

SC TEAM RONEXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

RAPORT DE EVALUARE

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

Raport nr.: 881 - 1 / 2025 (comanda 283/2025)

Obiect: IMOBILE IDENTIFICATE PRIN CF 25885 ȘI 26451 ILIENI
COM. ILIENI, SAT SÂNCRAIU, CARTIER BENEDEK MEZŐ



MAI 2025



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 22.05.2025 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - terenuri si constructii - situată în com. Ilienî, sat Sâncraiu, cartier Benedek Mező, f.n., județul Covasna de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), înscrisă în C.F. nr. 26451 Ilienî, cu nr. cad. 26451 - teren si la A.1.1-11 cu nr. cad. 26451-C1-C11 - cladiri aferente centrului ecvestric și CF 25885 Ilienî, cu nr. cad. 25885 - drum (calea de acces care deservește și centrul ecvestric).

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării (preț minim pornire licitație) pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna mai 2025 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren si constructii. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata minimă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin cost, și anume:

**VALOARE IMOBILE
CF 26451 & 25885**

1.403.000 euro echivalent a 7.094.127 lei
la cursul valutar 5,0564 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 22.05.2025

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei MAI 2025 și nu conține TVA;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 5,0564 RON = 1 EURO.

Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI-EBM



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza raportului de evaluare
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.3. Descrierea clădirii
 - 3.2.4. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- 5.1. Cea mai buna utilizare
- 5.2. Aplicarea abordărilor în evaluare
 - 5.2.1. Evaluarea terenului
 - 5.2.2. Abordarea prin cost
 - 5.2.3. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

6. ANEXE

- 6.1. Evaluarea terenului
- 6.2. Abordarea prin cost
- 6.3. Fotografii ale proprietății
- 6.4. Pozitia proprietatii in cadrul localitatii
- 6.5. Informatii de piata (proprietati substitut oferite spre vanzare)
- 6.6. Documente

Raportul de evaluare contine 115 pagini



Cap. 1. INTRODUCERE**1.1. Sinteza raportului de evaluare**

Evaluator: SC Team RonExpert SRL, societate membru corporativ ANEVAR (autorizația nr. 0643), prin cj. Beres Aron, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 51126 / 02.12.2024 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC.

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

Utilizator desemnat este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare (CF 26451 și 25885 Ilien) în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna mai 2025, în vederea tranzacționării bunului.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea compusă din terenuri si constructii, identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	Regim de inaltime	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	An PIF
1	Locuinta de serviciu din caramida	26451	26451-C1	Sp+P+M	123	261	1986
2	Garaj din caramida	26451	26451-C2	P	71	71	1986
3	Sopron unelte	26451	26451-C3	P	132	132	1986
4	Grajd pentru porci, vite din cărămidă	26451	26451-C4	P	245	245	1986
5	Atelier din cărămidă	26451	26451-C5	P	100	100	1986
6	Clădire WC din cărămidă	26451	26451-C6	P	18	18	1986
7	Magazie de lemne (clădire noua - grup sanitar)	26451	26451-C7	P	23	23	2020
8	Șopron	26451	26451-C9	P	99	99	1986

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	Regim de înaltim	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	An PIF
9	Bucătărie de vară, cuptor și afumător	26451	26451-C10	P	40	40	1986
10	Manej acoperit	26451	26451-C11	P	556	556	2019
11	Teren sport ecvestric (amenajare)	26451					2016
12	Teren curti constructii de 47577 mp	26451					
13	Teren drum de 1144 mp	25885					

Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate

Adresa proprietății - com. Ilieni, sat Sâncraiu, cartier Benedek Mező, f.n., județul Covasna.

Tipul valorii estimate este "**valoarea de piață**" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

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

Data evaluării este **22.05.2025**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 03.06.2025, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut în prezența reprezentantului proprietarului (d-l Nagy Zsolt), de la care s-au preluat date și informații legate de obiectul raportului.

Moneda raportului este **RON**.

Declararea valorii: în determinarea valorii au fost folosite abordări cu metode specifice în baza cărora s-au obținut valorile:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	An PIF	Valoare lei	Valoare euro
1	Locuinta de serviciu din caramida	26451	26451-C1	1986	681.394	134.759
2	Garaj din caramida	26451	26451-C2	1986	84.197	16.652
3	Sopron unelte	26451	26451-C3	1986	5.053	999
4	Grajd pentru porci, vite din cărămidă	26451	26451-C4	1986	295.942	58.528
5	Atelier din cărămidă	26451	26451-C5	1986	221.720	43.849
6	Clădire WC din cărămidă	26451	26451-C6	1986	17.962	3.552

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	An PIF	Valoare lei	Valoare euro
7	Magazie de lemne (clădire noua - grup sanitar)	26451	26451-C7	2020	91.199	18.036
8	Șopron	26451	26451-C9	1986	126.294	24.977
9	Bucătărie de vară, cuptor și afumător	26451	26451-C10	1986	94.647	18.718
10	Manej acoperit	26451	26451-C11	2019	987.342	195.266
11	Teren sport ecvestric (amenajare)	26451		2016	88.657	17.534
12	Teren intravilan de 47577 mp (curți construcții)	26451			4.337.430	857.810
13	Teren intravilan de 1144 mp (drum)	25885			62.290	12.320

valori ce au fost analizate și în urma analizei acestora evaluatorul estimează o **valoare de piață** a bunurilor,

V active = 7.094.127 RON, respectiv 1.403.000 euro

Estimarea valorii de piață (pentru construcții) s-a realizat prin metoda costurilor (CIN), considerată ca fiind cea mai adecvată metodă în cazul investițiilor specializate.

În prezentul raport de evaluare, valoarea estimată este afectată de limitări ce rezultă din situația concretă a activelor (constatări și informații primite cu ocazia inspecției), și anume:

- Construcția C1 - locuință de serviciu din cărămidă - are regimul de înălțime Sp+P+M, față de descrierea din cartea funciară de unde ar rezulta că are regimul de înălțime P
- Construcția C6 - clădire WC din cărămidă (conform CF), actualmente are destinația de magazie
- Construcția C7 - magazia de lemne - a fost demolată și reconstruită, actualmente având destinația de grup sanitar (anul construirii - aproximativ 2020) - nu au fost puse la dispoziție planurile clădirii noi sau autorizația de demolare și construire
- A fost identificat un teren de sport ecvestric, amenajat aproximativ în anul 2016, care este identic cu poziția de la nr. inventar 100812; pentru această amenajare nu a fost pusă la dispoziție nicio documentație din care să reiasă detaliile amenajărilor
- Pe teren au fost identificate și alte construcții, dar care nu sunt înscrise în cartea funciară - acestea sunt construcții provizorii din lemn.
- În apropierea laturii estice a terenului, în zona cuprinsă între construcțiile C1 și C10, se află un lac care are o suprafață estimată la 500 mp, dar care nu este figurat pe niciunul din planurile puse la dispoziție, respectiv nu au fost puse la dispoziție acte din care să reiasă detalii cu privire la acesta
- Imobilul beneficiază de următoarele utilități: energie electrică, apă (surse proprii - puțuri, rezervor îngropat - pentru care nu au fost prezentate acte), fosă septică (a cărei capacitate nu se cunoaște)
- Terenul este împrejmuit - conform informații primite la fața locului, parte din aceste garduri au fost construite / amplasate aprox. în anul 2020, dar pentru care nu au fost puse la dispoziție informații suplimentare (autorizație de construire, planuri etc)

- Căile de acces interioare au fost amenajate de către reprezentanții primăriei și ai Asociației Vadon care a avut în exploatare acest imobil
- S-a luat în considerare dreptul de servitute înscris în cartea funciară

1.2. Certificarea evaluatorului

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de către Beres Aron în calitate de evaluator în prezența reprezentantului proprietarului (d-l Nagy Zsolt). În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul 3 – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2025.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Team RonExpert SRL, prin Beres Aron, în baza comenzii transmise de către beneficiar.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2025

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.9. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- am efectuat personal inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

În prezentul raport de evaluare, valoarea estimată este afectată de limitări ce rezulta din situația concretă a activelor, și anume:

- Construcția C1 - locuință de serviciu din cărămidă - are regimul de înălțime Sp+P+M, față de descrierea din cartea funciară de unde ar rezulta că are regimul de înălțime P
- Construcția C6 - clădire WC din cărămidă (conform CF), actualmente are destinația de magazie
- Construcția C7 - magazia de lemne - a fost demolată și reconstruită, actualmemte având destinația de grup sanitar (anul construirii - aproximativ 2020) - nu au fost puse la dispoziție planurile clădirii noi sau autorizația de demolare și construire
- A fost identificat un teren de sport ecvestric, amenajat aproximativ în anul 2016, care este identic cu poziția de la nr. inventar 100812; pentru această amenajare nu a fost pusă la dispoziție nicio documentație din care să reiasă detaliile amenajărilor
- Pe teren au fost identificate și alte construcții, dar care nu sunt înscrise în cartea funciară - acestea sunt construcții provizorii din lemn

- În apropierea laturii estice a terenului, în zona cuprinsă între construcțiile C1 și C10, se află un lac care are o suprafață estimată la 500 mp, dar care nu este figurat pe niciunul din planurile puse la dispoziție, respectiv nu au fost puse la dispoziție acte din care să reiasă detalii cu privire la acesta
- Imobilul beneficiază de următoarele utilități: energie electrică, apă (surse proprii - puțuri, rezervor îngropat - pentru care nu au fost prezentate acte), fosă septică
- Terenul este împrejmuit - conform informații primite la fața locului, parte din aceste garduri au fost construite / amplasate aprox. în anul 2020, dar pentru care nu au fost puse la dispoziție informații suplimentare (autorizație de construire, planuri etc)
- Căile de acces interioare au fost amenajate de către reprezentanții primăriei și ai Asociației Vadon care a avut în exploatare acest imobil
- S-a luat în considerare dreptul de servitute înscris în cartea funciară

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

Utilizator desemnat este **PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE**, cu sediul în municipiul Sfantu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzacționării (stabilire valoare minimă pentru licitație).

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu comanda primită și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - teren și construcții (centru ecvestric) - situată în com. Ilieni, sat Sâncraiu, cartier Benedek Mező, f.n., județul Covasna.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în:

I. Cartea Funciara nr. 26451 Ilieni, cu nr. cad. 26451 - teren curți construcții și la A.1.1-11 cu nr. cad. 26451-C1 -C11- cladiri aferent centrului ecvestric.

Suprafața terenului este de 47.577 mp și este amplasat în intravilanul localității.

Proprietar asupra terenului și clădirilor din CF 26451 Ilieni, este Municipiul Sf. Gheorghe (B2, B10).

În conformitate cu extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt înscrise următoarele sarcini:

B3, B11 - Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, în favoarea Consiliului Local al Municipiului

B4 - Intabulare, drept de SERVITUTE asupra imobilului înscris în CF nr. 25885-Ilieni

II. Cartea Funciară nr. 25885 Ilieni, cu nr. cad. 25885 - teren cu categoria de folosință drum

Suprafața terenului este de 1.144 mp și este amplasat în intravilanul localității.

Proprietar asupra terenului din CF 25885 Ilieni, este Municipiul Sf. Gheorghe (B3).

În conformitate cu extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt înscrise următoarele sarcini:

B4- Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, în favoarea Consiliului Local al Municipiului

C1- Intabulare drept de servitute - fond aservit în favoarea imobilelor înscrise în CF 25886 și 25887 (dezlipit în nr. cad. 26451 și nr. cad. 26452)

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 22.05.2025, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare și documentația, etc. Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine. Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada mai 2025; data evaluării este 22.05.2025; cursul valutar este 5,0564 RON pentru 1 EUR; data raportului este 03.06.2025.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

La data inspecției, proprietatea era ocupată și utilizată ca centru ecvestric, respectiv cale de acces. Inspecția a fost efectuată atât la exterior, cât și la interiorul construcțiilor din CF.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de CF nr. 26451 Ilieni eliberat cu cerere nr. 20479 din 30.05.2025;
- Extras de CF nr. 25885 Ilieni
- Certificat de urbanism (nr. 261/2025)
- Raportul de evaluare pentru impozitare (2018) din care a fost preluată data PIF
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte, tranzacții, nivel de chirii etc.);
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și a echipamentelor atașate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- proprietarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului și informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: www.olx.ro, homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.wellimob.ro, www.lajumate.ro, www.sfantugheorgheinfo.ro;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare din localitatea Ilieni și din UAT-urile învecinate.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare

- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul a identificat împreună cu reprezentantul proprietarului cladirile si limitele proprietatii – care se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si a garanta ca locatia si limitele proprietatii corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza ca aceasta corespunde cu cea din documentatie.
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;

- Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- 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 raport.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul a utilizat planuri și schițe ale activelor puse la dispoziție de beneficiar, fără a efectua ridicări topografice sau relevee.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către beneficiar / proprietar a unor date și informații referitoare la situația juridică a grupului de active evaluate sau la elemente nescpecificate în descrieri. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse ale structurii de rezistență a clădirilor sau privind factorii de mediu, care ar putea influența în vreun sens valoarea, acesta neavând competențele necesare.

Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.

Indiferent de tehnicile sau modalitățile utilizate pentru estimarea valorii finale specificate în raportul de evaluare, aceasta din urmă este singura valoare pentru care evaluatorul își asumă responsabilitatea, preluarea unor valori parțiale din cadrul lucrării putând conduce la interpretări eronate. Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea evaluată face parte din patrimoniul privat al UAT Sf. Gheorghe.

