

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

situat în Sfântu Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, județul Covasna

înscrisă în CF nr.42940



CLIENT: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

UTILIZATOR: MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 24 iunie 2025

DATA EMITERII RAPORTULUI: 26 iunie 2025

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul, parcelă de TEREN INTRAVILAN, situată în Sfântu Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42940.

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.

Iunie 2025, 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	5
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	9
4. PREZENTAREA DATELOR	10
4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ	10
4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	13
7.1. EVALUAREA TERENULUI	13
7.1.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE	14
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
9. ANEXA 1 – COMPARABILE	18
10. ANEXA 2 – DOCUMENTE	22

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.Gaal Sandor, nr.8, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42940;

Zonă: zonă periferică, zonă rezidențială cu utilități municipale;

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,

Proprietar(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE;

Utilizator(i): MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

Data inspecție: 24 iunie 2025. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluare: 24 iunie 2025. 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: 26 iunie 2025

Rezultatele evaluării:

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

PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	DENUMIRE	VALOARE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, jud.Covasna	42940	Teren intravilan	245 €	1.238 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 2022 – publicate de ANEVAR.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2022 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022.

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

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

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2025 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. 18174/2025;

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 parcelă de teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42940.

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 foleasele 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 folease 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 MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE. 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 de 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 24 iunie 2025.

Data evaluării – 24 iunie 2025, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 5,0522 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 26 iunie 2025.

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 proprietății, 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 2022	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

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

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

- Extras de Carte Funciară pentru informare
- Certificat de urbanism nr .247/06.06.2025

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o 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 fracționate 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 verificador.

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul Subiect este proprietate imobiliară, parcelă de teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42940.

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

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

Conform extraselui de carte funciară anexată nu sunt menționate sarcini, raportul de evaluare este întocmit în ipoteza ”liber de sarcini” deoarece în situația în care vor fi tranzacționate, acestea se vor vinde fără sarcini.

Proprietarul imobilului subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului și prezentate în cadrul capitolului [3.10.](#)

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE

Imobilul evaluat este situat într-o zonă periferică a localității, zonă rezidențială cu locunțe joase.

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).



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

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE TEREN CF 42940	ADRESĂ	Sfântu Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8
	NUMĂR CARTE FUNCARĂ	42940
	NUMĂR TOP/CADASTRAL	42940
	SUPRAFAȚĂ	7 mp
	TOPOGRAFIE	plană
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	drum
	ZONARE	zonă periferică, zonă rezidențială cu locuințe joase
URBANISM		

- Imobil neconstruibil, suprafata parcelei nu intruneste conditiile prevazute la art. 10.3 din RLU pentru a edifica o constructie independenta.

FOTOGRAFII



5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca “un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reușiți 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 analizată este cea a zonei periferice, zonă rezidențială cu locuințe joase.

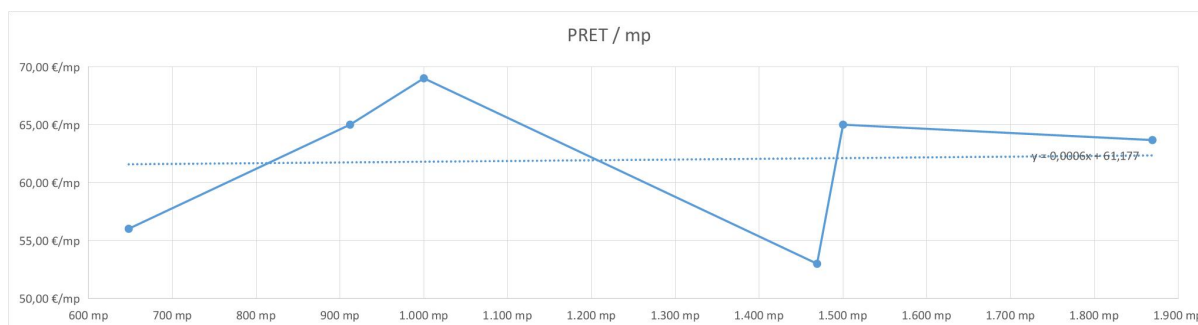
CEREREA - Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA - În urma analizei pieței imobiliare din zonă putem concluziona că există oferte de terenuri libere în zona studiată.

