

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **PARCELE DE TEREN INTRAVILAN**

situate în Sfântu Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, județul Covasna

înscrise în CF nr.42988 și 28337



**CLIENT:** MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

**UTILIZATOR:** MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

**EVALUATOR:** KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

**DATA EVALUĂRII:** 24 februarie 2023

**DATA EMITERII RAPORTULUI:** 28 februarie 2023

Către,

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunurile, parcele de TEREN INTRAVILAN, situate în Sfântu Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, județul Covasna, înscrise în CF nr.42988 și 28337.

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.

Februarie 2023, 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.....	9
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, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE .....	10
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....	12
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 .....	20
9. ANEXA 1 – COMPARABILE .....	21
10. ANEXA 2 – DOCUMENTE .....	28

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare, parcele de teren intravilan, situate în Sfântu Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, județul Covasna, înscrise în CF nr.42988 și 28337;

**Zonă:** zonă periferică, subzona UTR17(ZLM.u.17), zonă rezidențială cu locuințe mici P, P+1E,P+2E;

**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 - domeniu privat

**Utilizator(i):** MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE ;

**Data inspecție:** 24 februarie 2023. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența d-lui Bartha Istvan, reprezentantul clientului.

**Data evaluare:** 24 februarie 2023. 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:** 28 februarie 2023

**Rezultatele evaluării:**

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

PROPRIETAR	ADRESĂ	DENUMIRE	NC / CF	SUPRAFAȚĂ	VALOARE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	SF.GHEORGHE, STR.MILENIULUI, NR.6, JUD.COVASNA	TEREN INTRAVILAN	42988	114 mp	5.586 €	27.466 RON
			28337	280 mp	27.440 €	134.922 RON
<b>TOTAL</b>					<b>33.026 €</b>	<b>162.388 RON</b>

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 2022 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. 18174/2022;

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](mailto: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 Imobilele Subiect, reprezentat de parcele de teren INTRAVILAN, situate în Sfântu Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, județul Covasna, înscrise în CF nr.42988 și 28337.

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 imobilelor evaluate 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

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 24 februarie 2023.

Data evaluării – 24 februarie 2023, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9170 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 28 februarie 2023.

### 3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența d-lui Bartha Istvan, reprezentantul clientului. 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	
<b>Standarde de evaluare a bunurilor 2022</b>	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:

- Extrase de Cărți Funciare pentru informare
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Certificate de urbanism

### **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 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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor 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 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 fracționare 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

Imobilele subiect sunt proprietăți imobiliare, parcele de teren intravilan, situate în Sfântu Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, județul Covasna, înscrise în CF nr.42988 și 28337.

La data inspecției proprietățile imobiliare au fost regăsite la adresa menționată și cu caracteristici specifice prezentate la descrierea proprietății. Dreptul de proprietate este intabulat în Cărți Funciare; 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 extraselor de cărți funciare anexate 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 imobilelor subiect este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului și prezentate în cadrul capitolului [3.10.](#).

### 4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

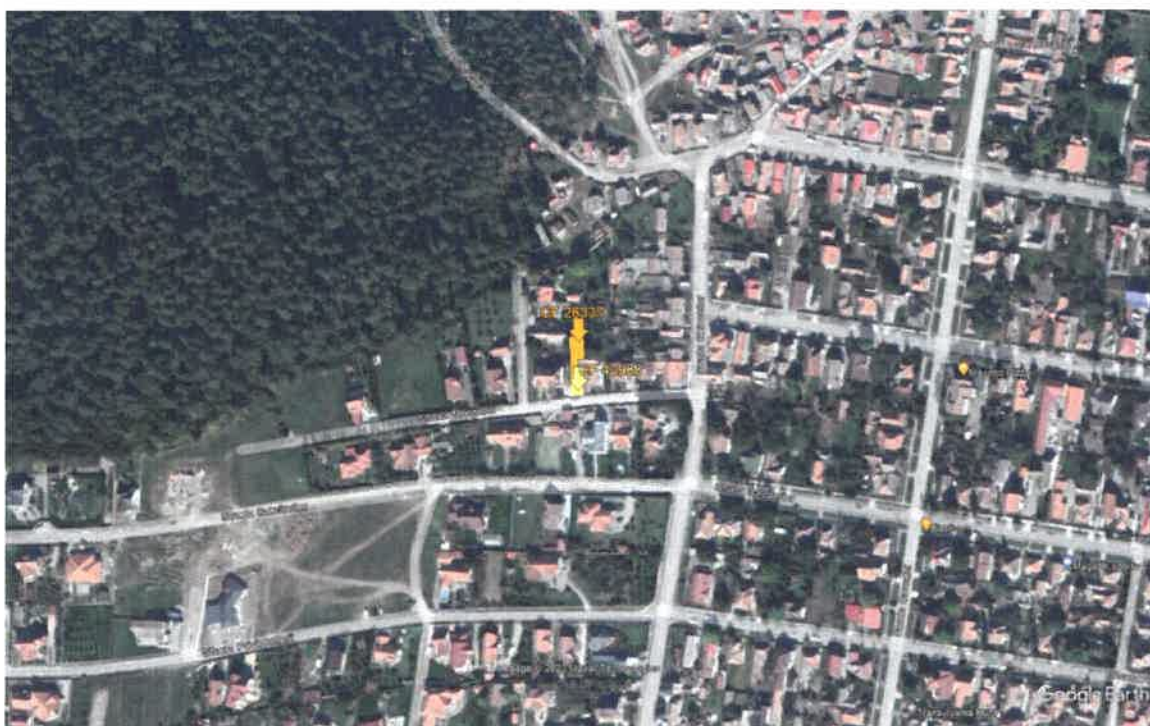
Imobilele evaluate sunt situate în zona periferică a localității Sfântu Gheorghe, subzona UTR17(ZLM.u.17), zonă cu clădiri rezidențiale P - P+2E.