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost puse la dispoziție de către reprezentanții Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, ocazie cu care au fost prezentate și acte care atestă dreptul de proprietate. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Ipoteze speciale:

- Construcția C1 - locuință de serviciu din cărămidă - are regimul de înălțime Sp+P+M, față de descrierea din cartea funciară de unde ar rezulta că are regimul de înălțime P
- Construcția C6 - clădire WC din cărămidă (conform CF), actualmente are destinația de magazie
- Construcția C7 - magazia de lemne - a fost demolată și reconstruită, actualmente având destinația de grup sanitar (anul construirii - aproximativ 2020) - nu au fost puse la dispoziție planurile clădirii noi sau autorizația de demolare și construire
- A fost identificat un teren de sport ecvestric, amenajat aproximativ în anul 2016, care este identic cu poziția de la nr. inventar 100812; pentru această amenajare nu a fost pusă la dispoziție nicio documentație din care să reiasă detaliile amenajărilor
- Pe teren au fost identificate și alte construcții, dar care nu sunt înscrise în cartea funciară - acestea sunt construcții provizorii din lemn
- În apropierea laturii estice a terenului, în zona cuprinsă între construcțiile C1 și C10, se află un lac care are o suprafață estimată la 500 mp, dar care nu este figurat pe niciunul din planurile puse la dispoziție, respectiv nu au fost puse la dispoziție acte din care să reiasă detalii cu privire la acesta
- Imobilul beneficiază de următoarele utilități: energie electrică, apă (surse proprii - puțuri, rezervor îngropat - pentru care nu au fost prezentate acte), fosă septică
- Terenul este împrejmuit - conform informații primite la fața locului, parte din aceste garduri au fost construite / amplasate aprox. în anul 2020, dar pentru care nu au fost puse la dispoziție informații suplimentare (autorizație de construire, planuri etc)
- Căile de acces interioare au fost amenajate de către reprezentanții primăriei și ai Asociației Vadon care a avut în exploatare acest imobil
- S-a luat în considerare dreptul de servitute înscris în cartea funciară, respectiv categoria de folosință de curți construcții pentru terenul din CF 26451 Ilienii și cea de drum, pentru terenul din CF 25885 Ilienii

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (mai 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare, SEV 104 - Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Ilieni (în maghiară *Illyefalva*, în germană *Ilgendorf*) este o comună în județul Covasna, Transilvania, România, formată din satele Dobolii de Jos, Ilieni (reședința) și Sâncraiu.

Așezare

Comuna Ilieni este situată în partea sud vestică a județului Covasna, la limita cu județul Brașov, având ca vecini, în nord-est municipiul Sfântu Gheorghe, în est comuna Chichiș în vest comuna Vâlcele iar în partea de sud comuna Hărman și este străbătută de drumul județean 112, Sfântu Gheorghe-Hărman.

Demografie

Componența etnică a comunei Ilieni

■ Maghiari (79,32%), ■ Români (14,21%), ■ Romi (1,6%), ■ Alte etnii (0,14%), ■ Necunoscută (4,72%)

Componența confesională a comunei Ilieni

■ Reformați (50,11%), ■ Romano-catolici (24,21%), ■ Ortodocși (13,11%), ■ Unitarieni (4,08%), ■ Alte religii (2,71%), ■ Necunoscută (5,78%)

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Ilieni se ridică la 2.181 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.036 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (79,32%), cu minorități de români (14,21%) și romi (1,6%), iar pentru 4,72% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt reformați (50,11%), cu minorități de romano-catolici (24,21%), ortodocși (13,11%) și unitarieni (4,08%), iar pentru 5,78% nu se cunoaște apartenența confesională.

Politică și administrație

Comuna Ilieni este administrată de un primar și un consiliu local compus din 11 consilieri. Primarul, Árpád-Jenő Benkő, politician independent, este în funcție din 1 noiembrie 2024. Începând cu alegerile locale din 2024, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului				
Uniunea Democrată Maghiară din România	6	■	■	■	■	■
Alianța Maghiară din Transilvania	4	■	■	■	■	
Partidul Social Democrat	1	■				

Scurt istoric

Săpăturile arheologice făcute de-a lungul timpului pe teritoriul comunei aduc dovezi materiale ale unor locuri încă din cele mai vechi timpuri, astfel; în valea pârâului Agriș, la poalele Dealului Mare, s-au găsit lame de silex și fragmente ceramice neolitice; tot în această vale în anul 1877 s-a descoperit un tezaur de 200-300 de monede republicane romane de argint între care și o imitație barbară și 107 dinari.

Pe malul Oltului, la vest de comună, spre Dobolii de Jos și Ariușd, în punctul *Dealul Mare* s-au găsit o urnă cu patru butoni, o ceașcă cu butoni și fragmente ceramice din a doua epocă a fierului.

În anul 1910 s-au găsit fragmente de vase pictate și incizate, o daltă trapezoidală și una în formă de calapod specifice culturii *Ariușd-Cucuteni* și *Coțofeni*. În același an, pe malul stâng al pârâului Ilieni, în locul numit *Dealul Izvorului* s-au descoperit urmele unor construcții cu ziduri de piatră și fragmente de țiglă și ceramică romană.

La săpăturile din 1963 de la punctul numit *Kerekesvas* (Roata de Fier) s-au găsit fragmente ceramice de factură dacică din secolul I î.e.n.

Al II-lea război mondial face multe victime în luptele dintre detașamentele române și sovietice pe de o parte și detașamentele ungare și germane pe de alta. Osemintele celor căzuți pe câmpurile de luptă au fost îngropate în Cimitirul Eroilor din satul Dobolii de Jos.

Economie

Economia comunei este bazată pe activități în domeniul: prelucrării laptelui, exploatării și prelucrării primare a lemnului, comerțului, agroturismului și serviciilor. Activitatea de bază rămâne însă agricultura prin cultura plantelor și creșterea animalelor.

Atracții turistice

- *Biserica Reformat-Calvină*, secolul al XVI-lea, Ilieni
- *Biserica Ortodoxă* din satul Dobolii de Jos, sfințită în anul 1895
- *Biserica Romano-catolică* din satul Ilieni, construcție 1868
- *Biserica Reformată* din satul *Sâncraiu*, secolul al XIX-lea
- *Conacul Séra*, Ilieni
- *Casa Bakó*, Ilieni
- *Monumentul Eroilor* celui de-al Doilea Război Mondial, Dobolii de Jos

Personalități născute aici

- Ștefan Imreh (1919 - 2003), istoric, profesor universitar.

Sâncraiu (în maghiară *Sepsiszentkirály*, colocvial *Szentkirály*) este un sat în comuna Ilieni din județul Covasna, Transilvania, România. Se află în partea de sud-vest a județului, în Depresiunea Sfântu Gheorghe, la poalele estice ale Munților Baraolt.

Așezare

Localitatea Sâncraiu este situată pe valea pârâului cu același nume, în vecinătatea sudică a municipiului Sfântu Gheorghe, la o altitudine de 530–590 m, pe drumul județean 112, Brașov - Hărman - Sfântu Gheorghe.

Scurt istoric

Prima atestare documentară datează din anul 1334, dar și aici, puținele descoperiri arheologice demonstrează prezența omului încă mult înainte. Pe locul numit "Culmea Lagului", situat între drumul județean 112 și drumul ce duce spre sat, s-a descoperit un nucleu de obsidiană datând din epoca neolitică.

Pe teritoriul satului s-a mai găsit un denar roman, emis în anul 89 - 88 î.e.n. ce ar putea să provină dintr-o așezare dacică. De-a lungul timpului satul a avut mai multe denumiri, astfel, în anul 1787 se numea *Szincráj*, în 1850 - *Szent Kraj* iar în 1854 - *San-Craiu*.

Economie

Economia localității este una predominant agricolă, bazată pe cultivarea cartofului și a cerealelor și creșterea animalelor.

Atracții turistice

- Biserica Unitariană, secolul al XV-lea
- Biserica Reformată, secolul al XIX-lea

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în com. Ilieni, sat Sâncraiu, cartier Benedek Mező, f.n., județul Covasna, detinută de către MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), este compusă din terenul intravilan în suprafață de 47.577 mp și clădiri aferente centrului ecvestric (conform extras CF 26451 Ilieni), respectiv un teren de sport ecvestric (identificat în actele contabile cu nr. inventar 100812) și terenul intravilan cu categoria de drum (conform CF 25885 Ilieni).

Terenul cu nr. cad. 26451 are categoria de folosință curți construcții, iar terenul cu nr. cad. 25885 are categoria de folosință de drum.

În conformitate cu solicitarea beneficiarului, prezenta lucrare include și evaluarea terenurilor.





Terenul cu nr. cad. 26451 (CC - intravilan) supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de catre MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), care este titulara dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului.

- **Drept de proprietate dobândit prin:** Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 pentru A1 și A1.1-A1.7, A1.8-A-10 (act 11280 / 2015), respectiv pentru A1.11 - intabulare drept de proprietate, donație - domeniul privat, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 (act 20479 / 2025)

În conformitate cu Extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt inscise următoarele sarcini:

B3, B11 - Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe

B4 - Intabulare, drept de SERVITUTE asupra imobilului inscris in CF nr. 25885-Iieni.

Terenul cu nr. cad. 25885 (DR - intravilan) supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de catre MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), care este titulara dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în

limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului.

- Drept de proprietate dobândit prin: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 pentru A1 (act 7338 / 2014); la poz. B5 apare menționată schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum conform adeverinței nr. 2653/2015 emisă de Primăria Comunei Ilieni (act 11126 / 2015)

În conformitate cu Extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt înscrise următoarele sarcini:

B4- Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, în favoarea Consiliului Local al Municipiului

C1- Intabulare drept de servitute - fond aservit în favoarea imobilelor înscrise în CF 25886 și 25887 (dezlipit în nr. cad. 26451 și nr. cad. 26452)

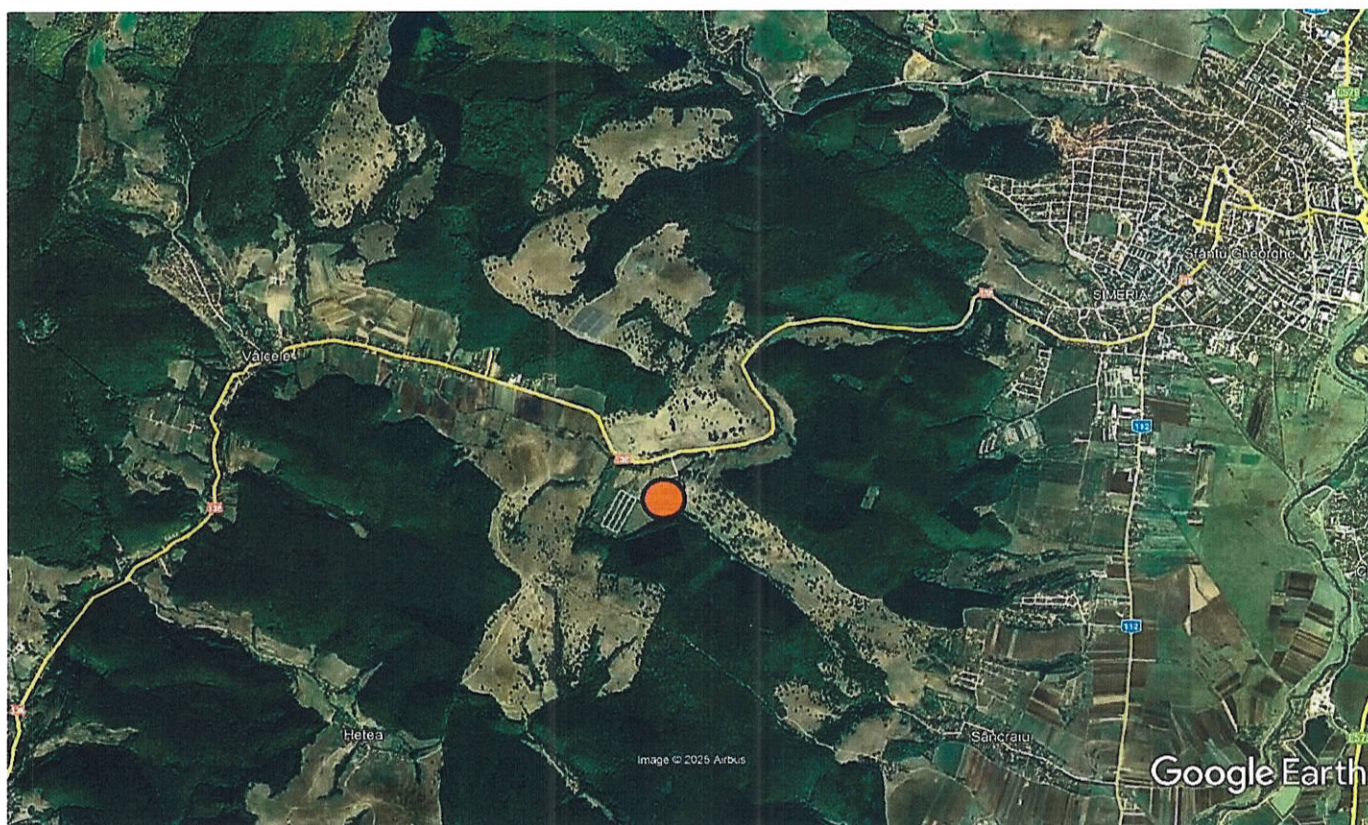
Clădirile și amenajările supuse evaluării se identifică după următoarele date (conform extras CF 26451 Ilieni și listă inventar):

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	Regim de înaltim	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	An PIF
1	Locuinta de serviciu din caramida	26451	26451-C1	Sp+P+M	123	261	1986
2	Garaj din caramida	26451	26451-C2	P	71	71	1986
3	Sopron unelte	26451	26451-C3	P	132	132	1986
4	Grajd pentru porci, vite din cărămidă	26451	26451-C4	P	245	245	1986
5	Atelier din cărămidă	26451	26451-C5	P	100	100	1986
6	Clădire WC din cărămidă	26451	26451-C6	P	18	18	1986
7	Magazie de lemne (cladire noua - grup sanitar)	26451	26451-C7	P	23	23	2020
8	Șopron	26451	26451-C9	P	99	99	1986
9	Bucătărie de vară, cuptor și afumător	26451	26451-C10	P	40	40	1986
10	Manej acoperit	26451	26451-C11	P	556	556	2019
11	Teren sport ecvestric (amenajare)	26451					2016

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. În vederea determinării valorii de piață, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

- Proprietatea este amplasată în com. Ilieni, sat Sâncraiu, cartier Benedek Mező, f.n., județul Covasna, la iesire spre Vâlcele (spre vest), respectiv spre Sfântu Gheorghe (spre est), având acces din DN13E prin intermediul unui drum pietruit (parțial CF 25885 Ilieni - aflat tot în domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe). Toata latura nordică și parțial cea vestică reprezintă front la un drum de exploatare. Cu ocazia inspecției a mai fost prezentat un acces, pe latura estică a terenului, peste un podeț, dar nu au fost prezentate documente din care să reiasă proprietarul terenurilor peste care trece calea de acces.
- Amplasarea proprietății este prezentată mai jos.



