

RAPORT DE EVALUARE

PARCELE DE TEREN INTRAVILAN

situate în Sf.Gheorghe, str. Zorilor, nr.54, județul Covasna

înscrise în CF nr. 41873 și 24291



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 16 iulie 2021

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Obiectul evaluării: PARCELE DE TEREN INTRAVILAN, situate în Sf.Gheorghe, str. Zorilor, nr.54, județul Covasna, înscrise în CF nr. 41873 și 24291.

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

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

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 noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

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

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

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

Iulie 2021, Sf.Gheorghe

Cu stimă,

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2.	CERTIFICAREA.....	4
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1.	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
3.2.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	5
3.3.	IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	5
3.4.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII.....	5
3.5.	MONEDA EVALUĂRII	5
3.6.	SCOPUL EVALUĂRII	6
3.7.	TIPUL VALORII	6
3.8.	DATA EVALUĂRII	6
3.9.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
3.10.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.11.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.12.	TIPUL RAPORTULUI	8
3.13.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
4.	PREZENTAREA DATELOR	10
4.1.	IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
4.2.	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
5.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	13
6.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	15
7.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	15
7.1.	EVALUAREA TERENULUI.....	15
7.1.1.	ANALIZA PE PERECHI DE DATE	16
8.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
9.	ANEXA 1 – COMPARABILE.....	20
10.	ANEXA 2 – DOCUMENTE	22

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare situată în Sf.Gheorghe, str. Zorilor, nr.54, județul Covasna, înscrise în CF nr. 41873 și 24291;



Zonă: zonă periferică;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

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

Proprietari: Teren intravilan înscris în CF nr. 41873 - proprietar MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cota 1/1;
Teren intravilan înscris în CF nr. 24291 – proprietar MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cota 16/32;
Dezső Mária, cota 10/32; Dezső Attila, cota 3/32; Dezső Csaba cota 3/32;

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecție: 16 iulie 2021. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 16 iulie 2021. 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: 30 iulie 2021

Rezultatele evaluării:

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

PROPRIETAR	ADRESĂ	CF	COTA PARTE	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ	VALOARE EVALUATĂ (cota parte)	
MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Zorilor, nr.54, jud.Covasna	41873	1/1	Teren intravilan	158 mp	7.270 €	35.800 RON
		24291	1/2	Teren intravilan	141 mp	2.960 €	14.600 RON
TOTAL						10.230 €	50.400 RON



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

2. CERTIFICAREA

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

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

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

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

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020 – 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 2020 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2020.

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

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

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2021 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

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



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2021;

Date de identificare a evaluatorului:

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

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

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

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de parcele de teren INTRAVILAN, situate în Sf.Gheorghe, str. Zorilor, nr.54, județul Covasna, înscrise în CF nr. 41873 și 24291.

Imobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiecție Stereografic 1970 conform bazei de date cadastrale a Agenției Naționale a Cadastrului și Publicității Imobiliare.

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 îi aparține:

- Teren intravilan înscris în CF nr. 41873 - proprietar MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cota 1/1;
- Teren intravilan înscris în CF nr. 24291 – proprietar MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cota 16/32; Dezső Mária, cota 10/32; Dezső Attila, cota 3/32; Dezső Csaba cota 3/32;

Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

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

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.7. TIPUL VALORII

Pe baza intenției de utilizare a lucrării, precum și a solicitării beneficiarului, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață. Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii (secțiunea 30), astfel:

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

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

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

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

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 16 iulie 2021.

Data evaluării – 16 iulie 2021, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9274 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 30 iulie 2021.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența reprezentantului proprietarului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului.

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

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2020	SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);

- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;

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

- Extrase de Cărți Funciare pentru informare
- Certificat de urbanism nr.380 din 22.07.2021
- Certificat de urbanism nr.381 din 22.07.2021
- Plan de situație

3.11. 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 a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;

- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționare va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;
- Imobilul a fost identificat conform datelor și a actelor puse la dispoziție de către beneficiar, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;
- Imobilul este evaluat în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini;
- Prezenta lucrare a fost întocmită în baza datelor puse la dispoziție de către reprezentantul clientului.

IPOTEZE SPECIALE: nu au fost identificate ipoteze speciale.

3.12. TIPUL RAPORTULUI

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

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul subiect este o proprietatea imobiliară, parcele de teren intravilan, situate în Sf.Gheorghe, str. Zorilor, nr.54, județul Covasna, înscrise în CF nr. 41873 și 24291.