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:

NR. COMP.	DATA ANUNT	LOCALIZARE	SUPRAFATA	TIP	tip/2	DESCRIERE	PRET / mp	PRET	UTILITATI	ACCES	SURSA
1	03.06.2025	str.Jokai Mor	648 mp	intravilan	constructii	n/a	56,02 €/mp	36.300 €	la stradă	drum pietruit	www.romimo.ro
2	26.04.2025	zona str.Izvorului	912 mp	intravilan	constructii	n/a	65,00 €/mp	59.280 €	la stradă	drum pietruit	www.publi24.ro
3	2024	zona str.Izvorului	1.000 mp	intravilan	constructii	n/a	69,00 €/mp	69.000 €	la stradă	drum pietruit	facebook.com
4	19.06.2025	str.Puskas Ferenc	1.469 mp	intravilan	constructii	n/a	53,00 €/mp	77.857 €	la stradă	drum pietruit	www.homezz.ro
5	21.04.2025	str.Rezervorului	1.500 mp	intravilan	constructii	16,5	65,00 €/mp	97.500 €	la limită	drum pietruit	www.publi24.ro
6	2024	str.Arcuşului	1.869 mp	intravilan	constructii	42	63,67 €/mp	119.000 €	la stradă	drum asfaltat	www.imobiliare.ro



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 buna utilizare.

“ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.” (Paragraful 37 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. EVALUAREA TERENULUI

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 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
 - Extracția de pe piață
 - Alocarea (propoția)
 - Metoda reziduală
 - Capitalizarea rentei funciare
 - 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 parcelelor, redate prin așa numitele elemente de comparație.

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

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

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

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

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

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				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA	COMPARABILA	COMPARABILA
		2	3	6
Suprafață	7	912	1.000	1.869
Preț de vânzare EURO/mp		65,0	69,0	64
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzacție	-	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-3,3	-3,5	-3
Preț ajustat		61,8	65,6	60

Drepturi de proprietate		depline	depline	depline
Ajustare (%)		depline	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		61,8	65,6	60
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		61,8	65,6	60
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		61,8	65,6	60
Condiții de vânzare		normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		61,8	65,6	60
Condiții de piață	24 iunie 2025	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		61,8	65,6	60
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE	Sf.Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, jud.Covasna	zona str.Izvorului	zona str.Izvorului	str.Arcușului
Ajustare (%)		similară	similară	similară
Ajustare (EURO/mp)		0%	0%	0%
SUPRAFAȚĂ (mp)	7 mp	912 mp	1.000 mp	1.869 mp
Diferență suprafață		-905 mp	-993 mp	-1.862 mp
Ajustare (%)		4,42%	4,57%	9,28%
Ajustare (EURO/mp)		2,73	2,99	5,61
DESCHIDERE/ACCES	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	-3%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	-2
TOPOGRAFIE	plană	plană	plană	plană
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI	la stradă	la stradă	la stradă	la stradă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
URBANISM	neconstruibil, drum	CC	CC	CC
Ajustare (%)		-48%	-48%	-48%
Ajustare (EURO/mp)		-30	-31	-29
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (%)		-43,58%	-43,43%	-41,72%
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (EURO/mp)		-27	-28	-25
PREȚ AJUSTAT =		35	37	35
Ajustare NETĂ		-27	-28	-25
Ajustare NETĂ (%)		-41%	-41%	-40%
Ajustare BRUTĂ absolută		32,4	34,5	36
Ajustare BRUTĂ (%) absolută		50%	50%	57%
NUMĂR AJUSTĂRILOR		2	2	3
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		35		
VALOARE TEREN -EURO- rotunjit		245		
VALOARE TEREN -RON-		1.238		
*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 mare. Această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate ajustări;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață – nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – nu au fost necesare ajustări;
- Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;