- Zona în care este amplasată proprietatea este o zonă cu funcțiunea dominantă de sport, agrement, cu funcțiuni complementare de wellness - conform PUZ (documentația de urbanism nr. 511/2014 aprobată prin HCL 18/2015) - destinația aprobată este de Zonă de agrement, sport, servicii (elemente menționate în Certificatul de urbanism nr. 261/19.05.2025 eliberat de către Consiliul Județean Covasna).
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale

Caracteristici fizice - teren înscris în CF 26451 Ilieni:

- Suprafața terenului: 47.577 mp (conform extras CF 26451 Ilieni);
- Înclinare: pantă ușoară în zona sudică a terenului
- Formă: neregulată
- Categorie de folosință: curți construcții

Caracteristici fizice - teren înscris în CF 25885 Ilieni:

- Suprafața terenului: 1.144 mp (conform extras CF 25885 Ilieni);
- Înclinare: plan
- Formă: neregulata
- Categorie de folosință: drum



Număr carte funciară: 26451

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment



Număr carte funciară: 25885

Extras de carte funciară - ePayment

Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

- Terenul dispune de următoarele utilități: energie electrică (rețea pe teren), apă (surse proprii - puțuri, rezervor îngropat - pentru care nu au fost prezentate acte), fosă septică (a cărei capacitate nu se cunoaște)

Accesul catre proprietatea subiect se realizeaza din:

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
DN13E și parțial nr. cad. 25885	Drum asfaltat (DN13E) și pietruit (nr. cad. 25885)	Public (de la DN pana la limita cu nr. cad. 25885), respectiv domeniul privat al UAT Sf. Gheorghe (parcela cu categoria de folosinta drum) - drept de servitute înscris în CF

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: zonă de agrement, sport și servicii, respectiv centru ecvestru (centru de echitație)
- Servituți de trecere: Da, conform extras CF (pentru terenul cu nr. cad. 26452)
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul





3.2.3. Descrierea clădirilor

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona periferică a satului Sâncraiu - cartier Benedek Mező, la ieșirea spre Vâlcele / Sf. Gheorghe - DN13E (vezi planuri de încadrare din anexe).

Zona în care este amplasată proprietatea este o zonă de agrement, sport și servicii (în vecinătate se află o tabără - nr. cad. 25886), având utilizarea de centru ecvestric.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare se compune din:

- teren intravilan CC - 47.577 mp (CF 26451 Ilieni) și teren intravilan DR - 1.144 mp (CF 25885 Ilieni)
- clădiri și amenajări aferente desfășurării activității (locuință, garaj, grajduri, ateliere, manej acoperit, manej descoperit - teren de antrenament ecvestric etc).

Conform informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului, clădirile au fost construite în anul 1986, cu excepția C7 (clădire refăcută în 2020), respectiv C11 (clădire edificată în 2019).

Amenajarea terenului de antrenament ecvestric a fost efectuată aproximativ în anul 2016.

Alimentarea cu apă centrului ecvestric se face din sursă proprie (puțuri forate), apa fiind înmagazinată într-un rezervor îngropat aflat pe terenul cu nr. cad. 26452 (nu au fost prezentate acte din care să reiasă vechimea, respectiv detalii tehnice - adâncime foraje, capacitate rezervor).

Suprafața clădirilor evaluate este prezentată în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	Regim de înaltăime	Suprafața construită	Suprafața desfășurată	An PIF
1	Locuința de serviciu din cărămidă	26451	26451-C1	Sp+P+M	123	261	1986
2	Garaj din cărămidă	26451	26451-C2	P	71	71	1986
3	Sopron unelte	26451	26451-C3	P	132	132	1986
4	Grajd pentru porci, vite din cărămidă	26451	26451-C4	P	245	245	1986
5	Atelier din cărămidă	26451	26451-C5	P	100	100	1986
6	Clădire WC din cărămidă	26451	26451-C6	P	18	18	1986
7	Magazie de lemne (clădire nouă - grup sanitar)	26451	26451-C7	P	23	23	2020
8	Șopron	26451	26451-C9	P	99	99	1986
9	Bucătărie de vară, cuptor și afumător	26451	26451-C10	P	40	40	1986
10	Manej acoperit	26451	26451-C11	P	556	556	2019
11	Teren sport ecvestric (amenajare)	26451					2016

Nota: *Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune*

C1 - Locuință de serviciu

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – locuință - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică; clădirea dispune de instalații de apă și canalizare (baie la parter și la mansardă), instalații de energie electrică, instalații de încălzire cu sobe de teracotă și centrală termică pe lemne; tâmplărie lemn și PVC cu geamuri termopan; clădirea nu este termoizolată

PIF – 1986

Regim de înălțime – Sp+P+M

Suprafața construită – 123 mp

Suprafata desfasurata – 261 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



C2 - Garaj

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – garaj - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică; clădirea dispune de instalații de apă și instalații electrice

PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 71 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



C3 - Șopron unelte

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

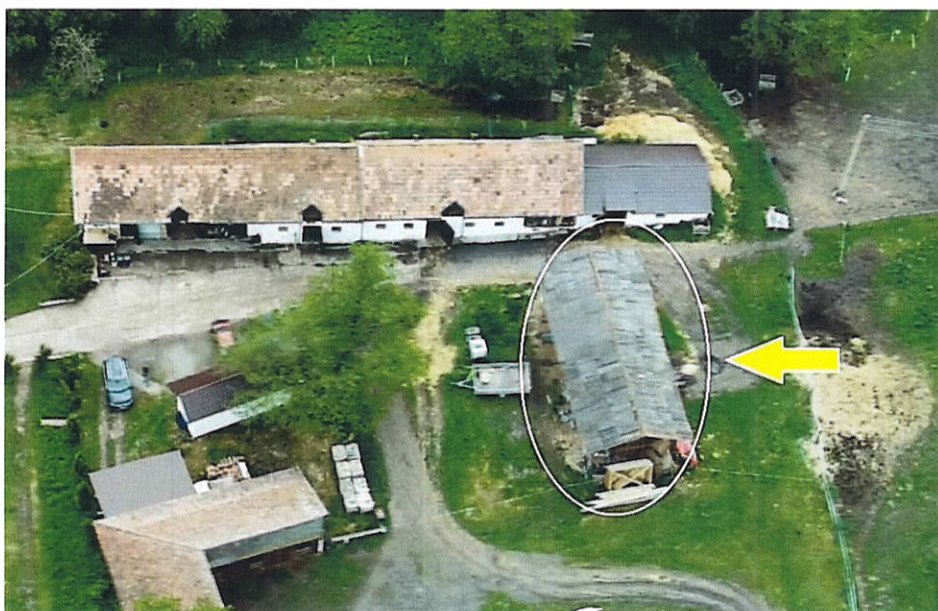
Descrierea clădirii – șopron - structura metalică, fără închideri, cu învelitoare din plăci ondulate de azbociment; clădirea nu dispune de utilități

PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 132 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare



C4 - Grajd pentru porci, vite

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – grajd - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică (pe aproximativ 2/3 din acoperiș), respectiv tablă tip Lindab (pe aproximativ 1/3 din acoperiș); clădirea dispune de instalații de apă și instalații electrice

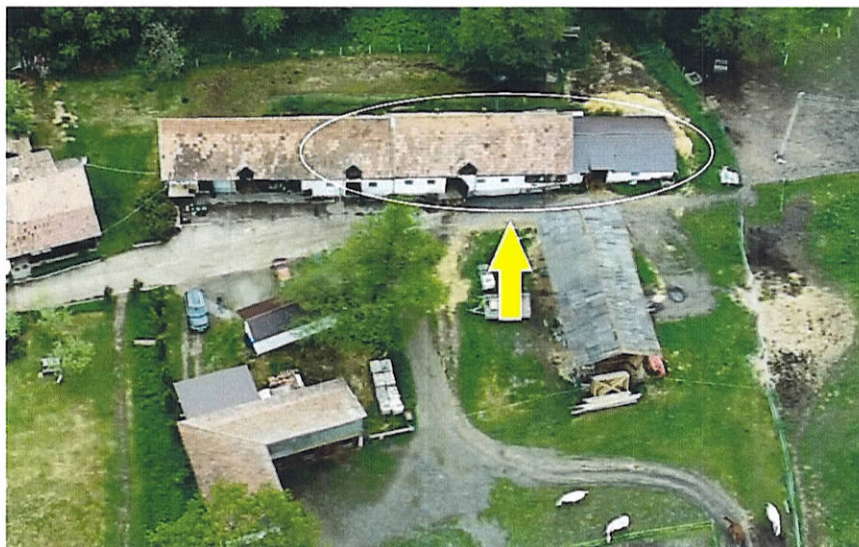
PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 245 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare

Mediu - normal



C5 - Atelier

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – atelier - clădirea a fost renovată în cursul anului 2014 - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare tablă tip Lindab; clădirea dispune de instalații de apă și instalații electrice; încălzirea se realizează cu sobă pe lemne

PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 100 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



C6 - Clădire WC (actuală magazie)

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – magazie - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică; clădirea dispune de instalații electrice

PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 71 mp

Stare tehnică – satisfăcătoare

Mediu - normal



C7 - Magazie de lemne (grup sanitar nou)

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – grup sanitar - vechea clădire a fost demolată, actuala clădire fiind edificată aprox. în 2020 - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă metalică tip Lindab; clădirea dispune de instalații sanitare și instalații electrice, tâmplărie PVC cu geam termopan

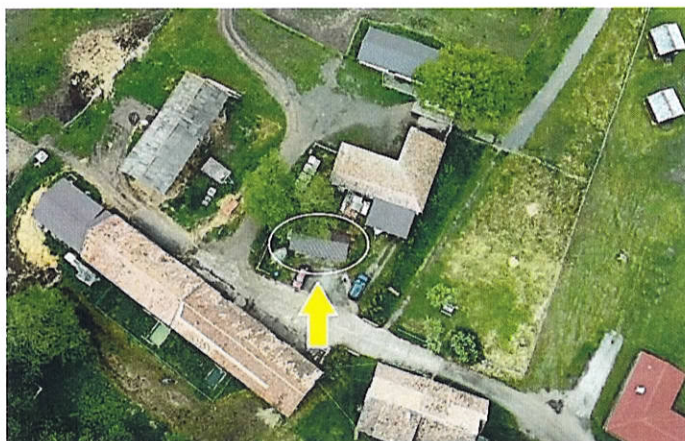
PIF – 2020

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 23 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



C9 - Șopron (actual grajd)

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – grajd - structura mixtă, cu închideri din cărămidă și BCA; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică; clădirea dispune de instalații de apă și instalații electrice

PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 99 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



C10 - Bucătărie de vară

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – bucătărie de vară - structura cărămidă, cu închideri din cărămidă; șarpantă lemn cu învelitoare țiglă ceramică; clădirea dispune de instalații de apă și instalații electrice

PIF – 1986

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 40 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



C11 - Manej acoperit

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descrierea clădirii – manej acoperit - structura lemn, cu închideri din lemn; construcția se reazămă pe fundații izolate rigide din beton armat, structură tip schelet de lemn (stâlpi și grinzi rigidizate cu contrafișe); în interior s-a amenajat un strat de nisip pentru cai; șarpantă lemn în două ape cu învelitoare tablă; clădirea dispune de instalații de apă și instalații electrice

PIF – 2019

Regim de înălțime – P

Suprafața construită – 556 mp

Stare tehnică – bună

Mediu - normal



Teren de sport ecvestric

Adresa imobilului – com. Ilieni, sat Sâncrăieni, cartier Benedek Mező

Descriere – teren amenajat și împrejmuit având funcțiunea de maneaj descoperit; amenajarea este evidențiată în listele de inventar cu nr. 100812

PIF – aprox. 2016

Stare tehnică – bună



3.2.4. Istoricul proprietății subiect

Proprietatea imobiliară este situată în com. Ilieni, sat Sâncraiu, cartier Benedek Mező, f.n., județul Covasna, detinuta de catre MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), este compusă din terenul intravilan în suprafață de 47.577 mp si cladiri aferente centrului ecvestric (conform extras CF 26451 Ilieni), respectiv un teren de sport ecvestric (identificat în actele contabile cu nr. inventar 100812) și terenul intravilan cu categoria de folosință drum în suprafață de 1.144 mp (conform extras CF 25885 Ilieni)

Terenul cu nr. cad. 26451 (CC - intravilan) supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de catre MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), care este titulara dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

- **Drept de proprietate dobândit prin:** Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 pentru A1 și A1.1-A1.7, A1.8-A-10 (act 11280 / 2015), respectiv pentru A1.11 - intabulare drept de proprietate, donație - domeniul privat, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 (act 20479 / 2025)

În conformitate cu Extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt inscise următoarele sarcini:

B3, B11 - Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, în favoarea Consiliului Local al Municipiului Sf. Gheorghe

B4 - Intabulare, drept de SERVITUDE asupra imobilului inscris in CF nr. 25885-Ilieni.