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: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

#### 4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

<b>DATE TEREN</b> CF 42926	ADRESĂ	Sf.Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	42988
	NUMĂR CADASTRAL	42988
	SUPRAFAȚĂ	114 mp
	FORMĂ	regulată
	TOPOGRAFIE	puțină pantă
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	CC
ZONARE	zonă periferică cu clădiri rezidențiale P -P+2E	
<b>OBSERVAȚII</b>	Conform Certificatului de Urbanism anexat, parcela este neconstruibilă, deoarece nu îndeplinește condiția de suprafața minimă de 200 mp.	
<b>DATE TEREN</b> CF 28793	ADRESĂ	Sf.Gheorghe, str.Mileniului, nr.6, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCİARĂ	28337
	NUMĂR CADASTRAL	28337
	SUPRAFAȚĂ	280 mp
	FORMĂ	regulată
	TOPOGRAFIE	puțină pantă
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	Arabil (conform CF), CC (conform CU anexat)
ZONARE	zonă periferică cu clădiri rezidențiale P -P+2E	
<b>OBSERVAȚII</b>	Conform Certificatului de Urbanism anexat, parcela este construibilă. Accesul pe proprietate se face prin CF 42988.	



**FOTOGRAFII**

CF 42988



CF 28337

**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.

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 cu clădiri rezidențiale P - P+2E.

CEREREA - Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect. Din analiza pieței a fost identificat o singură cerere similară.



Stefan Manole

februar 18 · 🌐

Bună ziua, doresc să cumpăr 1000 mp. teren intravilan curți-construcții, zona străzilor : Vânătorilor, Garoafei, Privighetorii, Salcânilor, Primăverii, Ghiocilor, preț oferit: 100 euro/mp, tel. 0722915110.

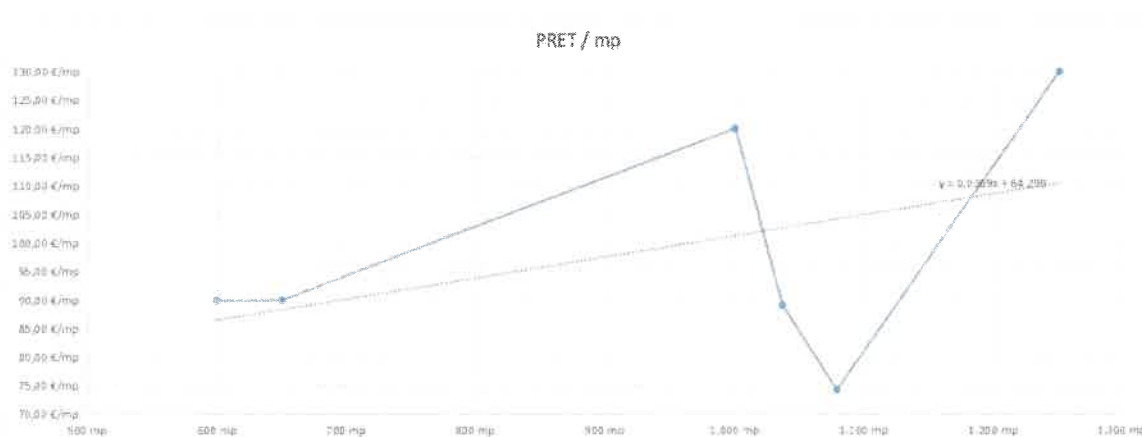


Sursa: <https://www.facebook.com/groups/1029927350486060/search/?q=teren>

OFERTA - 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 ANUNȚ	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ	TIPI	IM. #	DESCRIERE	PREȚ / MP	PREȚ	UTILITĂȚI
1	31.03.2021	str. Losy Schmodt Ede	600 mp	intravilan	construcții	15 ml	90,00 €/mp	54.000 €	en. el, apă, canal, gaz la stradă
2	25.09.2022	str. Prunului	650 mp	intravilan	construcții	18 ml	90,00 €/mp	58.500 €	la stradă
3	06.09.2021	str. G. Enescu	1.000 mp	intravilan	construcții	n/a	120,00 €/mp	120.000 €	toate
4	22.05.2021	zona Garoafei	1.037 mp	intravilan	construcții	n/a	89,00 €/mp	92.293 €	la stradă
5	31.08.2022	str. Părăului	1.079 mp	intravilan	construcții	20 ml	74,14 €/mp	80.000 €	la stradă
6	15.11.2022	str. G. Enescu	1.250 mp	intravilan	construcții	n/a	130,00 €/mp	162.500 €	toate



## 6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală.

## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 7.1. EVALUAREA TERENULUI

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 (proportia)