- Deschidere / acces –au fost efectuate ajustări comparabilei 6, aceasta având acces direct pe o stradă asfaltată în comparație cu accesul pietruit a parcelei analizate; mărimea ajustării a fost determinată conform analizei de piață;
- Topografie –nu au fost necesare ajustări;
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Urbanism - au fost efectuate ajustări comparabilelor, deoarece elementul subiect este o parcelă de teren care nu îndeplinește condițiile de a fi construibilă;

- Imobil neconstruibil, suprafața parcelei nu întrunește condițiile prevăzute la art. 10.3 din RLU pentru a edifica o construcție independentă.

Cuantumul ajustării s-a stabilit pe baza diferenței dintre valoarea terenurilor construibile și cele intravilane agricole din Ghidul Notarilor Publici, anul 2025, pentru municipiul Sf. Gheorghe, zona de impozitare D; acesta fiind întemeiat și cu analiză de piață:

LOCALITATE	PRET TEREN CONSRUIBIL (EUR/MP)	PRET TEREN NECONSTRUIBIL (EUR/MP)	AJUSTARE
SF.GHEORGHE (grila notarilor)	31	17	47%
SF.GHEORGHE (comparabile)	161	83	48%
SF.GHEORGHE (comparabile)	40	20	50%
			48%

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

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 abordărilor 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	Abordarea prin piață
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ(+)
CANTITATE	SUFICIENTĂ (+)

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

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

PROPRIETAR	ADRESĂ	NC / CF	DENUMIRE	VALOARE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE	Sf.Gheorghe, str.Gaal Sandor, nr.8, jud.Covasna	42940	Teren intravilan	245 €	1.238 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 5,0522 RON/EUR din data de 24 iunie 2025;

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

- Valoarea exprimată este considerată ca și o valoare finală de tranzacționare; În ceea ce privește taxa pe valoare adăugată sau alte impozite, modalitatea de facturare și fiscalizarea tranzacției țin de părțile în cauză.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea estimată în RON și EUR este valabila 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 2 - Sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-6-parcele-intre-912-si-1047mp/18ge03gfh30178f31h31i74h3413h0ii.html>

Teren intravilan, 6 Parcele intre 912 si 1047mp

65 EUR

Covasna, Sfantu Gheorghe [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/26/2025 9:00:44 PM



Specificații

Descriere

Vând 6 parcele de teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 912 mp și 1.047 mp, situate într-o zonă în dezvoltare, în proximitatea Arenei Seps. Toate utilitățile sunt disponibile în apropiere, la nivelul drumului de acces. Preț: 65 euro mp.

✓ Telefon validat



Bîró Botond

[Vezi toate anunțurile](#)

0720979797

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



COMPARABILA 3 - Sursa: https://www.facebook.com/profile.php?id=100010474159391&locale=ro_RO

Stefan Manole · Urmărește
Public

Oportunitate , loc de casă Arena Seps in mun.Sf.Gheorghe

1000 mp,teren curți- construcții la doar 69 euro/ mp !!!

COMPARABILA 6 - Sursa: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/sfantu-gheorghe/exterior-nord/teren-agricol-de-vanzare-XE5703004?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-sfantu-gheorghe&utm_term=119000

Teren Intravilan de Vânzare

Sfântu Gheorghe, zona Exterior Nord - [Vezi hartă](#)

119.000 €

Rate de la 2.938 Ron/lună [Simulează credit](#)



Partener Imobiliare.ro Finance

Ovidiu Kover
Consultant
KOVER PROPERTY
MANAGEMENT [PRO](#)

0742 464 683
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Kover Property Management va propune spre vânzare teren la ieșirea din Sfântu Gheorghe către Arcus! Proprietatea este situată într-o zonă în plină dezvoltare în apropiere de viitorul campus universitar Sapientia. Terenul este compus din 2 parcele după cartierul Kossut Lajos, cu o suprafață generoasă totală de 1869 mp, un lot de 1000mp și unul de 868mp. Terenul are potențial de construcție, oferind astfel posibilitatea unei dezvoltări variate.