Terenul cu nr. cad. 25885 (DR - intravilan) supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, detinut de catre MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE (DOMENIUL PRIVAT), care este titulara dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

- **Drept de proprietate dobândit prin:** Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 pentru A1 (act 7338 / 2014); la poz. B5 apare menționată schimbarea categoriei de folosință din arabil în drum conform adeverintei nr. 2653/2015 emisă de Primăria Comunei Ilieni (act 11126 / 2015)

În conformitate cu Extrasul CF prezentat, asupra proprietății sunt inscise următoarele sarcini:

B4- Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, în favoarea Consiliului Local al Municipiului

C1- Intabulare drept de servitute - fond aservit in favoarea imobilelor inscrise in CF 25886 și 25887 (dezlipit in nr. cad. 26451 și nr. cad. 26452)

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. 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.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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 supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. 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. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este de natura unei proprietăți imobiliare de tip specializat – centru ecvestric situat într-o zonă apropiată de mun. Sf. Gheorghe, respectiv în zona Benedek Mező.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică este *piata centrelor ecvestre*. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

În județele Brașov și Covasna există câteva centre de echitație, prezentate mai jos:

Centre de echitație în județul Brașov

1. Centrul de Echitație Cișmașu

Situat între localitățile Bod și Hărman, la 12 km de Brașov, acest centru oferă:

- Trasee călare în natură
- Plimbări cu poneii
- Lecții private de echitație
- Instruitori licențiați și personal calificat
- Facilități precum manej exterior, terasă și parcare gratuită

Contact: +40 755 678 440

Website: centruechitatiebrasov.ro

2. Centrul de Echitație Poiana Brașov

Unul dintre cele mai vechi centre de echitație din țară, situat în stațiunea Poiana Brașov. Oferă:

- Cai din rasele Lipițan, Huțul, semigrei și ponei pentru copii
- Plimbări cu trăsura sau căruța
- Evenimente precum focuri de tabără și grătare în aer liber

Website: centrudeechitatie.ro

3. Tărâmul Cailor – Centrul de Echitație Diana

Situat la 10 km de Brașov, acest centru colaborează cu Nan Schi Club pentru a oferi:

- Cursuri de echitație pentru copii
- Plimbări cu poneii
- Tabere de vară și activități recreative

Contact: 0722 953 539 / 0722 804 929

Website: nanschiclub.ro

Centre de echitație în județul Covasna

1. Centrul de Echitație Barabás

Situat în localitatea Arcuș, la doar 3 km de Sfântu Gheorghe, acest centru oferă:

- Cursuri de echitație pentru adulți și copii
- Cursuri de călărie pe ponei
- Evenimente speciale cu trăsura

Contact: 0740 357 172 / 0746 044 172 / Website: barabaslovarda.roherghelie.ro

2. Clubul Ecvestru Sacramento

Situat între satele Zăbala și Imeni, pe un teren de 22 de hectare, acest club oferă:

- Lecții de echitație pentru începători și avansați
- Trasee călare în natură
- Tabere ecvestre pentru copii

Contact: 0744 590 321 / 0740 183 089 / Website: sacramentolovasklu.wix.com

3. Centrul de Echitație al Contelui Kálnoky

Situat în Valea Crișului, la 7 km de Sfântu Gheorghe, acest centru oferă:

- Lecții de călărie pentru adulți și copii
- Tururi de călărie de 3 și 6 zile prin satele din Depresiunea Baraolt
- Tabere de echitație

Contact: 0742 202 586 / Website: riding.transylvaniancastle.com

Analizând anunțurile imobiliare din publicațiile specifice, precum și de pe site-urile de pe internet, rezulta că nu există o piață activă a centrelor ecvestre (au fost identificate trei oferte pentru perioada 2014-2025).

Preturile de vânzare ale terenurilor din zona studiată variază între 16 – 25 EUR/mp, în funcție de suprafață, amplasament, utilități, front, destinație.

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Actualmente piața imobiliară este afectată de efectele pandemiei, precum și de urmările economice ale războiului dintre Rusia și Ucraina.

- **Piața specifică** a proprietăților de tipul celei evaluate – piața centrelor ecvestre – este puțin activă. Se înregistrează foarte rar tranzacții pe piața centrelor ecvestre, mai ales pentru proprietăți de dimensiunile celei evaluate. Estimăm că și în viitor, atât pe termen mediu și lung, această piață își va menține aceleași caracteristici cu cele prezente.

- **Cererea de astfel de proprietăți este redusă.** Acest tip de proprietate se adresează unui segment limitat de potențiali cumpărători care activează în general în ramura echitației.

- **Cererea potențială pentru utilizări alternative** este posibilă întrucât spațiile se pot adapta ca spații industriale, comerciale, etc.

- **Vandabilitatea curentă** este limitată având în piața specifică.

Concluzii: proprietatea este specializată, cerere ridicată dată fiind raritatea acestor tipuri de proprietăți.

Cap. 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

5.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber – nu este cazul.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită - centru ecvestru

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Centru ecvestru	da	da	da	da
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Pentru imobilul identificat prin CF 25885 Ileni, cu nr. cad. 25885 cea mai buna utilizare este cea actuală, respectiv cea de cale de acces (categoria de folosință drum).

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de centru ecvestric și cale de acces aferentă (actuală), având în vedere prevederile PUZ.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație de centru ecvestric. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

5.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piața, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

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. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

5.2.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 6.1. este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

V teren cu categoria de folosință CC = 857.810 EUR, echivalent a 4.337.430 LEI

V teren cu categoria de folosință DR = 12.320 EUR, echivalent a 62.290 LEI

5.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În cadrul acestui raport a fost aplicată **metoda costurilor unitare**.

În anexa nr. 6.2. este prezentată aplicarea metodei *costurilor unitare*. În urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net.

V construcții = 532.871 EUR, echivalent a 2.694.407 LEI

La acesta s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultând astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

Vcost = 1.403.000 EUR, echivalent a 7.094.127 LEI

5.2.3. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin cost - metoda costurilor unitare = **1.403.000 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren si constructii - ferma de pasari) și scopul evaluării (estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna mai 2025), este **abordarea prin costuri**.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin piață conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

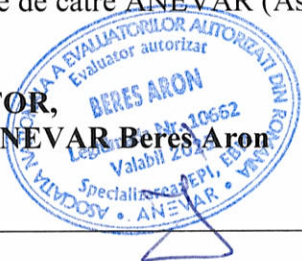
În aceste condiții cea mai potrivită metodă este abordarea prin costuri. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este abordarea prin costuri, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară	Nr. cad.	An PIF	Valoare lei	Valoare euro
1	Locuinta de serviciu din caramida	26451	26451-C1	1986	681.394	134.759
2	Garaj din caramida	26451	26451-C2	1986	84.197	16.652
3	Sopron unelte	26451	26451-C3	1986	5.053	999
4	Grajd pentru porci, vite din cărămidă	26451	26451-C4	1986	295.942	58.528
5	Atelier din cărămidă	26451	26451-C5	1986	221.720	43.849
6	Clădire WC din cărămidă	26451	26451-C6	1986	17.962	3.552
7	Magazie de lemne (clădire noua - grup sanitar)	26451	26451-C7	2020	91.199	18.036
8	Șopron	26451	26451-C9	1986	126.294	24.977
9	Bucătărie de vară, cuptor și afumător	26451	26451-C10	1986	94.647	18.718
10	Manej acoperit	26451	26451-C11	2019	987.342	195.266
11	Teren sport ecvestric (amenajare)	26451		2016	88.657	17.534
12	Teren intravilan de 47577 mp (curți construcții)	26451			4.337.430	857.810
13	Teren intravilan de 1144 mp (drum)	25885			62.290	12.320
					7.094.127	1.403.000

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Beres Aron



Cap. 6. Anexe

6.1. Evaluarea terenului

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

În cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de **16 - 25 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de suprafața proprietatilor, deschidere, amenajari exterioare etc.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de **18 EUR/mp** - terenul cu categoria de folosință CC (CF 26451), respectiv de **11 EUR/mp** - terenul cu categoria de folosință DR (CF 25885)

Tinand seama de considerentele prezentate valoarea totala estimata a terenului supus evaluarii este:

V teren cu categoria de folosință CC = 857.810 EUR, echivalent a 4.337.430 LEI

V teren cu categoria de folosință DR = 12.320 EUR, echivalent a 62.290 LEI



Mai jos sunt prezentate fișele de colectare și determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață, pentru terenul cu categoria de folosință CC, respectiv pentru cel cu categoria de folosință DR.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

Pentru terenul cu categoria de folosință CC**FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER**

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	47577,00 mp	2069,00 mp	2825,00 mp	5000,00 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	25,0 €/mp	23,0 €/mp	19 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	tranzacție
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	teren constructibil	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	mai-25	mai-25	mai-25	aprilie-24
LOCALIZARE	Ilieni - Sâncraiu - Benedek Mezo	Vâlcele	Vâlcele	Ilieni - Sâncraiu - Benedek Mezo
SUPRAFATA (mp)	47577,00 mp	2069 mp	2825 mp	5000 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	curti constructii - zona de agrement, sport si servicii (lac de aprox 500 mp pe teren)	rezidential / comercial	rezidential / comercial	curti constructii - zona de agrement, sport si servicii
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruite	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	a parcelei	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	proprii, fosa septica, energie	in apropiere	la teren	similar
FORMA IN PLAN	forma neregulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).

Pentru terenul cu categoria de folosință DR**FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER**

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	1144,00 mp	2069,00 mp	2825,00 mp	5000,00 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	25,0 €/mp	23,0 €/mp	19 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	tranzacție
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	teren aferent drum	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	mai-25	mai-25	mai-25	aprilie-24
LOCALIZARE	Ilieni - Sâncraiu - Benedek Mezo	Vâlcele	Vâlcele	Ilieni - Sâncraiu - Benedek Mezo
SUPRAFATA (mp)	1144,00 mp	2069 mp	2825 mp	5000 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	cale de acces	rezidential / comercial	rezidential / comercial	curti constructii - zona de agrement, sport si servicii
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruite	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	proprii, fosa septica, energie	in apropiere	la teren	similar
FORMA IN PLAN	forma neregulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).

Teren cu categoria de folosință CC

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	47577,00 mp	2069 mp	2825 mp	5000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		25 €/mp	23 €/mp	19 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,5 €/mp	-2,3 €/mp	0,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	teren constructibil	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
CONDITII DE PIATA	mai-25	mai-25	mai-25	aprilie-24
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	20 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Ilien - Sâncraiu - Benedek Mezo	Vâlcele	Vâlcele	Ilien - Sâncraiu - Benedek Mezo
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-1,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		21 €/mp	20 €/mp	20 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	47577,00 mp	2069 mp	2825 mp	5000 mp
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-9%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,1 €/mp	-1,9 €/mp	-1,8 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	curti constructii - zona de agrement, sport si servicii (lac de aprox 500 mp pe teren)	rezidential / comercial	rezidential / comercial	curti constructii - zona de agrement, sport si servicii
Cuquantum ajustare (%)		3%	3%	1%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruite	pietruit	pietruit	pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta usoara in partea sudica a parcelei	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		-1%	-1%	-1%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la teren (puturi de apa proprii, fosa septica, energie electrica)	in apropiere	la teren	similar
Cuquantum ajustare (%)		2%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,4 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN	forma neregulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		-1%	-1%	-1%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,2 €/mp	-0,2 €/mp	-0,2 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-7%	-9%	-10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1,5 €/mp	-1,7 €/mp	-2,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		20 €/mp	18 €/mp	18 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		19,88 €/mp	17,99 €/mp	18,03 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		4,8 €	3,9 €	3,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		21%	19%	18%
Numarul de ajustari (buc.)		6	5	5
VALOARE DE PIATA (rotunjita)* :	18,03 €/mp	857.810 €	echivalent a	4.337.430 lei

*Conform GEV 630-art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_C), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului caruia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
5,0564 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: locație inferioară

Co_B: locație inferioară

Co_C: locație superioară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mică, primește o justare de -10%

Co_B, cu suprafața mai mică, primește o justare de -9,5%

Co_C, cu suprafața mai mică, primește o justare de -9%

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Având în vedere că terenul subiect este construit și nu se aplică ajustări la comparabile

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - similar

Co_B: pietruit - similar

Co_C: pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - superior (-1 %)

Co_B: plan - superior (-1 %)

Co_C: plan - superior (-1 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: în apropiere - inferior (2 %)

Co_B: la teren - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată - superior (-1 %)

B: regulată - superior (-1 %)

C: regulată - superior (-1 %)

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Teren cu categoria de folosință DR

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	1144,00 mp	2069 mp	2825 mp	5000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		25 €/mp	23 €/mp	19 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,5 €/mp	-2,3 €/mp	0,0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		23 €/mp	21 €/mp	19 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	teren aferent drum	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-6 €/mp	-5 €/mp	-5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		17 €/mp	16 €/mp	14 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		17 €/mp	16 €/mp	14 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		17 €/mp	16 €/mp	14 €/mp
CONDITII DE PIATA	mai-25	mai-25	mai-25	aprilie-24
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	1 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		17 €/mp	16 €/mp	15 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Ilien - Sâncraiu - Benedek Mezo	Vâlcele	Vâlcele	Ilien - Sâncraiu - Benedek Mezo
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-0,8 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		16 €/mp	15 €/mp	15 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	1144,00 mp	2069 mp	2825 mp	5000 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	1%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	cale de acces	rezidential / comercial	rezidential / comercial	curti constructii - zona de agrement, sport si servicii
Cuquantum ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-4 €/mp	-4 €/mp	-4 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruite	pietruit	pietruit	pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la teren (puturi de apa proprii, fosa septica, energie electrica)	in apropiere	la teren	similar
Cuquantum ajustare (%)		2%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,3 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN	forma neregulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		-2%	-2%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,3 €/mp	-0,3 €/mp	-0,3 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-25%	-27%	-26%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-4,0 €/mp	-4,0 €/mp	-3,9 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	11 €/mp	11 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil nu		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12,02 €/mp	10,77 €/mp	11,12 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	11,1 €	9,9 €	9,7 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	49%	48%	51%
Numarul de ajustari	(buc.)	5	4	5
VALOARE DE PIATA (rotunjita)* :	10,77 €/mp	12,320 €	, echivalent a	62.290 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
5,0564 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: locație inferioară

Co_B: locație inferioară

Co_C: locație superioară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesita ajustari

Co_B - nu necesita ajustari

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 1%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Având în vedere că terenul subiect este construitibil nu se aplica ajustari la comparabile

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - similar

Co_B: pietruit - similar

Co_C: pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației.

De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - similar

Co_B: plan - similar

Co_C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: în apropiere - inferior (2 %)

Co_B: la teren - similar

Co_C: similar - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată - superior (-2 %)

B: regulată - superior (-2 %)

C: regulată - superior (-2 %)

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

6.2. Abordarea prin cost

Prezinta evaluarea constructiei aflate pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de inlocuire – cost de inlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) - s-a aplicat o depreciere funcțională de 5% pentru halele la care au fost extrase elementele de tamplarie si instalatiile

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

In Anexa este prezentata fisa de calcul pentru estimarea valorii cladirilor prin metoda costurilor unitare.

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C1

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Locuinta de serviciu din caramida**

Amplasament / descriere com. Ilieni - cart. Benedek Mezo

PIF 1986

Stare tehnică buna

Deprecierea fizică 40,00% 1.6.1.a.