- 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, redată 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 CF 42988				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA	COMPARABILA	COMPARABILA
		1	3	6
Suprafață	114	600	1.000	1.250
Preț de vânzare EURO/mp		90	120	130
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
Tranzacție	-	tranzacție	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		0%	-6%	-6%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	-7,2	-7,8
Preț ajustat		90	113	122
Drepturi de proprietate		depline	depline	depline
Ajustare (%)	depline	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Condiții de vânzare		normale	normale	normale
Ajustare (%)	normale	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Condiții de piață	February-23	31.03.2021	06.09.2021	15.11.2022
Ajustare (%)		20%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		18	0	0
Preț ajustat		108	113	122
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
LOCALIZARE	SF.GHEORGHE, STR.MILENIULUI, NR.6, JUD.COVASNA	str. Losy Schmidt Ede similară	str.G.Enescu similară	str.G.Enescu similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
SUPRAFAȚĂ (mp)	114 mp	600 mp	1.000 mp	1.250 mp
Diferență suprafață		-486 mp	-886 mp	-1.136 mp
Ajustare (%)		-5%	-9%	-11%
Ajustare (EURO/mp)		-5,8	-10,6	-13,6
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	CC	CC	CC	CC
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
DESCHIDERE/ACCES	direct	direct	direct	direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
TOPOGRAFIE	puțină pantă	plană	plană	plană
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
UTILITĂȚI	toate	en.el, apă, canal, gaz la stradă	toate	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
URBANISM	neconstruib	construib	construib	construib
Ajustare (%)		-47%	-47%	-47%
Ajustare (EURO/mp)		-51	-53	-57
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (%)		-52,40%	-56,43%	-58,16%
TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (EURO/mp)		-57	-64	-71
PREȚ AJUSTAT =		51	49	51
Ajustare NETĂ		-39	-64	-71
Ajustare NETĂ (%)		-43%	-53%	-55%
Ajustare BRUTĂ absolută		74,6	63,6	71,1
Ajustare BRUTĂ (%) absolută		83%	53%	55%
NUMĂR AJUSTĂRILOR		3	2	2
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		49		
VALOARE TEREN -EURO-		5.586		
VALOARE TEREN -RON-		27.466		

\*cele mai mici ajustări au fost efectuate comparabilei 3

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

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la comparabilele 3 și 6 deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 6% 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 – au fost necesare ajustări comparabilei 1, deoarece perioada de ofertare 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;
- Destinație - nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere / acces – nu au fost necesare ajustări;
- 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 minime obligatorii a fi construibilă; cuantumul ajustării s-a stabilit conform analizei de piață:

LOCALITATE	PRET TEREN CONSRUIBIL (EUR/MP)	PRET TEREN NECONSTRUIBIL (EUR/MP)	AJUSTARE
SF.GHEORGHE	75	38	49%
BRAȘOV, STUPINI	31	17	45%
BRAȘOV, STUPINI	32	17	47%
			47%

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN CF 28337				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 3	COMPARABILA 6
Suprafață	280	600	1.000	1.250
Preț de vânzare EURO/mp		90	120	130
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
Tranzacție	-	tranzacție	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		0%	-6%	-6%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	-7,2	-7,8
Preț ajustat		90	113	122
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Preț ajustat		90	113	122
Condiții de piață	February-23	31.03.2021	06.09.2021	15.11.2022
Ajustare (%)		20%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		18	0	0
Preț ajustat		108	113	122
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
LOCALIZARE	SF.GHEORGHE, STR.MILENIULUI, NR.6, JUD.COVASNA	str. Losy Schmidt Ede similară	str.G.Enescu similară	str.G.Enescu similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0

<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	<b>280 mp</b>	<b>600 mp</b>	<b>1.000 mp</b>	<b>1.250 mp</b>
<b>Diferență suprafață</b>		<b>-320 mp</b>	<b>-720 mp</b>	<b>-970 mp</b>
Ajustare (%)		-4%	-8%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-3,8	-8,6	-11,6
<b>DESTINAȚIE (utilizarea terenului)</b>	<b>arabil (conform CF) (conform CU)</b>	<b>CC</b>	<b>CC</b>	<b>CC</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>DESCHIDERE/ACCES</b>	<b>înfundat</b>	<b>direct</b>	<b>direct</b>	<b>direct</b>
Ajustare (%)		-6%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-6,0	-6,0	-6,0
<b>TOPOGRAFIE</b>	<b>puțină pantă</b>	<b>plană</b>	<b>plană</b>	<b>plană</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>UTILITĂȚI</b>	<b>toate</b>	<b>en.ei, apă, canal, gaz la stradă</b>	<b>toate</b>	<b>toate</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>URBANISM</b>	<b>construibil</b>	<b>construibil</b>	<b>construibil</b>	<b>construibil</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		<b>-9,11%</b>	<b>-12,98%</b>	<b>-14,44%</b>
<b>TOTAL AJUSTĂRI PENTRU CARACTERISTICI FIZICE (EURO/mp)</b>		<b>-10</b>	<b>-15</b>	<b>-18</b>
<b>PREȚ AJUSTAT =</b>		<b>98</b>	<b>98</b>	<b>105</b>
<b>Ajustare NETĂ</b>		<b>8</b>	<b>-15</b>	<b>-18</b>
<b>Ajustare NETĂ (%)</b>		<b>9%</b>	<b>-12%</b>	<b>-14%</b>
<b>Ajustare BRUTĂ absolută</b>		<b>27,8</b>	<b>14,6</b>	<b>17,6</b>
<b>Ajustare BRUTĂ (%) absolută</b>		<b>31%</b>	<b>12%</b>	<b>14%</b>
<b>NUMĂR AJUSTĂRI</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)</b>		<b>98</b>		
<b>VALOARE TEREN -EURO-</b>		<b>27.440</b>		
<b>VALOARE TEREN -RON-</b>		<b>134.922</b>		
*cele mai mici ajustări au fost efectuate comparabilei		3		

