal. Proprietatea se află într-o zonă liniștită și verde, ideală pentru construcția unei case de locuit. Terenul este împrejmuit, oferind un plus de siguranță și intimitate.

Avantaje cheie:

Zona cu trafic redus, perfectă pentru familie.

Disponibil de utilități: apă, canalizare, curent electric și gaz.

Acces facil către oraș. Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

Cod oferta: ID BLITZ: P148412

Sursa C5: <https://www.facebook.com/groups/261195529760705/search/?q=telek>



Anonymous participant

January 25 · 🌐

...

Építkezési beltelek eladó. bekertelve víz, villany a telken. A telek 1000 m2 front 36m.
Sepsiszentgyörgy
(fazakas dental) levő zona. Ár 95 eur/m2 alkudható.tel. 0771119654.



COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață:

Teren intravilan, pe strada Mileniului, zona Kolca sub padure, avand suprafata de 541 mp, front stradal 13 ml. Teren in panta. Utilitatile necesare sunt disponibile la gard, inclusive current electric, gaz si canalizare. Se ofera 161 eur/mp.

COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață:

Parcela de teren neconstruibila. Are forma neregulata in plan, având o lungime pe latura scurta de 5m;8m, front la strada de 16.45 m, iar pe latura lunga a terenului este de 44,8 m cu orientare est-vest.

Vecinatatile sunt terenuri intravilane. Terenul are topografie plana. Categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 398 mp.

Adresa: str.VICTOR BABES 18A

Preț: 33000 EURO

COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață: <https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-grdina-sau-spaiu-de-relaxare-in-brasov-IDqYkk.html>












Christa Daniel
 Agent
 0744 181 583

„Am o cârmă în stăruie proprietate
 a se dan se idar era mult
 schimbat merita de a stăruie o
 arde Multumesc

100 / 2000

Agentul nostru, pentru mai multe
 Online Services S.R.L. (Storia.ro)

☐ Vă rugăm să trimiteți o scrisoare de intenție

Raport Data

Loc de grădina sau spațiu de relaxare in Brașov
 Brașov (Judet), Strada Victor Babes 18A, Brașov (Judet), Strada Victor Babes 18A, Brașov (Judet)

8 500 €
 17 €/m²

Retea utilitatilor
 182 RON (taxa)

Avans
 6.311 RON (74%)

Perioada estimativa
 30 ani


Vizionare la distanta

Prezentare generala

Suprafata	500 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Agentul nostru
Vizionare la distanta	da	Tip vizitator	agentie


Agentia imobiliara
 Christa Daniel



744 [afisajul nostru](#)

Strada Victor Babes 18A, Brașov (Judet), Strada Victor Babes 18A, Brașov (Judet)

Descriere

Dacă ești în căutarea unui spațiu de relaxare în care să te retragi la stăruie unei răpălmări, stăruie sau a unui spațiu unde să te destășor, eșente activităte agrare, grădini sau legare de oom curare, aceasta ar putea fi o oportunitate să ai un actiunea un teren in Brașov, camin Săpina la doar 4 km de centru. Suprafata disponibila este de 500G mp. Aceasta putand fi dezvoltata si in locuri mai mici. Terenul este cuprins in intravilanul localitatii Brașov. Terenul nu dispune de utilitatii si nu este constructibil.

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



Teren de vanzare Stupini

📍 [Stupini \(galetă, drumuri, Stupini \(galetă\)\)](#)

90 000 €

31 €/m²

Valoarea estimată:
1.957.000 RON

Acuș: 66.825 /007 (15%)

Potenziale impozabilizabil
31 ani

Potenziale calculabilul de
1200 €/m²

Prezentare generală

📍 Suprafață	2.950 m²	🏠 Tip teren	teren intravilan
📏 Înclinare	Către informații	🔒 Securitizat	Către informații
👁️ Vizionare la distanță	Către informații	👤 Tip vânzător	agentie

Descriere

Ofertă vanzare teren preabilită construcție casă cu deschidere la strada asfaltată, utilitatăți în fața terenului.