Caracteristici principale:
Suprafață totală: 1869 mp
Locație: ieșirea din Sfântu Gheorghe către Arcus, cu deschidere la două străzi, asigurând acces ușor și flexibilitate în dezvoltare.
Acest teren are acces la utilități: apă, canalizare, curent electric la limita proprietății
Aceasta este o oportunitate excelentă pentru cei interesați să investească într-un teren cu potențial mare de dezvoltare într-o zonă în plină expansiune.

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați la [vezi numărul](#)

Suntem o companie de Property Management cu 7 ani experiență în admirarea proprietăților, consiliere și conciliere sau arbitraj.

Un one stop shop pentru proprietățile imobiliare, achiziții și vânzări, servicii de întocmire contracte, înregistrare, servicii igienizare după chirie, întocmire fișe inventar sunt unele dintre serviciile noastre.

Pilonii pe care se bazează compania noastră sunt confortul chiriașilor și liniștea proprietarilor

Specificații

ID Anunț: XE5703004

Actualizat în 23.01.2024

Suprafață teren:	1869 mp
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	42 m
Nr. fronturi:	2
P.Q.T.:	35%
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism
Lățime drum acces:	40 m
UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Utilitati in zona	Amenajare strazi: asfaltate, de pamant

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.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-IDgTKU8.html>



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

Trimite mesaj

☎ 072.961.3447

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Sfântu Gheorghe, Covasna



DETALII FIRMĂ

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

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

In calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci de la o firmă sunt protejate de toate legislațiile.

Arată mai multe ▾

Publicitate

Ad : (0:19)



Postat 06 august 2023

De vanzare teren intravilan

40 €

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 2.000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan in strada Jókai Mór in Sfântu Gheorghe.Terenul are 2000 mp,frontul are 20 de metri si intrarea este din strada principala.
Preț:40 euro/metru patrati.

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

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

10 000 EUR negociabil

Covasna, Sfantu Gheorghe [Vezi pe harta](#)

Valabil din 11.08.2023 22:12:01

[Salveaza anuntul pe mai tarziu](#)



3 / 3



Specificatii

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

Descriere

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

0771632775

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

Vizualizări: 1834

[Raporteaza](#)



Pap Jeno

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



Anunțuri de Google

[Trimiteți feedback](#)

[De ce se afișează acest anunț? >](#)

10. ANEXA 2 – DOCUMENTE



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42940 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	17718
Ziua	14
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189280809



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42940	7	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33916 / 13/09/2022		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 351, din 25/08/2022 emis de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE;		
B1	Se înființează cartea funciara 42940 a imobilului cu numărul cadastral 42940 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 26597 înscris în cartea funciara 26597;	A1
1320 / 18/01/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 599, din 29/12/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, CIF:4404605	A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