La data inspecției proprietatea imobiliară a fost regăsită la adresa menționată și cu caracteristicile specifice prezentate la descrierea proprietății. Dreptul de proprietate este intabulat în Cartea Funciară; nu au fost puse la dispoziția evaluatorului documente care ar atesta contrar afirmația anterioară.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

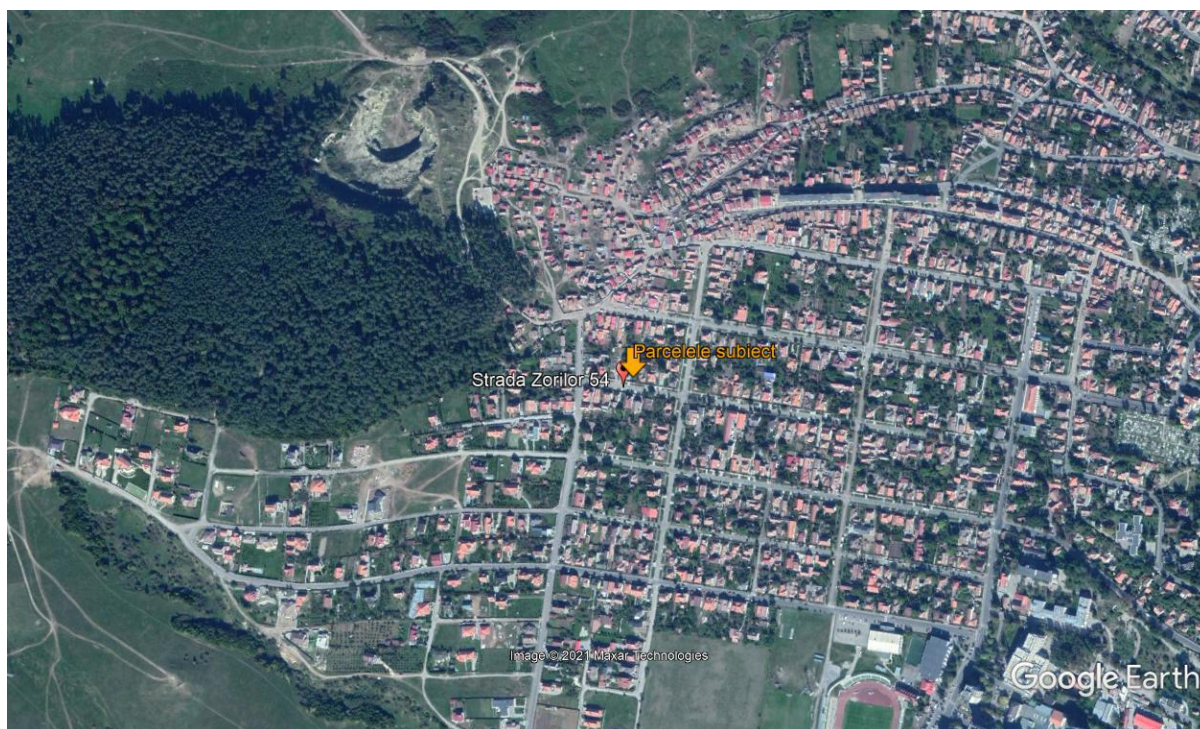
Conform extrasului de carte funciară anexat nu sunt menționate sarcini, raportul de evaluare este întocmit în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini.

Conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului și prezentate în cadrul capitolului [3.10.](#), proprietarii imobilului subiect sunt:

- Teren intravilan înscris în CF nr. 41873 - proprietar MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cota 1/1;
- Teren intravilan înscris în CF nr. 24291 – proprietar MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cota 16/32; Dezső Mária, cota 10/32; Dezső Attila, cota 3/32; Dezső Csaba cota 3/32;

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI AMPLASARE

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



Sursa: Google Earth (reprezentările grafice sunt orientative, pentru a vedea forma exactă a terenului se recomandă consultarea documentației de cadastru respectiv planul de situație).

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE TEREN CF 41873	ADRESĂ	Sf.Gheorghe, str.Zorilor, nr.54, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	41873
	NUMĂR TOPOGRAFIC/CADASTRAL	41873
	SUPRAFAȚĂ	158 mp
	ACCES	direct
	FORMĂ	regulată
	TOPOGRAFIE	plană
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC
	ZONARE	periferică
OBSERVAȚII	Parcela este neconstruibilă, deoarece nu îndeplinește cumulativ condițiile minime obligatorii pentru a fi construibilă.	
DATE TEREN CF 24291	ADRESĂ	Sf.Gheorghe, str.Zorilor, nr.54, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	24291
	NUMĂR TOPOGRAFIC/CADASTRAL	24291
	SUPRAFAȚĂ	141 mp
	ACCES	fără acces direct
	FORMĂ	regulată
	TOPOGRAFIE	plană
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC
	ZONARE	periferică
OBSERVAȚII	Parcela este neconstruibilă, deoarece nu îndeplinește cumulativ condițiile minime obligatorii pentru a fi construibilă.	