S desfășurată (mp) 261,00

S construită (mp) 123,00

Regim de înaltă Sp+P+M

Scd= 261,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Infrastructura								
	FCBSv1	108,00	359,30	38.804,40	1,0000	1,0000	38.804,40	1,5196	58.965,84
	FSUBSPAR	15,00	1.178,60	17.679,00	1,0000	1,0000	17.679,00	1,8540	32.776,19
2	Structura								
	7ZIDCAR24PS	123,00	683,60	84.082,80	1,0000	1,0000	84.082,80	2,9438	247.525,22
	7ZIDCAR24M	123,00	302,50	37.207,50	1,0000	1,0000	37.207,50	2,5541	95.029,82
3	Finisaj								
	B1S	15,00	54,90	823,50	1,0000	1,0000	823,50	2,9945	2.466,00
	FOBFS	123,00	918,10	112.926,30	1,0000	1,0000	112.926,30	2,7953	315.667,18
	FOMANS	123,00	608,30	74.820,90	1,0000	1,0000	74.820,90	3,0153	225.606,64
4	Invelitoare								
	INVTIG	172,20	363,40	62.577,48	1,0000	1,0000	62.577,48	1,9147	119.817,10
5	Instalații electrice								
	EILFT	1,00	40,00	40,00	1,0000	1,0000	40,00	2,6175	104,70
	ELINGR	246,00	82,40	20.270,40	1,0000	1,0000	20.270,40	3,9102	79.261,20
6	Instalații sanitare								
	LAVWC	1,00	1.424,60	1.424,60	1,0000	1,0000	1.424,60	3,4920	4.974,70
	CALAWC	1,00	3.642,00	3.642,00	1,0000	1,0000	3.642,00	2,4057	8.761,70
7	Instalații termice								
	INCELFS	123,00	172,50	21.217,50	1,0000	1,0000	21.217,50	2,1171	44.919,59
	INCCAB	246,00	107,70	26.494,20	1,0000	1,0000	26.494,20	2,4255	64.261,68
	CT	1,00	2.500,00	2.500,00	1,0000	1,0000	2.500,00	1,0000	2.500,00
8	Fatada								
	FVINAR	130,50	149,40	19.496,70	1,0000	1,0000	19.496,70	2,5027	48.793,95
TOTAL									1.351.431,51
Depreciere fizică								40,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									810.858,90
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									134.759
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									681.394



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C2

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Garaj din caramida**
 Amplasament / descriere **com. Ilieni - cart. Benedek Mezo**
 PIF **1986**
 Stare tehnică **buna**
 Deprecierea fizică **46,60%** **1.2.1.1.**
 S desfășurată (mp) **71,00**
 S construită (mp) **71,00**
 Regim de înălțime **P**

Scd= 71,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	71,00	479,20	34.023,20	1,0000	1,0000	34.023,20	3,6745	125.016,80
2	Finisaj								
	B1S	71,00	54,90	3.897,90	1,0000	1,0000	3.897,90	2,9945	11.672,40
3	Invelitoare								
	INVGVOV	99,40	138,10	13.727,14	1,0000	1,0000	13.727,14	3,3360	45.793,58
4	Instalații electrice								
	ELGVBOV	71,00	29,60	2.101,60	1,0000	1,0000	2.101,60	1,3986	2.939,40
5	Instalații sanitare								
	SAGVBOV	71,00	13,50	958,50	1,0000	1,0000	958,50	2,3037	2.208,10
TOTAL									187.630,28
Depreciere fizică								46,60%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									100.194,57
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									16.652
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									84.197



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C3

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Sopron unelte**
 Amplasament / descriere com. Ilieni - cart. Benedek Mezo
 PIF 1986
 Stare tehnică satisfăcătoare
 Deprecierea fizică 94,00% 1.2.1.1.
 S desfășurată (mp) 132,00
 S construită (mp) 132,00
 Regim de înălțime P

Scd= 132,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	SMIAZFM	132,00	410,20	54.146,40	1,0000	1,0000	54.146,40	1,8510	100.227,60
TOTAL									100.227,60
Depreciere fizică								94,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									6.013,66
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									999
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									5.053



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C4

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Grajd pentru porci, vite din cărămidă**
 Amplasament / descriere **com. Ilienii - cart. Benedek Mezo**
 PIF **1986**
 Stare tehnică **satisfacătoare**
 Deprecierea fizică **46,60%** **1.2.1.1.**
 S desfășurată (mp) **245,00**
 S construită (mp) **245,00**
 Regim de înălțime **P**

Scd= 245,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	81,67	479,20	39.134,67	1,0000	1,0000	39.134,67	3,6745	143.798,67
	GRAJDZID	163,33	752,80	122.957,33	1,0000	1,0000	122.957,33	2,5118	308.847,00
2	Finisaj								
	BIS	81,67	54,90	4.483,50	1,0000	1,0000	4.483,50	2,9945	13.426,00
3	Invelitoare								
	INVGVOV	228,67	138,10	31.578,87	1,0000	1,0000	31.578,87	3,3360	105.346,73
	INVTL	98,00	340,40	33.359,20	1,0000	1,0000	33.359,20	2,1078	70.315,00
4	Instalații electrice								
	ELGVBOV	245,00	29,60	7.252,00	1,0000	1,0000	7.252,00	1,3986	10.143,00
5	Instalații sanitare								
	SAGVBOV	245,00	13,50	3.307,50	1,0000	1,0000	3.307,50	2,3037	7.619,50
TOTAL									659.495,90
Depreciere fizică								46,60%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									352.170,81
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									58.528
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									295.942



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C5

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Atelier din cărămidă**
 Amplasament / descriere com. Ilieni - cart. Benedek Mezo
 PIF 1986 (RK 2014)
 Stare tehnică buna
 Deprecierea fizică 41,80% 1.2.1.1.
 S desfășurată (mp) 100,00
 S construită (mp) 100,00
 Regim de înălțime P

Sed= 100,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	100,00	479,20	47.920,00	1,0000	1,0000	47.920,00	3,6745	176.080,00
2	Finisaj								
	FINBZID	100,00	489,40	48.940,00	1,0000	1,0000	48.940,00	2,9945	146.552,59
3	Invelitoare								
	INVTL	140,00	340,40	47.656,00	1,0000	1,0000	47.656,00	2,1078	100.450,00
4	Instalații electrice								
	ELINGR	100,00	29,60	2.960,00	1,0000	1,0000	2.960,00	1,3986	4.140,00
5	Instalații de încălzire								
	INCCAB	100,00	107,70	10.770,00	1,0000	1,0000	10.770,00	2,4255	26.122,64
TOTAL									453.345,23
Depreciere fizică								41,80%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									263.846,92
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									43.849
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									221.720



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C6

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Clădire WC din cărămidă**
 Amplasament / descriere **com. Ilieni - cart. Benedek Mezo**
 PIF **1986**
 Stare tehnică **satisfacatoare**
 Deprecierea fizică **60,40%** **1.6.1.4.**
 S desfășurată (mp) **18,00**
 S construită (mp) **18,00**
 Regim de înălțime **P**

Scd= 18,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	MAGZID	18,00	479,20	8.625,60	1,0000	1,0000	8.625,60	3,6745	31.694,40
2	Finisaj								
	BIS	18,00	54,90	988,20	1,0000	1,0000	988,20	2,9945	2.959,20
3	Invelitoare								
	SATPSPR	21,60	136,80	2.954,88	1,0000	1,0000	2.954,88	4,5768	13.523,76
4	Instalații electrice								
	ELINGR	18,00	82,40	1.483,20	1,0000	1,0000	1.483,20	3,9102	5.799,60
TOTAL									53.976,96
Depreciere fizică								60,40%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									21.374,88
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									3.552
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									17.962



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C7

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Magazie de lemne (cladire noua - grup sanitar)**
 Amplasament / descriere **com. Ilieni - cart. Benedek Mezo**
 PIF **2020**
 Stare tehnică **buna**
 Deprecierea fizică **5,00%** **1.6.1.4.**
 S desfășurată (mp) **23,00**
 S construită (mp) **23,00**
 Regim de înălțime **P**

Scd= 23,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GARAJZID	23,00	479,20	11.021,60	1,0000	1,0000	11.021,60	3,6745	40.498,40
2	Finisaj								
	FINPCAB	23,00	569,80	13.105,40	1,0000	1,0000	13.105,40	2,4261	31.795,20
3	Invelitoare								
	INVTL	27,60	340,40	9.395,04	1,0000	1,0000	9.395,04	2,1078	19.803,00
4	Instalații electrice								
	ELINGR	23,00	82,40	1.895,20	1,0000	1,0000	1.895,20	3,9102	7.410,60
5	Instalații sanitare								
	DUSLAWC	2,00	2.561,80	5.123,60	1,0000	1,0000	5.123,60	2,8751	14.731,00
TOTAL									114.238,20
Depreciere fizică								5,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									108.526,29
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									18.036
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									91.199



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C9

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Șopron** (actual grajd)
 Amplasament / descriere com. Ilieni - cart. Benedek Mezo
 PIF 1986
 Stare tehnică buna
 Deprecierea fizică 41,80% 1.2.1.1.
 S desfășurată (mp) 99,00
 S construită (mp) 99,00
 Regim de înălțime P

Scd= 99,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	GRAJDZID	99,00	752,80	74.527,20	1,0000	1,0000	74.527,20	2,5118	187.199,10
2	Învelitoare								
	INVGVOV	138,60	138,10	19.140,66	1,0000	1,0000	19.140,66	3,3360	63.853,02
3	Instalații electrice								
	ELGVBOV	99,00	29,60	2.930,40	1,0000	1,0000	2.930,40	1,3986	4.098,60
4	Instalații sanitare								
	SAGVBOV	99,00	13,50	1.336,50	1,0000	1,0000	1.336,50	2,3037	3.078,90
TOTAL									258.229,62
Depreciere fizică								41,80%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									150.289,64
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									24.977
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									126.294



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C10

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Bucătărie de vară, cuptor și afumător**
 Amplasament / descriere com. Ilieni - cart. Benedek Mezo
 PIF 1986
 Stare tehnică buna
 Deprecierea fizică 40,00% 1.6.1.a.
 S desfășurată (mp) 40,00
 S construită (mp) 40,00
 Regim de înaltă P

Scd= 40,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	BUCZID24	40,00	479,20	19.168,00	1,0000	1,0000	19.168,00	3,7581	72.036,03
2	Finisaj								
	FINBUCZID	40,00	489,40	19.576,00	1,0000	1,0000	19.576,00	3,7814	74.023,90
3	Invelitoare								
	INVTIG	48,00	363,40	17.443,20	1,0000	1,0000	17.443,20	1,9147	33.398,50
4	Instalații electrice								
	ELBUCAT	40,00	45,10	1.804,00	1,0000	1,0000	1.804,00	4,0510	7.308,00
5	Instalații sanitare								
	SABUCAT	1,00	169,00	169,00	1,0000	1,0000	169,00	5,6178	949,40
TOTAL									187.715,83
Depreciere fizică								40,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									112.629,50
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									18.718
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									94.647



TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII - C11

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

Tip **Manej acoperit**
 Amplasament / descriere com. Ilieni - cart. Benedek Mezo
 PIF 2019
 Stare tehnică buna
 Deprecierea fizică 12,00% 1.2.1.1.
 S desfășurată (mp) 556,00
 S construită (mp) 556,00
 Regim de înălțime P

Scd= 556,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	Cl=FxI
1	Infrastructura								
	INFRAMITEK	556,00	414,10	230.239,60	1,0000	1,0000	230.239,60	1,8872	434.514,00
2	Suprastructura								
	FCADRU25	556,00	189,20	105.195,20	1,0000	1,0000	105.195,20	2,2188	233.408,80
	PERETI3,0	556,00	59,10	32.859,60	1,0000	1,0000	32.859,60	2,1269	69.889,20
3	Finisaj								
	BIS	556,00	54,90	30.524,40	1,0000	1,0000	30.524,40	2,9945	91.406,41
4	Învelitoare								
	ASTEREALA	556,00	57,50	31.970,00	1,0000	1,0000	31.970,00	2,8922	92.462,80
	INVTZ	667,20	226,40	151.054,08	1,0000	1,0000	151.054,08	2,4704	373.164,96
5	Instalații electrice								
	ELGVBOV	556,00	29,60	16.457,60	1,0000	1,0000	16.457,60	1,3986	23.018,40
6	Instalații sanitare								
	SAGVBOV	556,00	13,50	7.506,00	1,0000	1,0000	7.506,00	2,3037	17.291,60
TOTAL									1.335.156,18
Depreciere fizică								12,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.174.937,44
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (euro)									195.266
VALOARE DE ÎNLOCUIRE FARA TVA (lei)									987.342

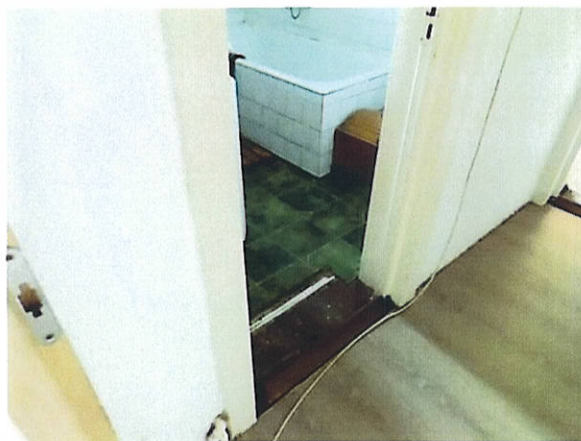


Valoarea rezultată din aplicarea metodei costurilor este valoarea construcției la care se adaugă valoarea terenului. În concluzie, valoarea de piață a imobilului rezultată prin abordarea prin cost este (rotund):

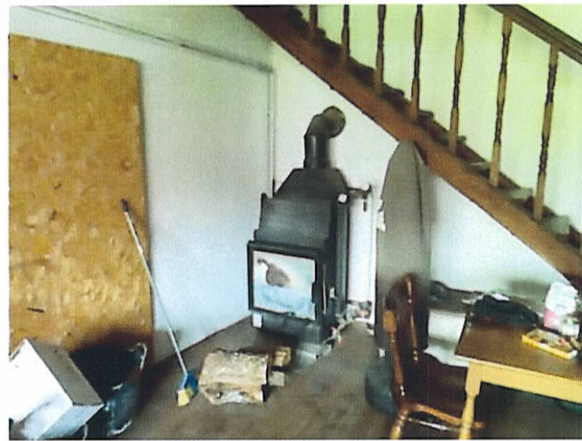
V_{cost} = 1.403.000 EUR, echivalent a 7.094.127 LEI