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

Formular versiunea 1.1

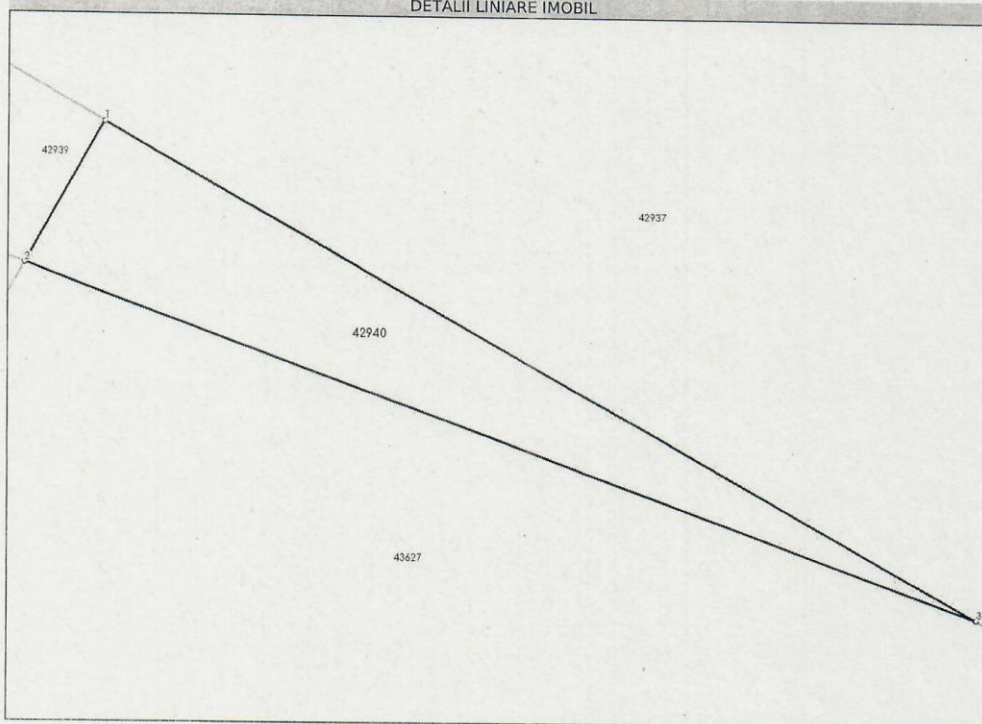
Carte Funciară Nr. 42940 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42940	7	

* 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	drum	NU	7	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.465
2	3	9.106
3	1	8.984

** 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. 42940 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/05/2025, 08:54

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.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

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

Formular versiunea 1.1

ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 247 din 06.06.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 247 din 06.06.2025

În scopul: **INFORMARE - EVALUARE 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 **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**
nr. **2** bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____ / _____, email _____
înregistrată la nr. **34017** din **03.06.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Covasna**
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
cod poștal **0**, str. **GAÁL SÁNDOR**

nr. **8**, 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. **4** / **2020**
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. **256** / **30.06.2022**

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

S E C E R T I F I C Ă**1. REGIMUL JURIDIC:**

Nr. CF: **42940**

Nr. Top CAD: **42940**

Imobil în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în intravilan, în zona de
protecție a sitului arheologic Hosszú-láb (r. Piciorul lung) Cod RAN: 63401.22 (cu denumirea „
Asezarea hallstattiana de la Sfântu Gheorghe-Arcus”. Drept de administrare în favoarea
Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: DRUM 7 mp

**DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN HCL256/2022: ZONA REZIDENTIALA
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D" - CONFORM H.C.L. 522/2024.**

CU.: 247/ 2025

3. REGIMUL TEHNIC:

CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 256/2022 - ZONA REZIDENTIALA

- Imobil neconstruibil, suprafata parcelei nu intruneste conditiile prevazute la art. 10.3 din RLU pentru a edifica o constructie independenta.
- Alte conditii vezi in Plansa nr. 3.1 atasata certificatului de urbanism, din care face parte integranta.

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

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

INFORMARE - EVALUARE 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**

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 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 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 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 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.

CU.: 247 / 2025

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

a) certificatul de urbanism (copie)

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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

- ☐ alimentare cu apă ☐ telefonizare ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ canalizare ☐ salubritate ☐ transport urban
- ☐ alimentare cu energie electrică ☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud. Covasna
- ☐ protecția civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Mihai Viteazul" Jud. Covasna
- ☐ sănătatea populației - Direcția de sănătate publică județul Covasna

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

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

- ☐ Studiu Geotehnic ☐ Studiu de însoțire
- ☐ Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență, de producere a energiei - conf. Legea 372/2005, Art. 10, alin. 1
- ☐ Raport de expertiză tehnică ☐ Raport de audit energetic

e) ☐ Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului - A.P.M. Covasna

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

- ☐ Taxă autorizație de construire/desființare
- ☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii 35/1994, rep. cu modificările și completările ulterioare.

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Rákosi Ildikó

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

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