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

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la comparabilele 3 și 6 deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 6% 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 – au fost necesare ajustări comparabilei 1, deoarece perioada de ofertare 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;
- Destinație - nu au fost necesare ajustări;
- Deschidere / acces – au fost necesare ajustări, parcela de teren subiect este înfundată având acces prin CF 42988. Valoarea ajustării s-a calculat astfel:

Lungime drum acces (m)	12,03
Lățime drum acces (m)	3
Suprafață drum acces (mp)	36,09
Valoare teren/drum (eur/mp)	49
Valoare teren/drum (eur)	1.768
Suprafață teren subiect (mp)	280
<b>Valoarea ajustării (eur/mp)</b>	<b>6</b>

- Topografie - nu au fost necesare ajustări;
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Urbanism – 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 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	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	MEDIE (+)
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	DENUMIRE	NC / CF	SUPRAFAȚĂ	VALOARE EVALUATĂ	
MUNICIPIUL SF.GHEORGHE	SF.GHEORGHE, STR.MILENIULUI, NR.6, JUD.COVASNA	TEREN	42988	114 mp	5.586 €	27.466 RON
		INTRAVILAN	28337	280 mp	27.440 €	134.922 RON
<b>TOTAL</b>					<b>33.026 €</b>	<b>162.388 RON</b>

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,9170 RON/EUR din data de 24 februarie 2023;
- 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 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 1 - Sursa: : BAZA DE DATE PROPRIE

Adresa: str. Losy Schmidt Ede

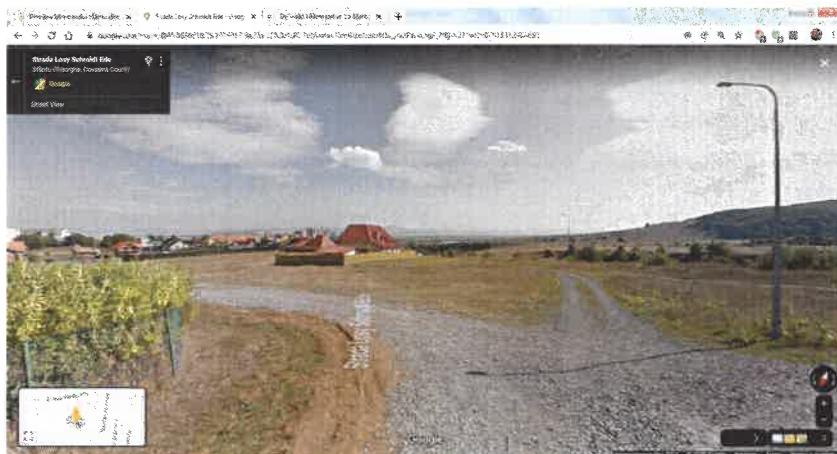
Suprafață: 600 mp

Utilități: en.el, apă, canal

Topografie: puțină pantă

Preț: 90 eur/mp

Data tranzacției: martie 2021



COMPARABILA 3 - Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intavilan-1000-mp-lDeUgx3.html#95b5a0f2f9>

Postat 30 septembrie 2023

Teren intravilan 1000 mp..

**120 000 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan Intravilan Suprafata utila: 1000 m²

**Descriere**

De vanzare teren intravilan de 1000 mp., in Or. Sf. Gheorghe, intru zona linistita si frumoasa. Terenul are deschidere la doua strazi (Str. George Enescu si Str. Koreh Endre, se poate imparti in doua ) si are toate utilitatile (apa, canalizare, gaz si curent ). Acte in regula - certificatul de urbanism scos.

Suma vanzatorului Promite (max)


Reportează

COMPARABILA 6 - Sursa: <https://www.facebook.com/groups/1029927350486060/search/?q=teren>

**Stefan Manole**  
oktöber 27., 10:40

Teren

Fordítás megtekintése



**Stefan Manole**  
szeptember 14.

Bună ziua, vând 2500 mp.teren de construcție cu toate utilitățile,zona Kolca, str.George Enescu,tel.0722915110

Informații suplimentare: parcelabil în 2;  
Pret: 130 EUR/mp



COMPARABILA teren neconstruit pt studiu de piață: <https://www.sfantugheorgheinfo.ro/hotarari/hotarari-c-5171>

<b>MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE</b> CONSILIUL LOCAL	
RO 520608 Sfântu Gheorghe Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 Județul Covasna	TEL: 0267-351726 FAX: 0267-351781 E-mail: consiliul.local@saps.ro

#### HOTĂRÂREA NR. 259/2019

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 sesiune ordinară.

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 75.230/2019 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe,

Având în vedere Avizul favorabil ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricolă 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 școlară ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere Decizia 73061/2018, în vigoare de Clăuș Rudolf prin care își revine înăstă acceptul cu privire la achiziționarea terenurilor aferente locuinței situate în str. Vânătorilor nr. 17;

Având în vedere Raportul 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 Performance SRL privind stabilirea valorii de piață a imobilelor;

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

În baza prevederilor art. 243 alin. (1) și art. 264 alin. (1) și (2) din CUG nr. 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și art. 128 alin. (2) din CUG nr. 2019 privind Codul administrativ;

#### HOTĂRÂȘTE

ART. 1. - Se aprobă transferarea de posesie de proprietate, prin vânzare directă, asupra terenurilor proprietate privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, identificate în amănunțimea căii funciare:

- CF 30349 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30349, cu o construcție în suprafață de 25 mp,

- CF 30338 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30338, cu o construcție în suprafață de 90 mp,

- CF 30374 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30374, cu o construcție în suprafață de 127 mp,

- CF 30322 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 30322, cu o construcție în suprafață de 19 mp.

situate în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Vânătorilor nr. 17, către numele Clăuș Rudolf și Clăuș-Poalei Mălina-Juliana, proprietarii căburilor ai construcției înscrisă în DF nr. 22540 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 532/20/1/15, nr. cad. 01 top. 8/2/14/1/15 și o terenului identificate în DF nr. 23026, nr. top. 892/30/1/2/2/5/1 în suprafață de 264 mp.