Studiul foto efectuat la data de 16 iulie 2021

CF 41873



CF 24291



5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de

plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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

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

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip rezidențial, grădină.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată zonă periferică, zonă de locuințe.

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

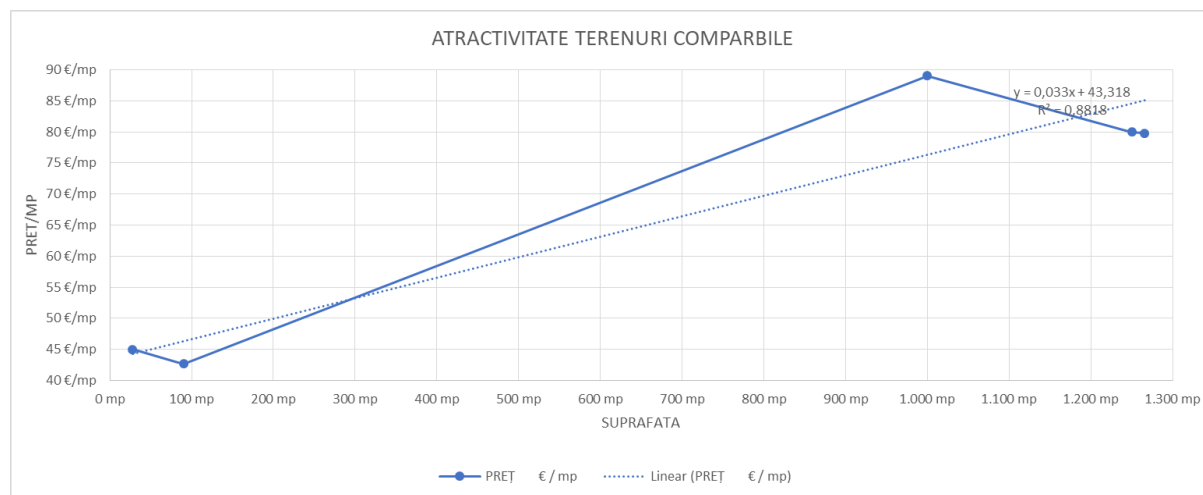
Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

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

Aceste comparabile sunt ofertate la data evaluării și sunt prezentate în continuare:

COMPARABILE TEREN LIBER							
NR. CR.	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ	PREȚ €/mp	PREȚ	SURSA	UTILITĂȚI	OBS
1	str. Vânătorilor	28 mp	45 €/mp	1.260 €	sfantugheorgheinfo.ro	toate utilitățile	neconstruibil
2	str. Vânătorilor	90 mp	43 €/mp	3.841 €	sfantugheorgheinfo.ro	toate utilitățile	neconstruibil
3	str. G.Enescu	1.000 mp	89 €/mp	89.000 €	www.storia.ro	la stradă	construibil
4	str.Privighetorii	1.250 mp	80 €/mp	100.000 €	web.facebook.com	toate utilitățile	construibil
5	str. I.L.Caragiale	1.266 mp	80 €/mp	101.000 €	www.obx.ro	toate utilități	construibil



6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

“ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”
(Paragraful 35 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta de proprietăți similare:

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

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

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

Elementele de comparație includ:

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

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

7.1.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE

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

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN CF 41873				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Preț de vânzare EURO/mp		43	89	80
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII				
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	-4,45	-4,00
Preț ajustat		42,68	84,55	76,00
Drepturi de proprietate		depline	depline	depline
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	84,55	76,00
Restricții legale	neconstruibil	neconstruibil	CC, construibil	CC, construibil
Ajustare (%)		0%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	-42,3	-38,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Condiții de vânzare		normale	normale	normale
Ajustare (%)	normale	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Condiții de piață	iulie 2021	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Sf.Gheorghe, str.Zorilor, nr.54, jud.Covasna	str. Vânătorilor	str. G.Enescu	str.Privighetorii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Suprafață (mp)	158,00	90,00	1.000,00	1.250,00
Ajustare (%)		-0,64%	8,03%	11,59%
Ajustare (EURO/mp)		-0,3	3,4	4,4
Preț ajustat		42,40	45,67	42,40
Deschidere/acces		fără acces direct	direct	direct
Ajustare (%)	acces direct	5%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		2,1	0,0	0,0
Preț ajustat		44,54	45,67	42,40

Utilități	la stradă	toate	la stradă	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		44,54	45,67	42,40
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		44,54	45,67	42,40
Ajustare NETĂ		2	3	4
Ajustare NETĂ (%)		4%	4%	6%
Ajustare BRUTĂ		2	3	4
Ajustare BRUTĂ (%)		6%	4%	6%
NUMĂR AJUSTĂRI		2	2	2
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		46,00		
VALOARE TEREN -EURO- (ROTUND)		7.270		
VALOARE TEREN -RON-		35.800		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			COMPARABILA 3	

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

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este mare. Această corecție nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – au fost efectuate ajustări comparabilelor 2 și 3, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren care nu îndeplinește condițiile minime obligatorii a fi construibilă; quantumul ajustării s-a stabilit pe baza diferenței dintre valoarea terenurilor construite și cele neconstruite din Ghidul Notarilor Publici, anul 2021, pentru municipiul Sf. Gheorghe, zona de impozitare A;
- 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 deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – nu au fost necesare ajustări;
- Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Deschidere / acces – au fost necesare ajustări comparabilei 1, aceasta fiind o parcelă înfundată;
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Construcție pe teren – nu au fost necesare ajustări.