6.3. Fotografii ale proprietății

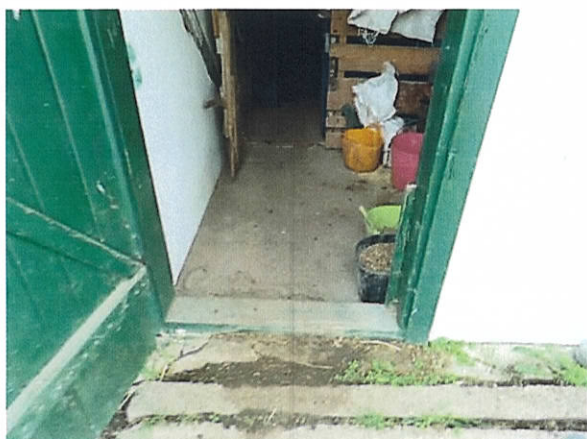
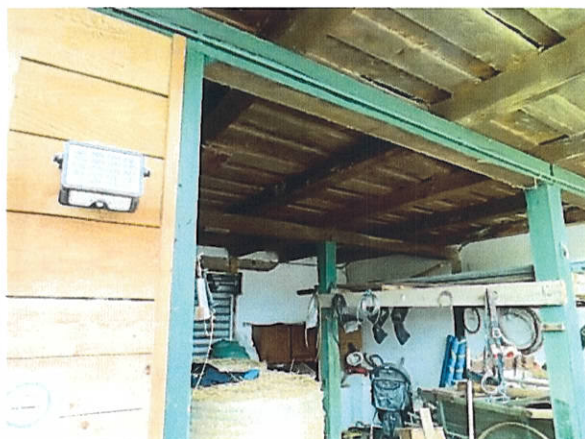
C1 - locuință de serviciu







C2 - garaj



C3 - șopron unelte



C4 - grajd





C5 - atelier





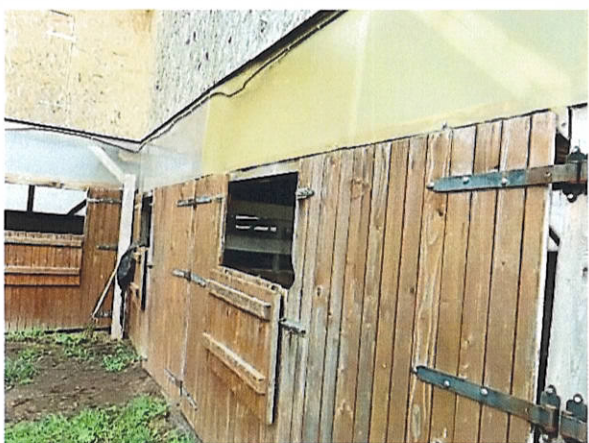
C6 - clădire WC (actual magazie)

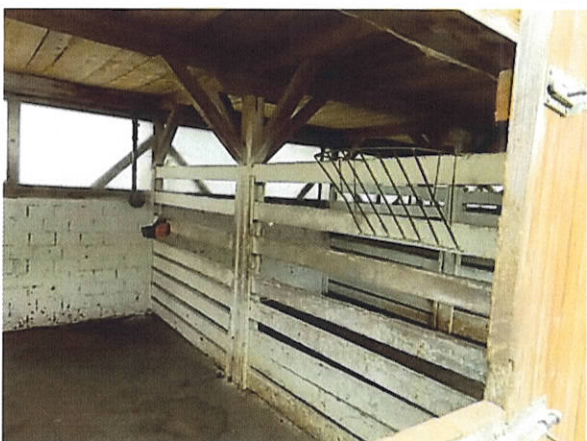


C7 - magazie de lemne (actual grup sanitar nou)

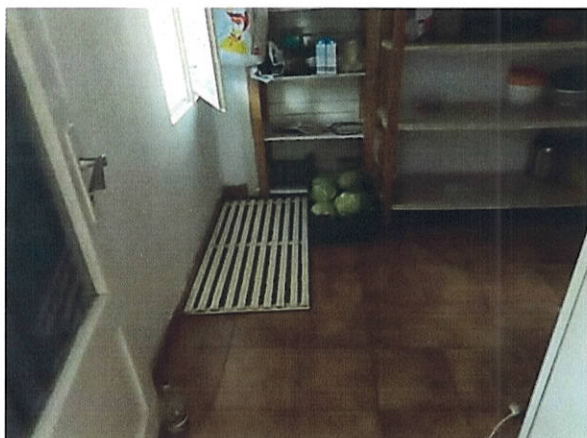
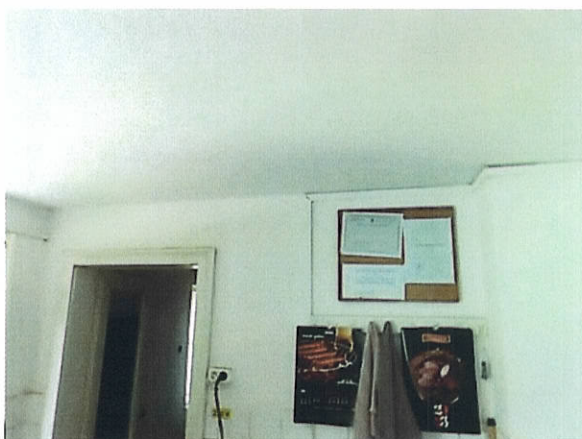
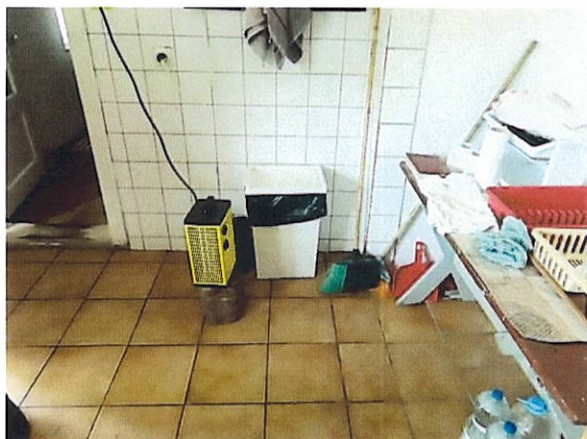


C9 - șopron (actual grajd)



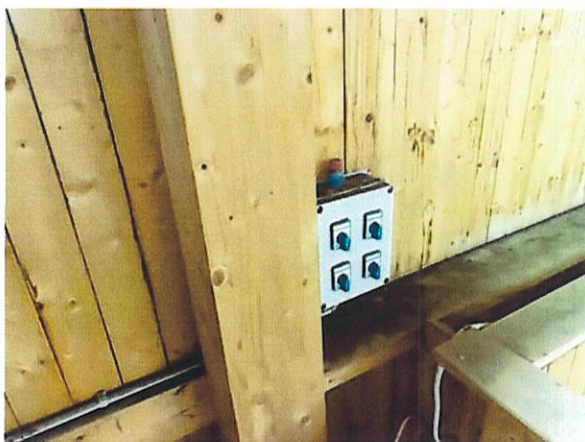
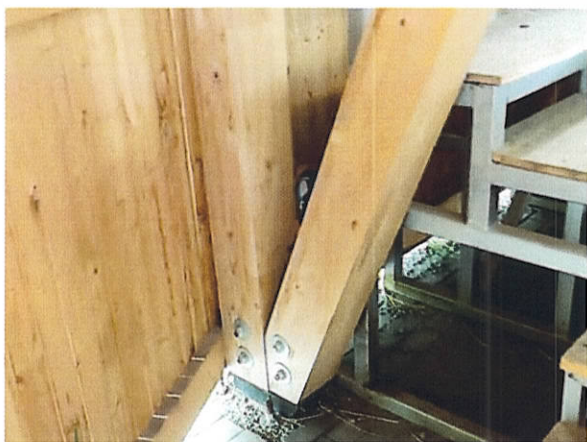


C10 - bucătărie de vară



C11 - manej acoperit





Amenajare teren antrenament ecvestric (manej deschis)



Lac



PESCUITUL ȘI SCĂLDATUL
ESTE STRICT INTERZIS!
HORGĂSZNI ÉS FÜRÖDNI
SZIGORÚAN TILOS!
STRICTLY PROHIBITED THE
SWIMMING AND FISHING!

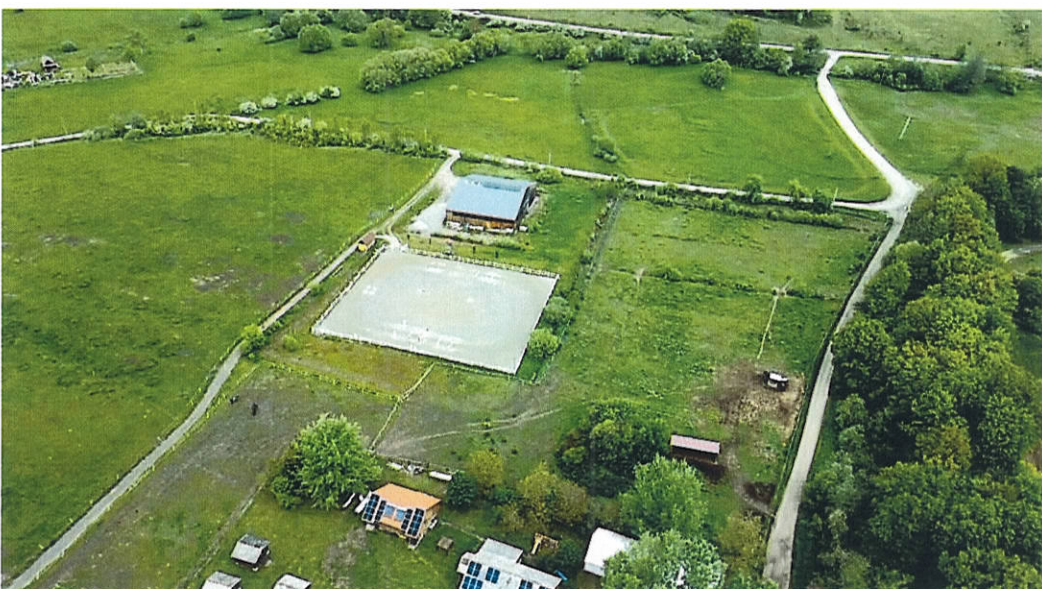
Acces (parțial nr. cad. 25885)

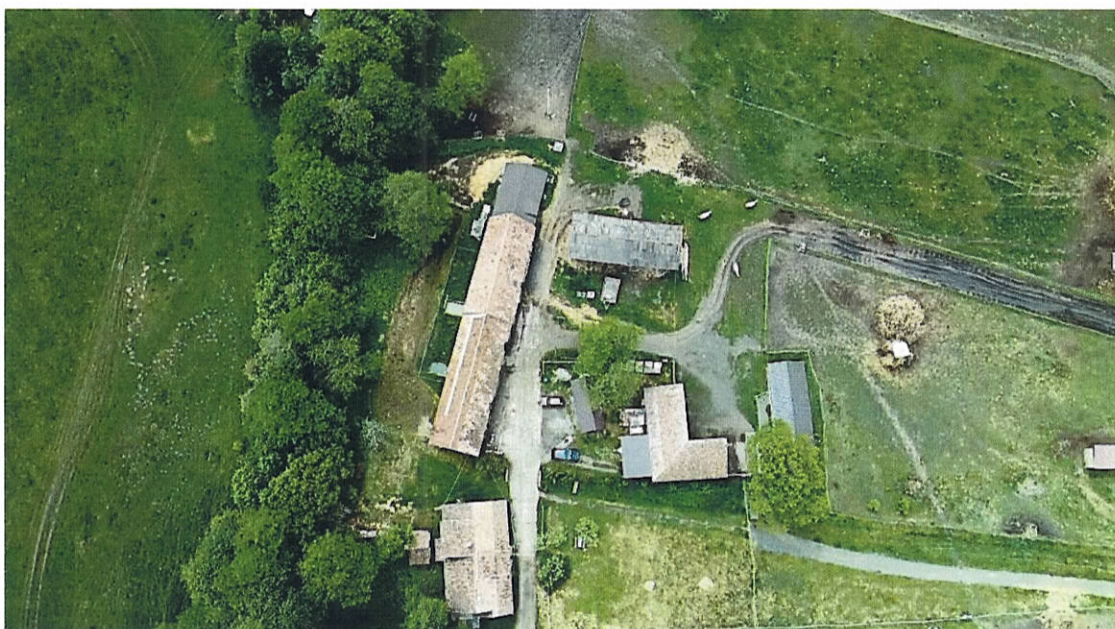
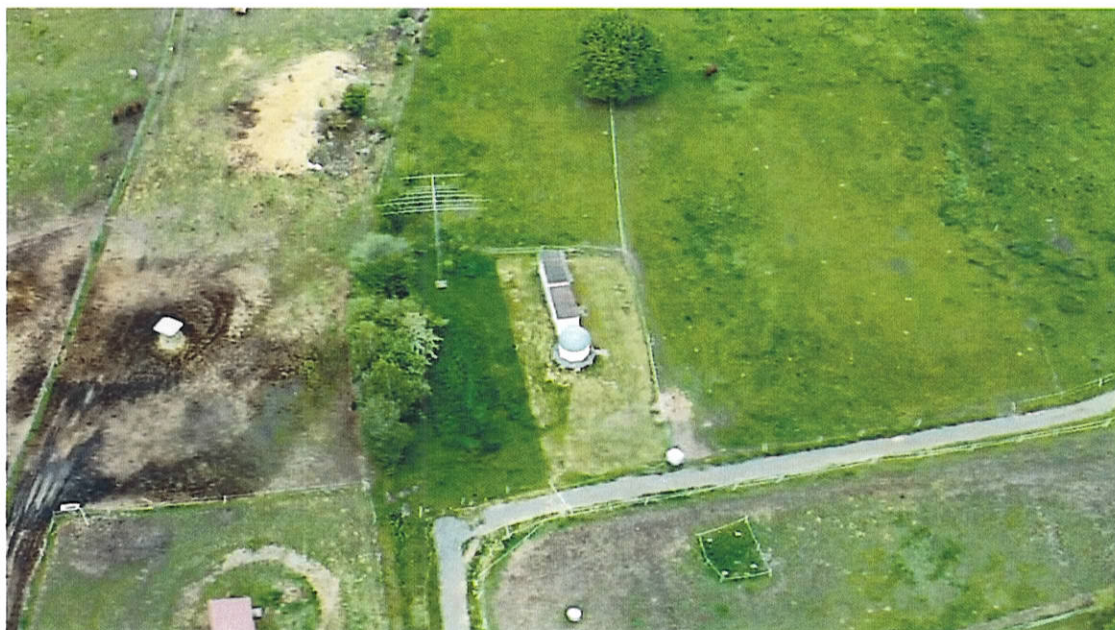