ART. 2. - (1) Prețul de vânzare al terenurilor reprezintă echivalentul în lei a 9974 Euro, fără TVA, conținând Raportul de evaluare întocmit de Evaluator Autorizat Team Performance 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 lei/euro nominalizat de B.N.R în ziua plății.

ART. 3. - Pentru semnarea contractului de vânzare - cumpărare în fața notarului public se mandatează Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Arcaș Arpad-András.

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

Sfântu Gheorghe, la 28 noiembrie 2019.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ Andreas Zsombor	CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL Kolesár Tünde-Flóra
--	---

Anexa la HDL 259/2019

Nr. crt.	Carte funciara	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Proprietate	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

Suprafata totală: 264 mp

Preț mediu: 38 eur/mp



COMPARABILA teren construibl pt studiu de piată: BAZA DE DATE PROPRIE

Tranzactie in dec 2019

Preț: 75 Eur/mp

Suprafață: 647 mp

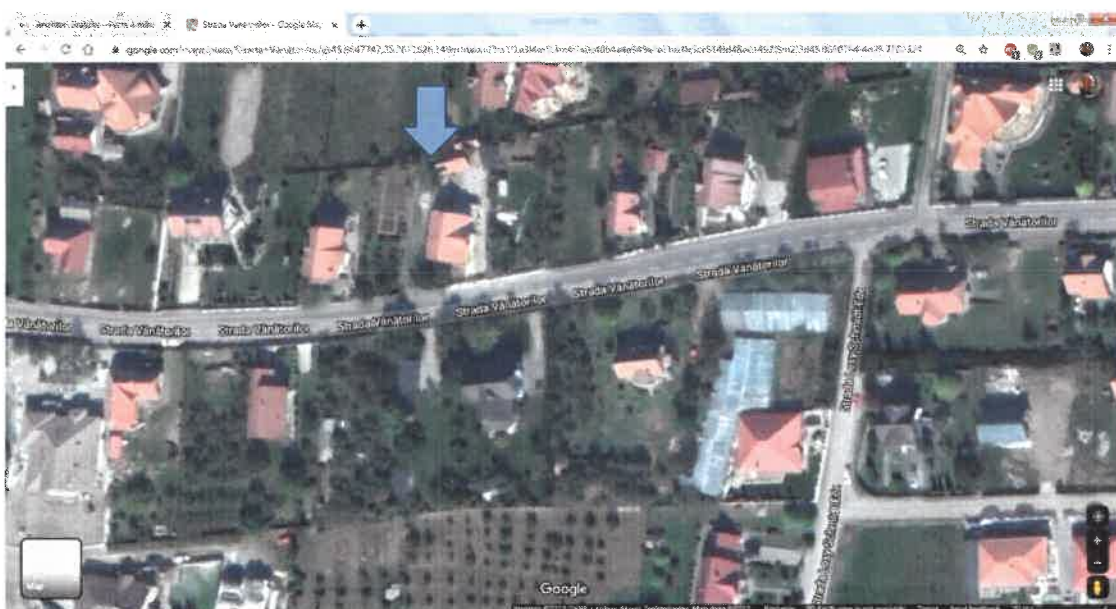
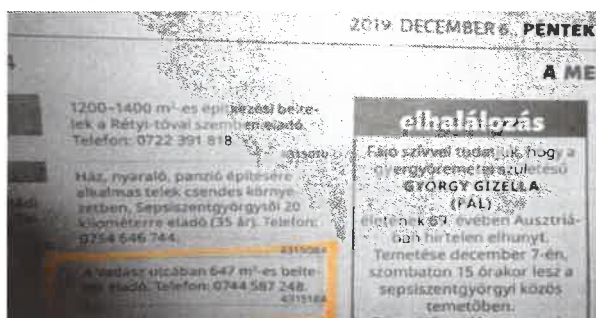
Adresă: str. Mileniului, nr. 64

Front stradalca 18 ml

Utilități: toate

Anunt in ziarul local Haromszek in data de 06.12.2019.

Info printel 0744 587248



COMPARABILA teren neconstruibil pt studiu de piață:

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



**Clavină Imobili**  
 Agentie  
 0746 143 368

Titlu de proprietate

Tip teren

400 | In ce scop este folosit terenul?

Descrierea terenului este actualizata, pretul este estimat si este posibil sa diferi de pretul real. Pentru mai multe detalii si informatii contactati agentia imobiliara.

400-250

Se poate negocia pretul de vânzare al terenului. Pentru mai multe detalii și informații contactați agentia.