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN CF 24291				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Preț de vânzare EURO/mp		43	89	80
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	-4,45	-4,00
Preț ajustat		42,68	84,55	76,00
Drepturi de proprietate		depline	depline	depline
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	84,55	76,00
Restricții legale	neconstruibil	neconstruibil	CC, construibil	CC, construibil
Ajustare (%)		0%	-50%	-50%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	-42,3	-38,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00

Condiții de piață	ieulie 2021	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Sf.Gheorghe, str.Zorilor, nr.54, jud.Covasna	str. Vânătorilor	str. G.Enescu	str.Privighetorii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,68	42,28	38,00
Suprafață (mp)	141,00	90,00	1.000,00	1.250,00
Ajustare (%)		-0,48%	8,19%	11,77%
Ajustare (EURO/mp)		-0,2	3,5	4,5
Preț ajustat		42,47	45,74	42,47
Deschidere/acces		fără acces direct	direct	direct
Ajustare (%)	fără acces direct	0%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	-2,1	-1,9
Preț ajustat		42,47	43,63	40,57
Utilități	la stradă	toate	la stradă	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		42,47	43,63	40,57
Construcții pe teren	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		42,47	43,63	40,57
Ajustare NETĂ		0	1	3
Ajustare NETĂ (%)		0%	2%	3%
Ajustare BRUTĂ		0	6	6
Ajustare BRUTĂ (%)		0%	6%	8%
NUMĂR AJUSTĂRI		1	3	3
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		42,00		
VALOARE TEREN -EURO-		5.920		
VALOARE TEREN -RON-		29.200		
COTA PARTE 1/2		1/2		
VALOARE TEREN -EURO- (ROTUND)		2.960		
VALOARE TEREN -RON-		14.600		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:			COMPARABILA 2	

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

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este mare. Această corecție nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – au fost efectuate ajustări comparabilelor 2 și 3, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren care nu îndeplinește condițiile minime obligatorii a fi construibilă; cuantumul ajustării s-a stabilit pe baza diferenței dintre valoarea terenurilor construibile și cele neconstruibile din Ghidul Notarilor Publici, anul 2021, pentru municipiul Sf. Gheorghe, zona de impozitare A;
- 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 deoarece perioada de ofertare nu este îndepărtată de data evaluării;
- Localizare – nu au fost necesare ajustări;
- Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Deschidere / acces – au fost necesare ajustări comparabilelor 2 și 3, acestea fiind parcele cu acces direct la stradă, în comparație cu parcela analizată (înfundată);
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Construcție pe teren – nu au fost necesare ajustări.

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior.

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

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

CRITERII	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)

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

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

PROPRIETAR	ADRESĂ	CF	COTA PARTE	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ	VALOARE EVALUATĂ (cota parte)	
MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Zorilor, nr.54, jud.Covasna	41873	1/1	Teren intravilan	158 mp	7.270 €	35.800 RON
		24291	1/2	Teren intravilan	141 mp	2.960 €	14.600 RON
TOTAL						10.230 €	50.400 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,9274 RON/EUR din data de 16 iulie 2021;
- Valorile nu conțin TVA;

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

- Valoarea exprimată nu ține cont de TVA;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



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

9. ANEXA 1 – COMPARABILE

COMPARABILA teren 1 și 2- Sursa: <https://www.sfantugheorgheinfo.ro/hotarari/hotarari-c-5171>

28.11.2019 2019	
MUNICIPIUL SFĂNTU GHEORGHE CONSILIUL LOCAL	
RO 520008 Sfântu Gheorghe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 Județul Covasna	Tel.: 0267-311726 Fax: 0267-351781 E-mail: consiliul.local@sepsi.ro

HOTĂRĂREA NR 354/2019

privind aprobarea vânzării directe a unor terenuri proprietate privată a
Municipiului Sfântu Gheorghe situate pe strada Vânătorilor nr. 17

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 75.280/2019 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniului, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională, Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresa 75081/2019, formulată de Oláh Rudolf prin care își manifestă acceptul cu privire la achiziționarea terenurilor aferente locuinței situate în str. Vânătorilor nr. 17;