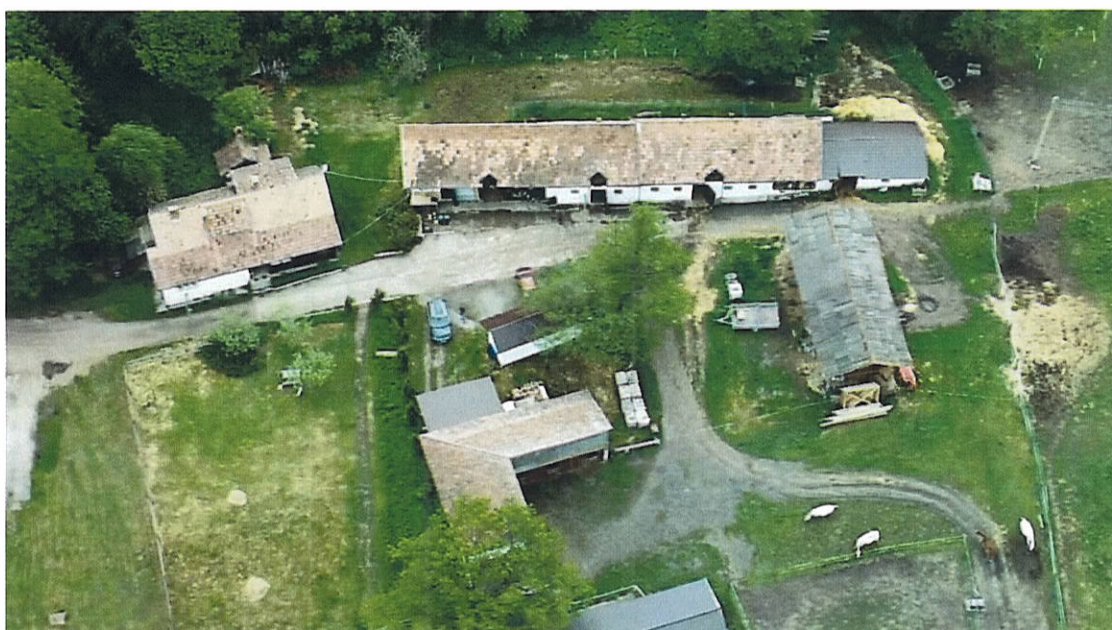
Alte construcții situate pe teren (neînscrise în cartea funciară)