Vreau să primesc oferte similare

**Vezi oferta completă**

**Loc de grădina sau spațiu de relaxare in Brasov**

**8 500 €**

77 €/m<sup>2</sup>

Adresa completă:  
 782-0011 Alina

Suprafata:  
 8.511,00 m<sup>2</sup> (7994)

Permisul de construire:  
 da

Tipul terenului este intravilan

**Solicitați înregistrarea**

Reportaj video

**Vizionare la distanta**

Minimare la distanta

**Prezentare generala**

Suprafata	500 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Scopul terenului	agentie
Vizionare la distanta	da	Tipul terenului	agentie

Agentie Imobiliara

Clavină Imobiliara



744

11-04-2024 ora 11:07:41, din City, Brasov, Romania

**Vezi oferta completă**

**Descriere**

Dacă ești în căutarea unui spațiu de relaxare în care să te conștientizezi în cea mai bună manieră, atunci este momentul să îți găsești un teren în Brașov. Căminul este un teren în Brașov, care este situat la doar 4 km de centru. Suprafața disponibilă este de 8000 mp, ceea ce oferă o bună oportunitate de a-ți crea un spațiu de relaxare în centrul orașului Brașov. Terenul este situat în intravilanul localității Brașov. Terenul nu dispune de utilități și nu este construit.

COMPARABILA teren construibl pt studiu de piață: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-stupini-IDgwvG.htm>



**Zoltan Fuzsara**  
Agent  
0748 755 785

Formular de contact:



**Teren de vânzare Stupini**

**90 000 €**  
31.6km²

Notă estimativă: 1.557 €/m² teren  
 Fiecare: 66.825 RON (15%)  
 Perioada timp estimativă: 38 ani

Politică de calculatord de teren

**Prezentare generala**

Suprafata	3.950 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	oare orizontal	Securitate	la scapare
Vizionare la distanta	oare inferioara	Tip vanzare	agentie

**Descriere**

Otr opto vanzare teren, pretabil constructie casa cu deschidere la strada asfaltata, utilitati in fata terenului.

Agentia imobiliara  
 0748 755 785  
  
 748 oferte imobiliare  
 Bucuresti, Cluj Napoca, Iasi, Sibiu, Timisoara



COMPARABILA teren construibil pt studiu de piață: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-brasov-stupini-ID#27f.html>



**Meco**  
 Agentia  
 0770 782 584

Adresa:

Oras:

998 |

Sunt interesat de aceasta proprietate si doresc sa stiu mai multe detalii referitoare la aceasta oferta de vanzare.

[Informatii despre agentia Meco](#) sau [Informatii despre Meco](#)

Vreau sa primesc oferte de vanzare

**Trimite mesajul**

**Teren de vanzare Brasov Stupini**

**90 000 €**

100% teren intravilan

Suprafata teren: 1.850 m<sup>2</sup> teren

Avans: 20.250 RON (15%)

Permisul de construire: 20 ani

Potentialul calculat al terenului de constructii

**Salveaza la favorite**

Reportaza

**Prezentare generala**

**Suprafata:** 1.850 m<sup>2</sup>

**Inclinatie:** plot

**Locuiri la dispozitie:** 1 camera, 1 baie

**Tip teren:** teren intravilan

**Schimbat:** gard

**Tip vanzator:** agentia



**742** oferte imobiliare

Brasov, Centrul Vechi, 100000 Euro

**Vezi toate ofertele**

**Descriere**

Clienti imobiliare va oferim spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 1850 m<sup>2</sup> in cartierul Stupini, Brasov, la intersectia strazilor Borsa si Lupului. Terenul are front la strada Borsa pe 18 m, cu o lungime de 150 m este intabular si are utilitati (apa, gaz, curent). In mediul apropiere sunt noi case in constructie si gara de autobuz supralu

## 10. ANEXA 2 – DOCUMENTE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42988 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	46638
Ziua	19
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare  
100122078217



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:28323

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42988		114	Imprejmuit parțial cu gard de lemn.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>46638 / 19/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 515, din 24/11/2022 emis de MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, anexa la HCL nr. 515/2022-poz. 2:		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, CIF:4404605</b>	A1
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri 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 on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

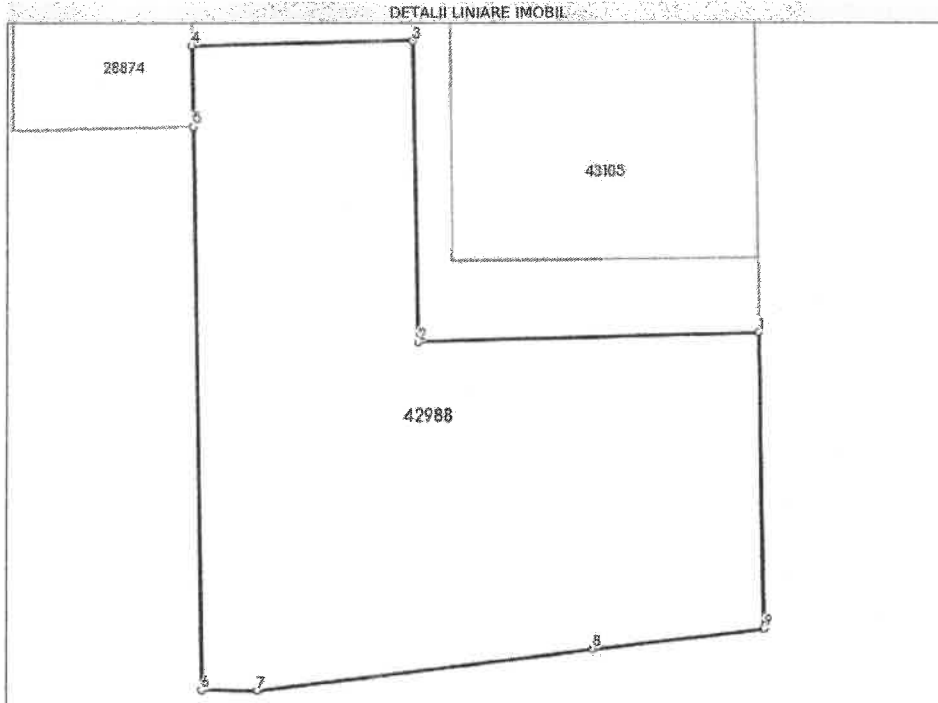
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 42988 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42988	114	Imprejmuit partial cu gard de lemn.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	114	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.328
2	3	6.45
3	4	4.749
4	5	1.747
5	6	12.033
6	7	1.193