În baza Raportului de Evaluare a proprietăților imobiliare situate în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Vânătorilor nr. 17, județul Covasna, cu nr. 135/2019, întocmit de Evaluator Autorizat Team Ronexpert SRL privind stabilirea valorii de piață a imobilelor;

Având în vedere Certificatele de urbanism nr. 559, 560, 561, 562/2019 emise de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;

În baza prevederilor art. 363 alin. (1) și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și art. 139 alin. (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

ART. 1. - Se aprobă transmiterea dreptului de proprietate, prin vânzare directă, asupra terenurilor proprietate privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, identificate în următoarele cărți funciare:

- CF. 30349 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30349, curți construcții în suprafață de 28 mp,

- CF. 30338 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30338, curți construcții în suprafață de 90 mp,

- CF. 30374 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30374, curți construcții în suprafață de 127 mp,

- CF. 30322 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30322, curți construcții în suprafață de 19 mp,

situate în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Vânătorilor nr. 17, către numiții Oláh Rudolf și Oláh-Fosler Mária-Juliánna, proprietari tabulari ai construcției înscrise în CF nr. 23543 Sfântu Gheorghe, nr. top.

832/30/b/1/15, nr. cad. C1 top. 832/30/b/1/15 și a terenului identificat în CF nr. 25236, nr. top. 832/30/b/2/2/5/1 în suprafață de 294 mp.

ART. 2. - (1) Prețul de vânzare al terenurilor reprezintă echivalentul în lei a 9914 Euro, fără TVA, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Autorizat Team Ronexpert SRL, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

(2) Plata se va face în termen de 30 zile de la data comunicării prezentei hotărâri cumpărătorului, în lei la cursul oficial leu/euro comunicat de B.N.R în ziua plății.

ART. 3. - Pentru semnarea contractului de vânzare - cumpărare în fața notarului public, se mandatează Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András.

ART. 4. - Executarea prezentei hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu, Direcției Economică și Direcției Finanțe Publice Municipale din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 28 noiembrie 2019.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ Ambrus Zsombor	CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL Kulcsár Tünde-Ildikó
---	--

Anexa la HCL 354/2019

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Proprietar	Valoare totala (euro)	Valoare totala (lei)
1	CF 30322 Sf. Gheorghe	30322	19	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	575	2.741
2	CF 30338 Sf. Gheorghe	30338	90	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	3.841	18.310
3	CF 30349 Sf. Gheorghe	30349	28	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	1.260	6.007
4	CF 30374 Sf. Gheorghe	30374	127	Mun. Sf. Gheorghe - domeniu privat	4.238	20.200
					9.914	47.258

COMPARABILA teren 3 - Sursa: <https://www.facebook.com/profile.php?id=100010474159391>

Stefan Manole
2020. augusztus 17. · Music Video Maker · 🌐

Teren intravilan,curti-constructii,sup.1000 mp,zona rezidentiala Simeria,pret 89 euro/mp.

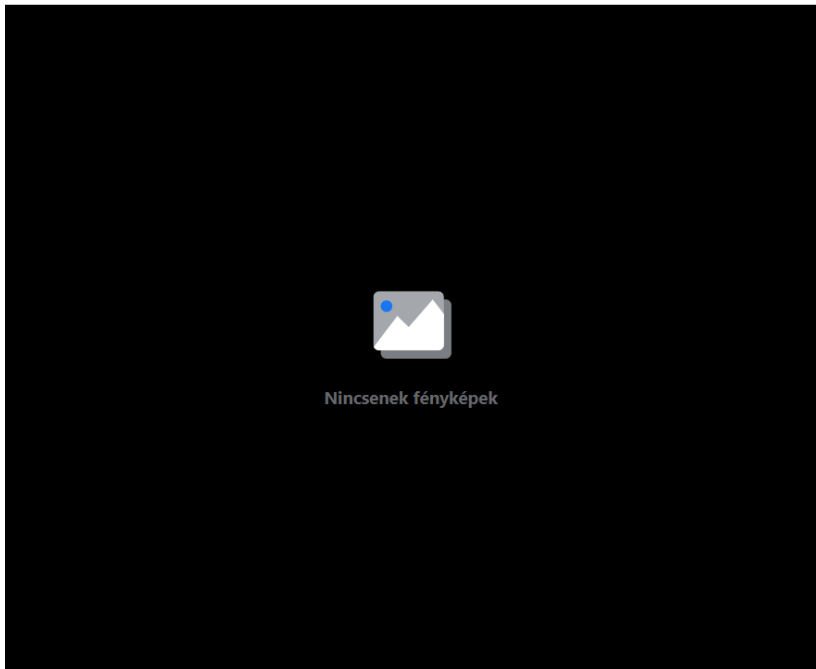
Épület terep, udvar-építés, sup. 1000 nm, Simeria lakótelep, ára 89 euró / nm.