Stefan Ionescu

Agentie

0748 156 741

145 | [Către informații](#)

Sunt interesat de această proprietate
și aș dori să știu mai multe
informații despre ea înainte să
pot să vă contactez.

120.000

Adresa proprietății este: [Stupini \(galetă, drumuri, Stupini \(galetă\)\)](#)

[Către informații](#)

☐ Vreau să primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salvează la Favorite](#)

[Raportează](#)

Agentie imobiliara

[Către informații](#)

**CREDIT
IMOBILIAR**

748 afișare memorii

Romania, Capitala Noua, Strada Lucei

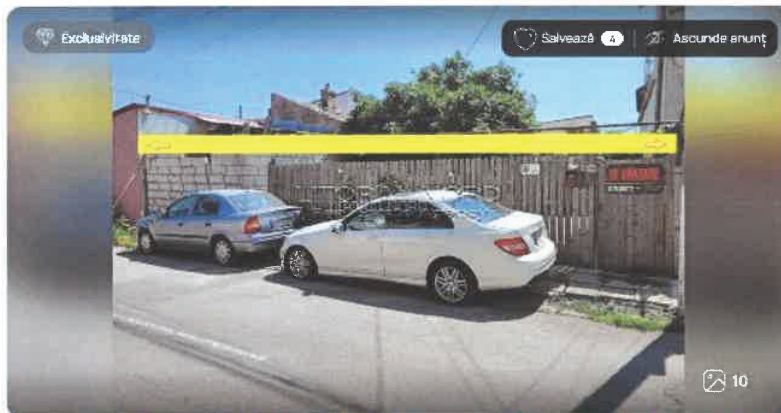
[Vizualizează oferta](#)

Exclusivitate - Coiciu, Str. Rasuri nr. 59, teren 180 mp, front stradal 14,14m

Local: Constanța - Vezi Hartă

125.000 €

504 €/m² + mp

Rate de la 2.917 RON/lună [simulează credit](#)

Sup. teren: 180 mp
Tip: Construcții

[Vezi Hartă](#)

Nicolae Catalin
Administrator
LITORAL NORD S.R.L.

0720300272
Adresați acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai noi
anunțuri imobiliare

Activează Notificările

Descriere teren

Proiectată intermediată exclusiv de agenția LITORAL NORD S.R.L.

Str. Rasuri nr. 59, teren intravilan aflat în proprietate, cu suprafața de 180 mp, cu deschiderea la strada de 14,14 m, pe care se află o construcție veche.

Casa este compusă din 3 camere, bucatarie, baie, cu suprafața de 65 mp construită la sol și o magazie cu suprafața de 30 mp construită la sol, ambele construcții nu se află într-o stare prea bună, dar datorită poziției are mare potențial terenul pentru o construcție nouă.

Detalii teren

ID anunț: XA85G3D1A [🔗](#) 275777185 [📄](#)

Actualizat în: 20 Iulie 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Suprafață construită:	95 mp	Front stradal:	14,14 m
Nr. fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	10 m
Vizionare cu programare:	Da	Modalitate de plată:	Cash sau Credit

COMPARABILA teren construibl pt studiu de piață: https://primaria-constanta.ro/stire-pmc/teren-de-pe-strada-ion-voicu-neconstruibl-propus-spre-vanzare-prin-licitatie-publica/?utm_source=chatgpt.com



**MUNICIPIUL
CONSTANȚA**

Primăria Jariştea

TEREN DE PE STRADA ION VOICU, NECONSTRUIBIL, PROPUȘ SPRE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ



Primăria Municipiului Constanța propune vânzarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 53 mp situat pe strada Ion Voicu, nr. 4, identificat cu număr cadastral 259999, proprietatea privată a municipiului Constanța. Oportunitatea privind vânzarea terenului prin licitație publică a fost aprobată prin HCL nr. 110/2025.