## Carte Funciară Nr. 42988 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.283
8	9	3.706
9	1	6.355

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

28-12-2022

Data eliberării,

08/IAN. 2023

Asistent Registrator,

LOREDANA PÎRLOAGĂ

*Loredana Pîrloagă*  
Asistent Registrator  
(parașa și semnătura)

Referent,

*Pop Ecaterina*  
Referent  
(parașa și semnătura)



**ANCP**  
 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. 28337 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	46644
Ziua	19
Luna	12
Anul	2022
Cod verificare 100122029137	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:491  
 Nr. topografic:2138/2/2

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28337	280	Imprejmuit partial cu gard de plasa si de lemn.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>46644 / 19/12/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 515, din 24/11/2022 emis de MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, anexa la HCL nr. 515/2022-poz. 6:		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF.GHEORGHE, CIF:4404605	A1
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, CIF:26752503	A1

**C. Partea III. SARCINI ,**

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



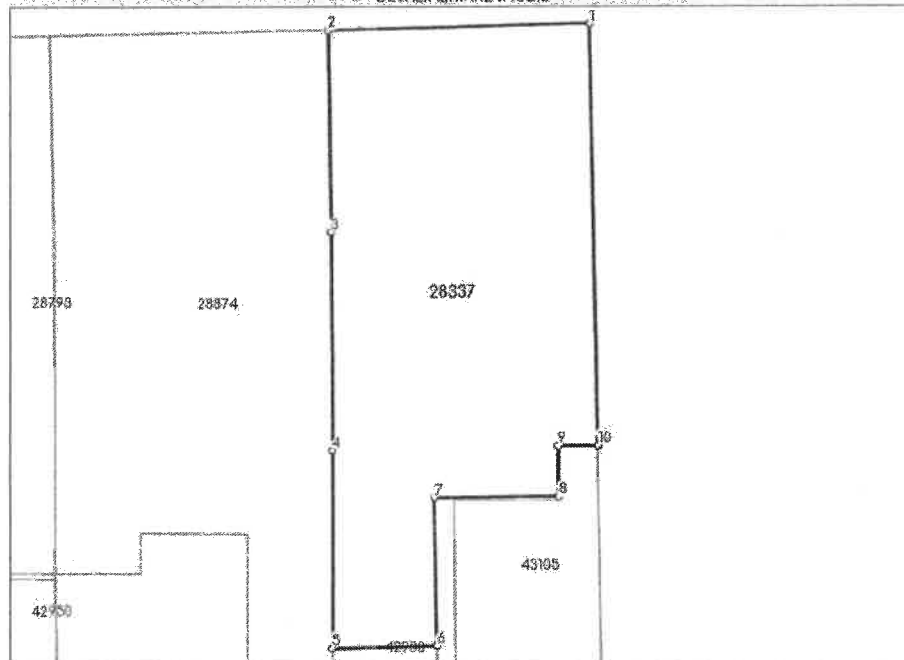
Carte Funciară Nr. 28337 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28337	280	Imprejmuit partial cu gard de plasa si de lemn.

\* 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	arabil	DA	280	-	-	2138/2/2	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.814
2	3	9.102
3	4	9.849
4	5	8.873
5	6	4.749
6	7	6.648

Carte Funciară Nr. 28337 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5,627
8	9	2,3
9	10	1,77
10	1	19,016