⚙️ · Az eredeti elrejtése · A fordítás értékelése



COMPARABILA teren 4 - Sursa: <https://www.facebook.com/marketplace/item/610186792739791/>

Agota Blanka Szakaacs tette közzé a(z) Eladó, kiadó lakások Szt.Györgyön csoportban. 🌐 Nyilvános



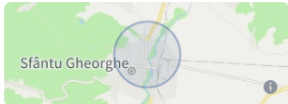
Nincsenek fényképek

Térén intravilan str.Privighetorii
80 €


Meghirdetve: egy éve, itt: Sfântu Gheorghe

📧 Üzenet 📄 📌 ⋮

Részletek
1250 mp.teren intravilan,intabulat,CF.PUZ.Pret.80 euro/ mp.



Sfântu Gheorghe
A hely közelítőlegesen szerepel.

Eladó adatai
 **Agota Blanka Szakaacs**
 Eladó, kiadó lakások Szt.Györgyön
 Ekkor csatlakozott a Facebookhoz: 2018.



1 megosztás

📧 Üzenet küldése az eladónak

Helló, ez még megvan?

Küldés

10. ANEXA 2 – DOCUMENTE

	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe		Nr. cerer: Ziua: C Luna: S Anul: S Cod verific: 10009873150 								
	EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 41873 Sfântu Gheorghe										
A. Partea I. Descrierea imobilului			Nr. CF vechi: 28656								
TEREN Intravilan											
Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Suprafața* (mp)</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>41873</td> <td>158</td> <td>împrejmuit parțial cu gard de plasa și gard de lemn.</td> </tr> </tbody> </table>	Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe	A1	41873	158	împrejmuit parțial cu gard de plasa și gard de lemn.			
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe								
A1	41873	158	împrejmuit parțial cu gard de plasa și gard de lemn.								
B. Partea II. Proprietari și acte											
Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe								
6656 / 02/03/2021 Act Notarial nr. Act de acceptare oferta donatie nr. 2053, din 12/11/2013 emis de NP avu Alin Gabriel;											
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1		A1								
1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 28656/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 26095 din 12/11/2013;											
C. Partea III. SARCINI .											
Inscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe								
NU SUNT											
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.			Pagina 1 din 3								
Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro			Formular versiunea 1.1								

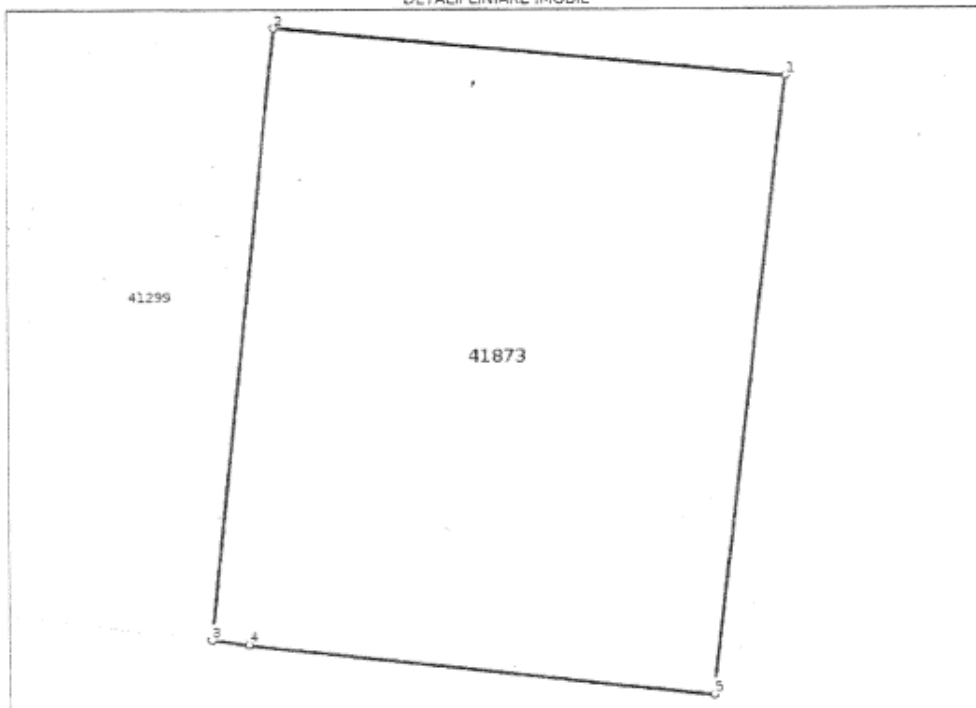
Carte Funciara Nr. 418/3 Comuna/Oras/Municipiu: Sfantu Gheorghe

Anexa Nr. 1 La Partea I

cadastral	Suprafata (mp)**	Observatii / Referinte
41873	158	Imprejmuit partial cu gard de plasa si gard de lemn.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	158	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	11.465
2	3	13.828
3	4	0.824
4	5	10.465
5	1	13.939

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

Pagina 2 din 3

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

Formular versiunea 1.1

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 dezbaterea 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. 211.