Terenul nu poate fi valorificat în interesul comunității: nu este eligibil pentru investiții finanțate din fonduri europene sau fonduri de la bugetul local, nu face parte din Registrul Local al Spațiilor Verzi și nu există proiecte de utilitate publică în curs de pregătire pentru acest amplasament.

Conform raportului emis de firma de evaluare contractată de Primăria Constanța, prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al bunului imobil este de 97.504,53 lei.

Vânzarea terenului se va realiza transparent, prin licitație publică, cu respectarea normelor legale în vigoare.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate. Terenul are ca utilizare admisă locuirea individuală, dar datorită formei și dimensiunilor acesta este neconstruibil. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare.

Prin valorificarea acestui teren, municipalitatea urmărește creșterea veniturilor la bugetul local, fonduri care vor susține implementarea marilor proiecte.

COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-gradiste-IDDWOJ?_gl=1*2fvxop*_up*MQ.*_gs*MQ.&gclid=CjwKCAjwsfzSBhB5EiwAOGyqSZVmnPBpCNGlla_4yzFJGcl6jyle60G6k8_li4UaOvQC3ek6XuV
 PuhoCLNEQAvD_BwE&gclid=CjwKCAjwsfzSBhB5EiwAOGyqSZVmnPBpCNGlla_4yzFJGcl6jyle60G6k8_li4UaOvQC3ek6XuV



Teren intravilan Grădiște

24 000 € 110,09 €/m²

Strada Tiamana, Grădiște, Arad, Arad

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	218 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	7.86 x 27.74 m
Gard:	<i>fără informații</i>
Tip acces:	asfaltat
Impejuri:	<i>fără informații</i>
Medii:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Propertylab vă propune spre vânzare un teren intravilan în suprafață de 218 mp, situat în cartierul Grădiște, într-o zonă rezidențială nouă, în plină dezvoltare.

Suprafață: 218 mp
 Destinație: Construcții locuințe (regim rezidențial)
 PUZ: Finalizat
 Utilități: în curs de introducere (în scurt timp)

Terenul este ideal pentru construirea unei case familiale, fiind într-o zonă liniștită, cu potențial ridicat de dezvoltare.

Locație: Grădiște, Arad - zonă rezidențială nouă, cu vecini civilizați și acces rapid spre oraș.

Pentru mai multe detalii vă așteptăm la un telefon:

Radu Mitran - Consultant imobiliar PROPERTY LAB.
 Tel. [Contactează](#)
 e-mail:

sau

Victor Nedelcu - Consultant imobiliar PROPERTY LAB.
 Tel. [Contactează](#)
 e-mail:

CP2437920

00000000

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 23.08.2025

Radu Mitran
 PROPERTY LAB
 0751 621 035

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea
 administratorului acestor date este S.C. DUX Online Services S.R.L. (București) [mai mult](#)

Trimite mesajul

COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață: https://hcl.usr.ro/arad/2026/h282?utm_source=chatgpt.com (extras)

Art. 3 Se aprobă vânzarea, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului - teren - proprietatea privată a Municipiului Arad, situat în Arad, str. Rozelor nr.98, identificat în CF nr. 366371 Arad, nr. cad.366371, în suprafață de 74 mp, imobil - teren categoria de folosință curți construcții.

Art. 4 Se aprobă documentația de atribuire aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a terenului identificat la art. 3, anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Se aprobă prețul de poimire și garanția de participare la licitația de vânzare a terenului, după cum urmează:

Nr. Descriere imobile Crt.	Valoare de piață - Euro/mp (fără TVA*1)	Valoare de piață -Euro-	Garanția de participare la licitație *2)-Euro	Valoare de piață -Lei-
1 Teren curți construcții intravilan situat în Arad, adiacent str. Rozelor nr.98, înscris în CF nr. 366371 Arad, nr. cad. 366371, în suprafață de 74 mp	50,05	3.704	370,4	18.850