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,  
29-12-2022

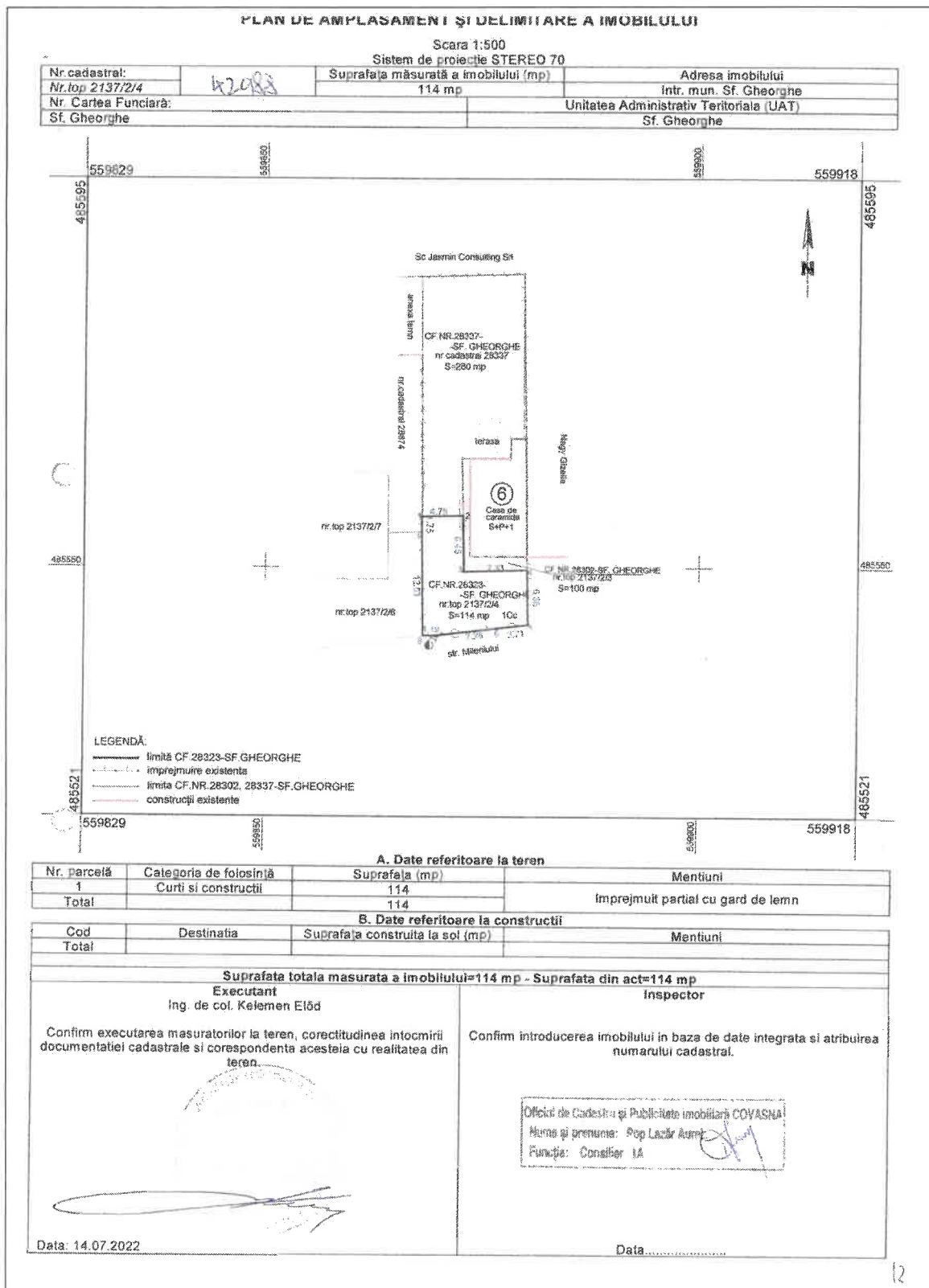
Asistent Registrator,  
Claudia-Maria Maris

Referent,

Data eliberării,  
11 JAN. 2023

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMANIA  
 Județul COVASNA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
 Nr. 977/s din 08.02.2023

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 50 din 08.02.2023

În scopul: INFORMARE - VANZARE TEREN PROPRIETATE PRIVATA A  
MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFANTU GHEORGHE,  
 satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 520080, str. I DECEMBRIE 1918  
 nr. 2, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ email \_\_\_\_\_  
 înregistrată la nr. 6620 din 04.02.2023

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul \_\_\_\_\_  
 municipiul/orașul/comuna \_\_\_\_\_ satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
 cod poștal \_\_\_\_\_, str. MILENIULUI

nr. 6, 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 Sfantu 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: 42988, 28337

Nr. Top CAD: 42988, 28337

Imobile în proprietatea privată a Municipiului Sfantu Gheorghe, situate în intravilan.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA: CURTI CONSTRUCTII  
 DESTINATIA CONFORM P.U.G. APROBATA PRIN HCL 367/2018: ZONA REZIDENTIALA  
 CU LOCUINTE JOASE  
 ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D" - CONFORM H.C.L. 581/28 decembrie 2022.

CU: 50 / 2023

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Subzona conform P.U.G. Si R.L.U. Aprobata prin H.C.L. Nr. 367/2018 - U.T.R.17 ( ZLM.u.17), zona predominant rezidentiala cu locuinte de tip urban.

1) Imobilul din CF 42988 neconstruibil, nu indeplineste conditia de suprafata minima 200 mp.  
2) Conditii de construire pentru parcela 28337: - Utilizari permise: locuinte individuale cu caracter urban. P.O.T.35%, C.U.T.1,05; Regim max.de inaltime P+2. Latimea accesului pe parcela trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Inaltimea maxima a cladirii va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate, a caracterului zonei, astfel incat aspectul exterior sa nu contravina functiunii acestora si sa nu deprecieze aspectul general al zonei.- Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei fara ocuparea domeniului public, in conformitate cu Art.33 din RGU aprobat prin H.G. 525/1996. - Se vor respecta prevederile Art. 611- 616 din Codului Civil privind: pietura streasini, distante minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vederea asupra proprietatii vecinilor. - Parcarile necesare se vor realiza in interiorul parcelei, fara afectarea domeniului public. - Extrasul din regulamente si Plansa UTR 17 anexate certificatului de urbanism, din care fac parte integrante.

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

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

**INFORMARE -VANZARE TEREN PROPRIETATE PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**

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 2003/35/CE 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/inecadrarea 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.

C.U.: 50 / 2023

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE 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:  
 DTAC  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:  
 Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995)  aviz proiectant, inițial   
 acordul proprietarilor
- 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-ANDRAS

*[Signature]*  
L.S.

Secretar General  
KULCSÁR Tünde-ILDIKÓ

Arhitect-șef  
BERSZAN RUXANDRA CARMEN

Antecmit  
Hegyes Adel

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poșta la data de 20.02.2023.