Data soluționării,

12-04-2021

Data eliberării,

12 APR 2021

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

Maria-Cornelia Paic
(parafă și semnătură)

Referent,

Referent
(parafă și semnătură)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24291 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere: 6312
Ziua: 26
Luna: 02
Anul: 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 20961
Nr. cadastral vechi: 692

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24291	141	Imprejmuit partial cu gard de plasa.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
129 / 08/01/2007 Hotarare nr. 196, din 01/01/2006:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept proprietate in baza Legii nr. 213/1998,18/1991,7/1996,215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 16/32 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE , domeniu privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 20961)	A1 / B.3
29038 / 08/11/2016 Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 1004, din 30/10/2016 emis de BNP Filipanits Alpar;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare in regimul comunitatii legale de bunuri, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/32 2) DEZSO MARIA	A1 / B.4, B.5, B.6
8083 / 28/03/2018 Act Notarial nr. certificat de mostenitor nr. 14, din 22/03/2018 emis de BNP Savu ALIN - GABRIEL;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/32 1) DEZSO MARIA	A1
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) DEZSO ATTILA	A1
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) DEZSO CSABA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

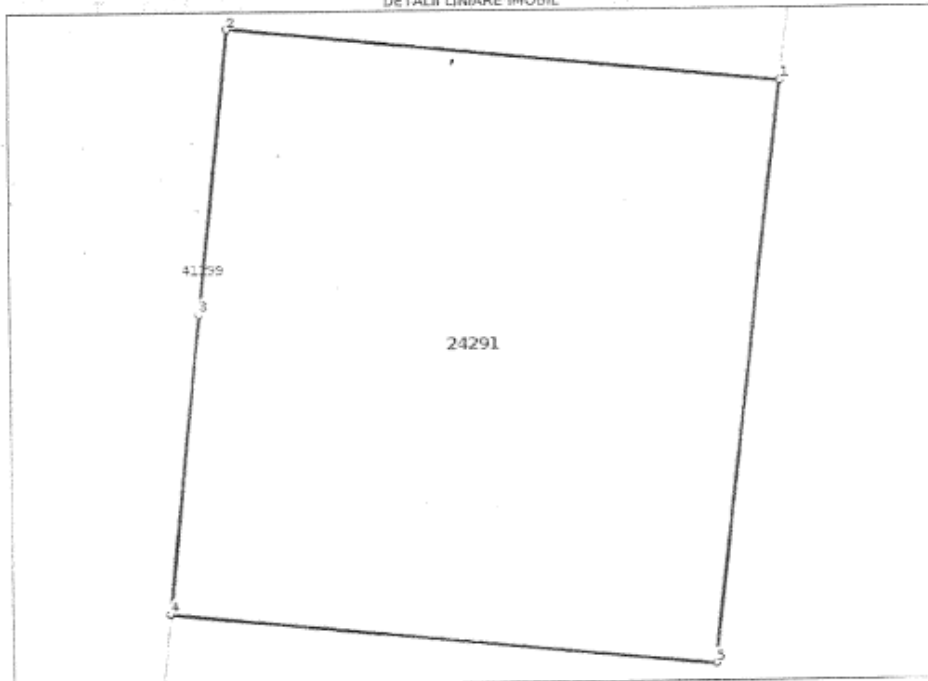
Carte Funciară Nr. 24291 Comuna/Oraș/Municipiu: Sântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24291	141	împrejmuț parțial cu gard de plasa.

* 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	141	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.619
2	3	5.942
3	4	6.274
4	5	11.465
5	1	12.218

** 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.

Carte Funciară Nr. 24291 Comuna/Craș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

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

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

S-a achitat tariful de 60 RON, -Dovada plata card online nr.225/25-02-2021 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
24-03-2021

Data eliberării,
24 MAR 2021

Asistent Registrator,

VIOLETA MIRON


Asistent Registrator

(parafa și semnătura)

Referent,



Referent

(parafa și semnătura)

ROMANIA
 Judetul COVASNA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
 Nr. 47942 din 22.07.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 380 din 22.07.2021

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
 satul, sectorul, cod poștal 520042 , str. 1 DECEMBRIE 1918
 nr. 2 , bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax / , email
 înregistrată la nr. 47942 din 22.07.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
 municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul, sectorul,
 cod poștal 520052 , str. ZORILOR

nr. 54 , bl. , sc. , et. , ap.
 sau identificat prin Plan de încadrare în zona vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1995
 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
 nr. 367 / 29.11.2018

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 24291

Nr. Top CAD: 24291

**IMOBIL IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE SI IN
 PROPRIETATEA UNOR PERSOANE FIZICE, SITUAT IN INTRAVILAN.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA REZIDENTIALA
 FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII
 ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A"

CU: 380 / 2021

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.G. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 367/2018, PARCELA ESTE NECONSTRUIBILA.

Imobil neconstruibil: - pentru a fi construibil, o parcela trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii minime obligatorii:

- sa aiba o suprafata minima de 200 mp
- sa aiba front la strada de 9 m in cazul locuintelor insiruite, respectiv 12 m in cazul locuintelor individuale
- sa aiba adâncime mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei
- parcela sa aiba acces la un drum public sau privat

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL

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

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10.**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor 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 emiteră 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.

CU.: 380 / 2021

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

D.T.A.C D.T.O.E. D.T.A.D

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> securitate la incendiu
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> protecția civilă
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> Verificare la toate cerințele funcționale de calitate	<input type="checkbox"/> aviz proiectant inițial
	<input type="checkbox"/> acordul proprietarilor

Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

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

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSEBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 20.07.2021

ROMANIA
 Judetul COVASNA
 PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
 Nr. 47943 din 26.07.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 381 din 22.07.2021

În scopul: OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE
 satul _____, sectorul _____, cod poștal 520080, str. 1 DECEMBRIE 1918
 nr. 54 bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
 înregistrată la nr. 47943 din 22.07.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
 municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul _____, sectorul _____
 cod poștal 520052, str. ZORILOR

nr. 54, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____

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

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1995
 faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
 nr. 367 / 29.11.2018

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 41873

Nr. Top CAD: 41873

**IMOBIL IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFNTU GHEORGHE, SITUAT
 IN INTRAVILAN.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA REZIDENTIALA
 FOLOSINTA ACTUALA CURTI CONSTRUCTII
 ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "A"**

CU: 381 / 2021

3. REGIMUL TEHNIC:**CONFORM P.U.G. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 367/2018, PARCELA ESTE NECONSTRUIBILA.**

Imobil neconstruibil: - pentru a fi construibil, o parcela trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii minime obligatorii:
 - sa aiba o suprafata minima de 200 mp
 - sa aiba front la strada de 9 m in cazul locuintelor insiruite, respectiv 12 m in cazul locuintelor individuale
 - sa aiba adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
 - parcela sa aiba acces la un drum public sau privat

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

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

OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL

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

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării optiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiteră 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.

CU.: 381 / 2021

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> securitate la incendiu
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> protecția civilă
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

Verificarea la toate cerințele funcționale de calitate aviz proiectant inițial
 acordul proprietarilor

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

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

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

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



Arhitect-sef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Ilyés Adél

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 26.07.2021

Scara 1:500
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. cadastral	51873	Suprafata masurata a imobilului (mp)	158 mp
Nr. top 2092/15/1/2		Adresa imobilului Intr. mun. Sf. Gheorghe	
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
Sf. Gheorghe		Sf. Gheorghe	

LEGENDA:

- limita CF. 28656-Sf Gheorghe
- - - - - alte limite
- constructii existente
- imprejurire existenta

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentii
1	Curbi si constructii	158	Imprejmuit partial cu gard de plasa si gard de lemn.
Total		158	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului=158 mp - Suprafata din act=158 mp

<p style="text-align: center;">Executant Ing. de col. Kelemen Elöd</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren si precizia acestora, precum si corectitudinea documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <div style="text-align: center;"> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria: RO-CV-F Nr. 0663 KELEMEN ELÖD CATEGORIA B</p> </div> <p>Data: 25.02.2021</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară COVASNA Nume și prenume: STĂNESCU ALINA IOANA Funcția: Consilier cadastru</p> </div> <p style="text-align: right;">Data: 09. MAR. 2021</p>
---	---

Scara 1:500
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. cadastral: 24291	Suprafata masurata a imobilului (mp): 141 mp	Adresa imobilului
Nr. top 2092/15/1/1/1		Intr. mun. Sf. Gheorghe
Nr. Cartea Funciara: 24291		Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)
Sf. Gheorghe		Sf. Gheorghe

LEGENDA:

- limită CF 24291-Sf Gheorghe
- alte limite
- construcții existente
- împrejurire existentă

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Curti si constructii	141	Imprejmuit partial cu gard de plasa.
Total		141	

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

Suprafata totala masurata a imobilului=141 mp - Suprafata din act=141 mp

<p style="text-align: center;">Executant Ing. de col. Kelemen Előd</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Data: 24.02.2021</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuire numarului cadastral.</p> <div style="text-align: center;"> <p>Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară COVASNA Nume si prenume: RACU MIHAIL Funcție: Consilier</p> <p>18. MAR. 2021</p> <p>Data:</p> </div>
--	--