Imagini din dronă ale imobilului

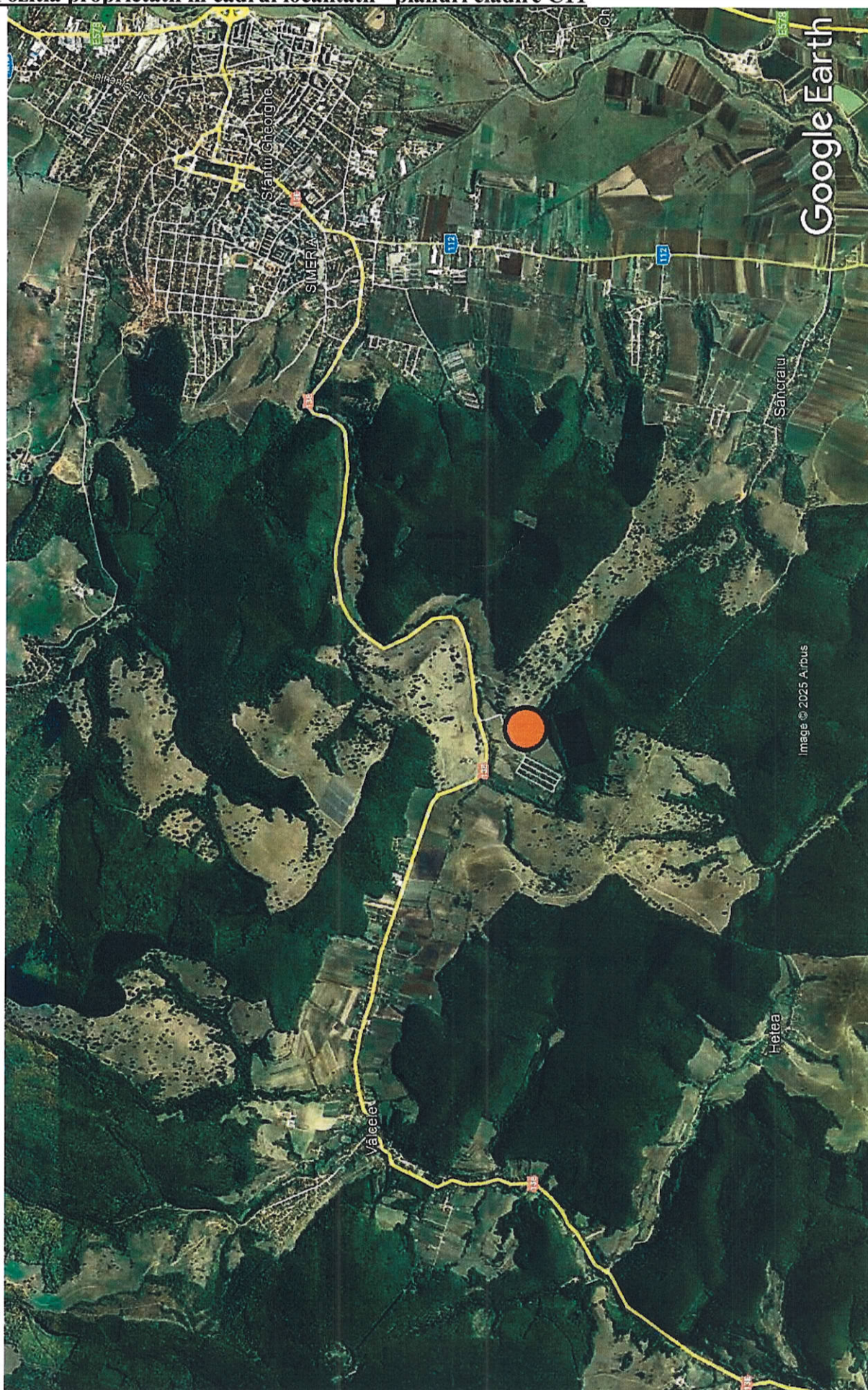


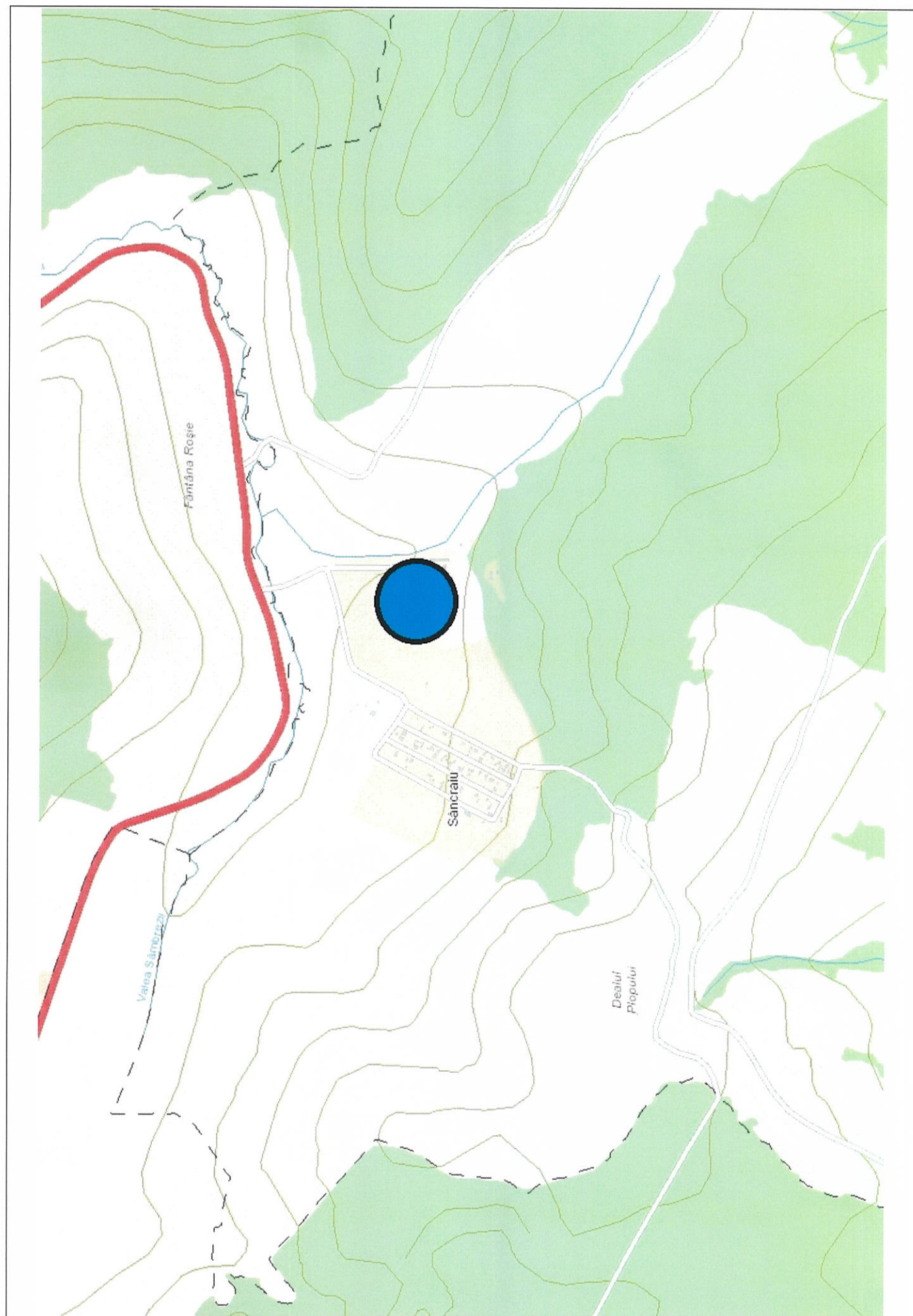


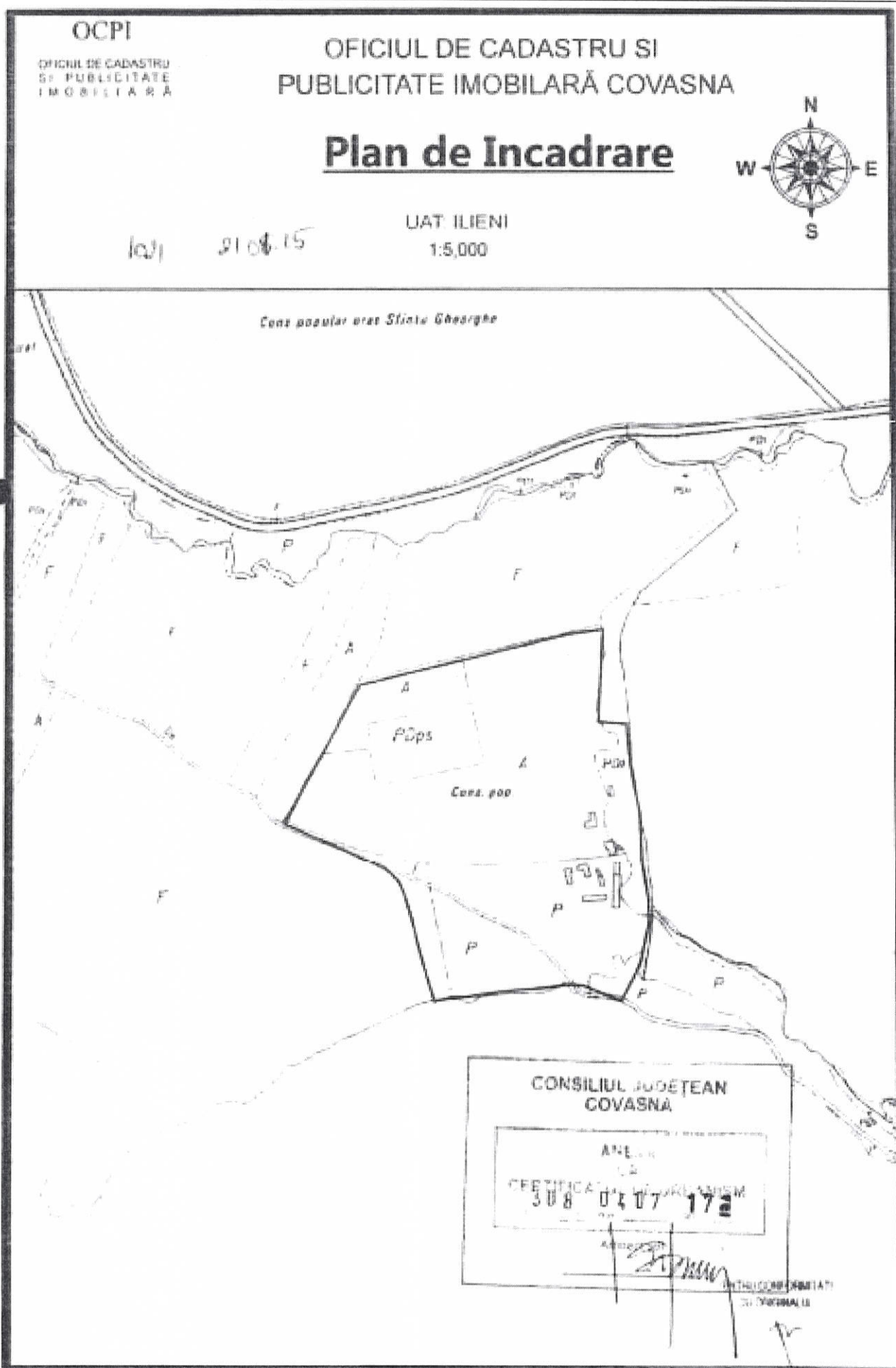




6.4. Pozitia proprietatii in cadrul localitatii - planuri clădire C11









Număr carte funciara: 25885

Extras de carte funciara - ePayment

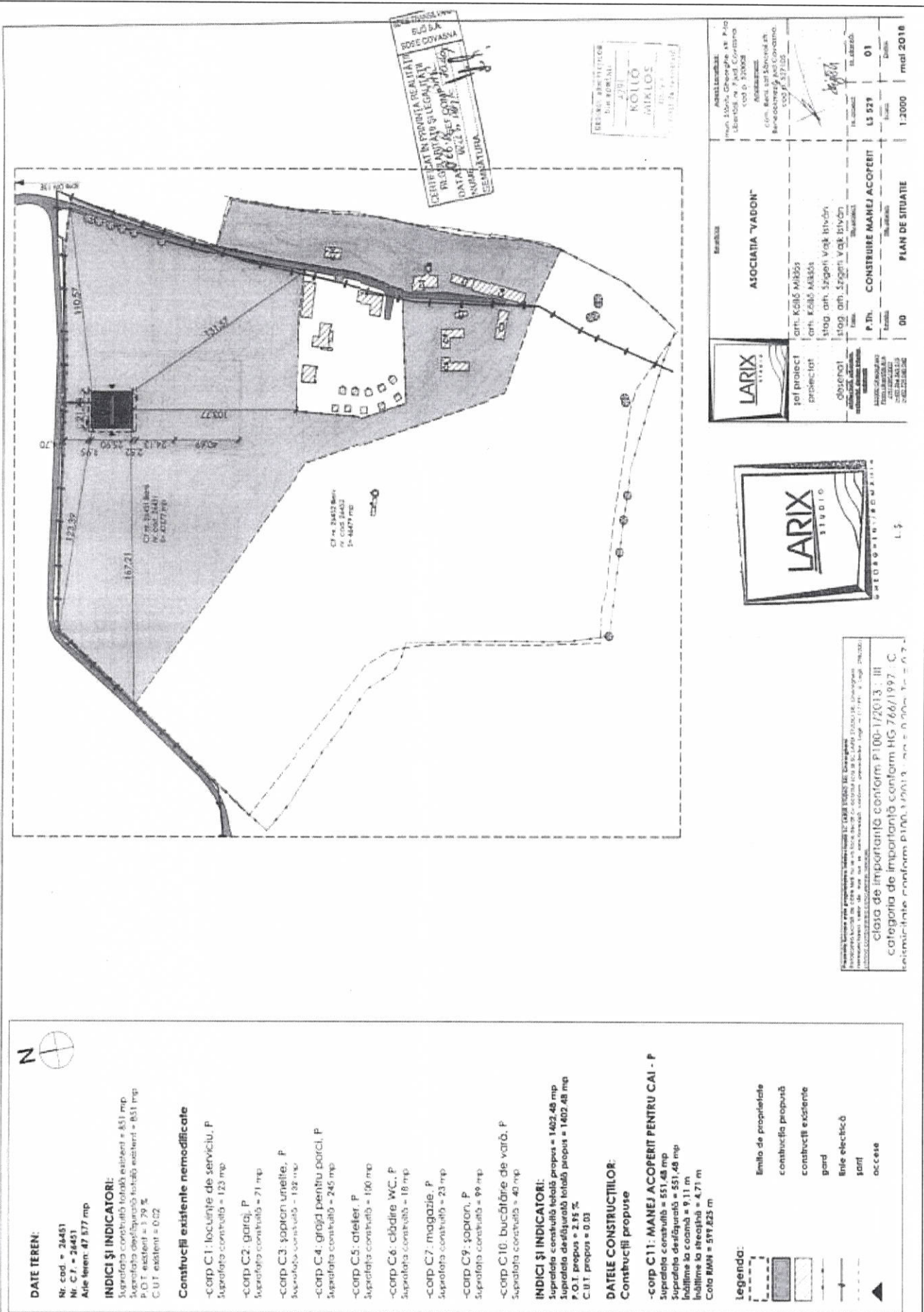
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment



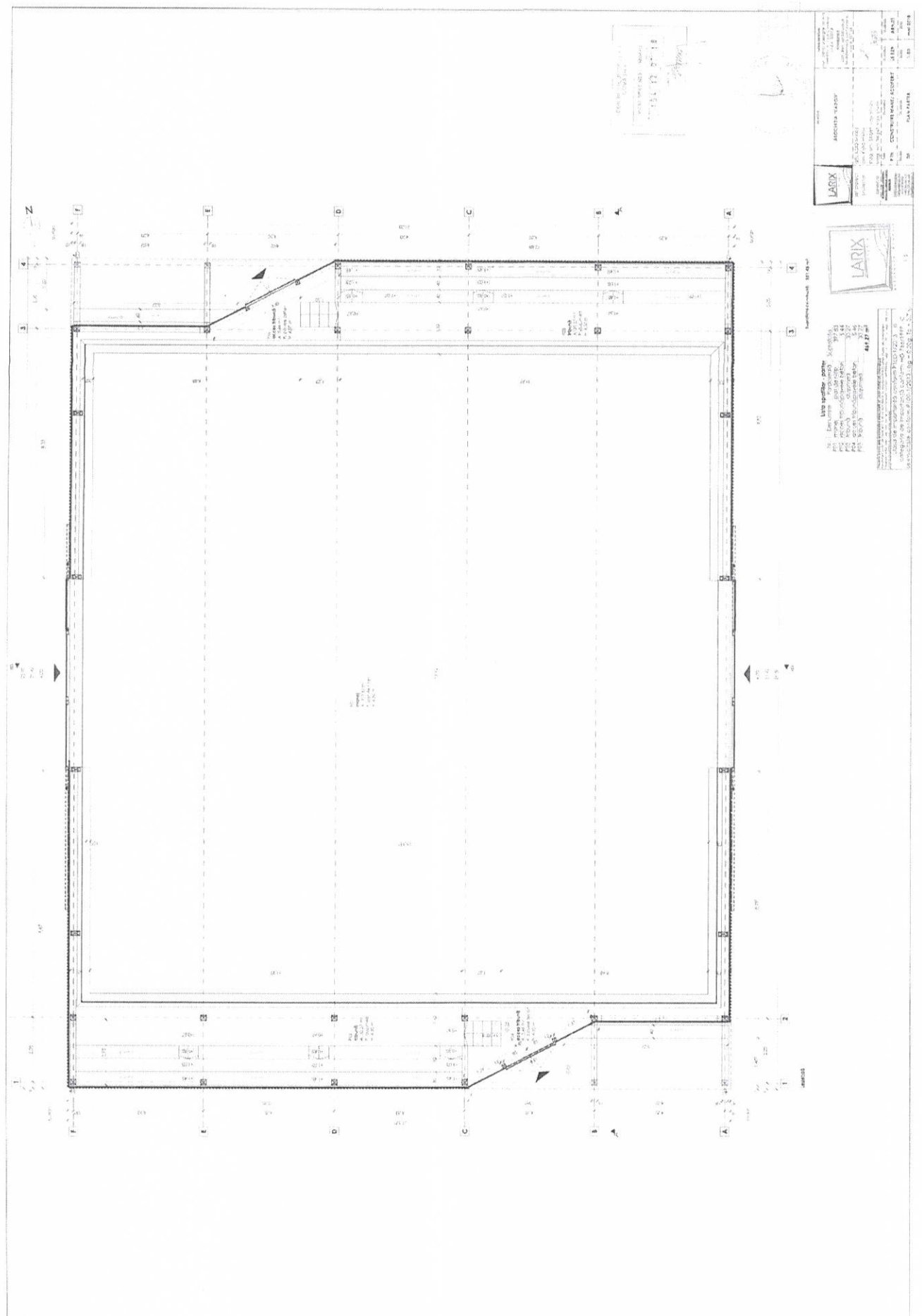
Număr carte funciară: 26451

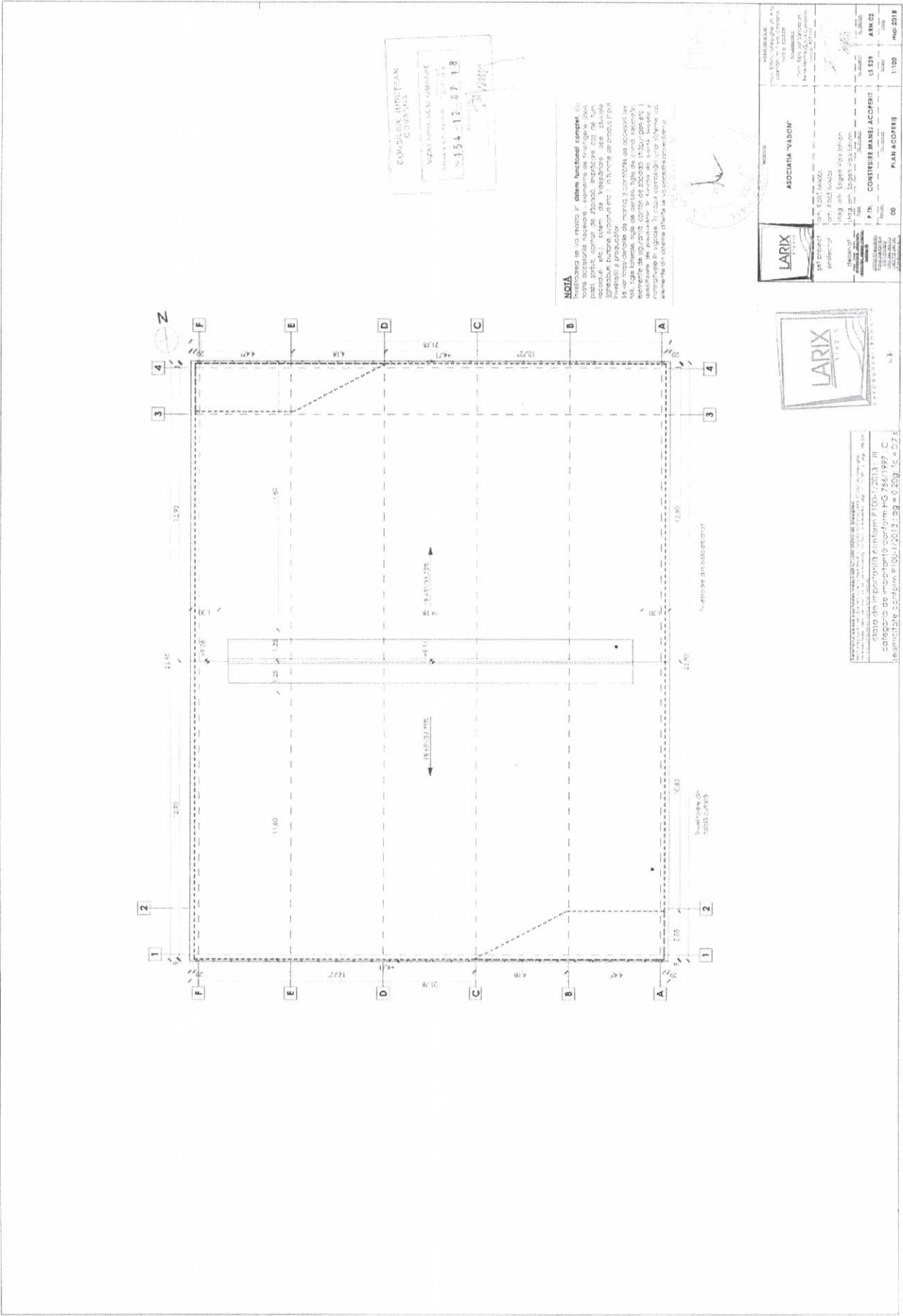
Extras de carte funciară - ePayment

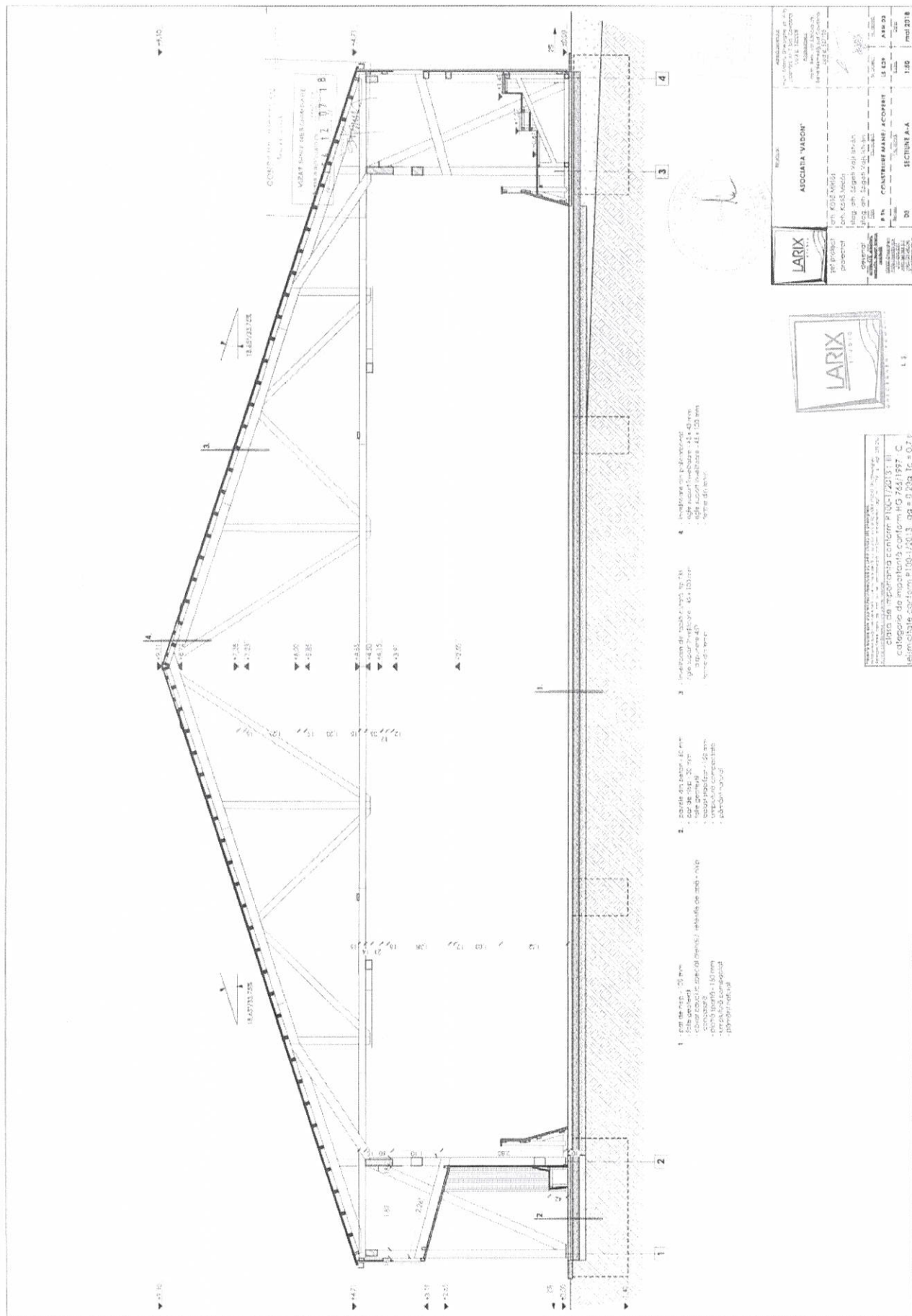
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

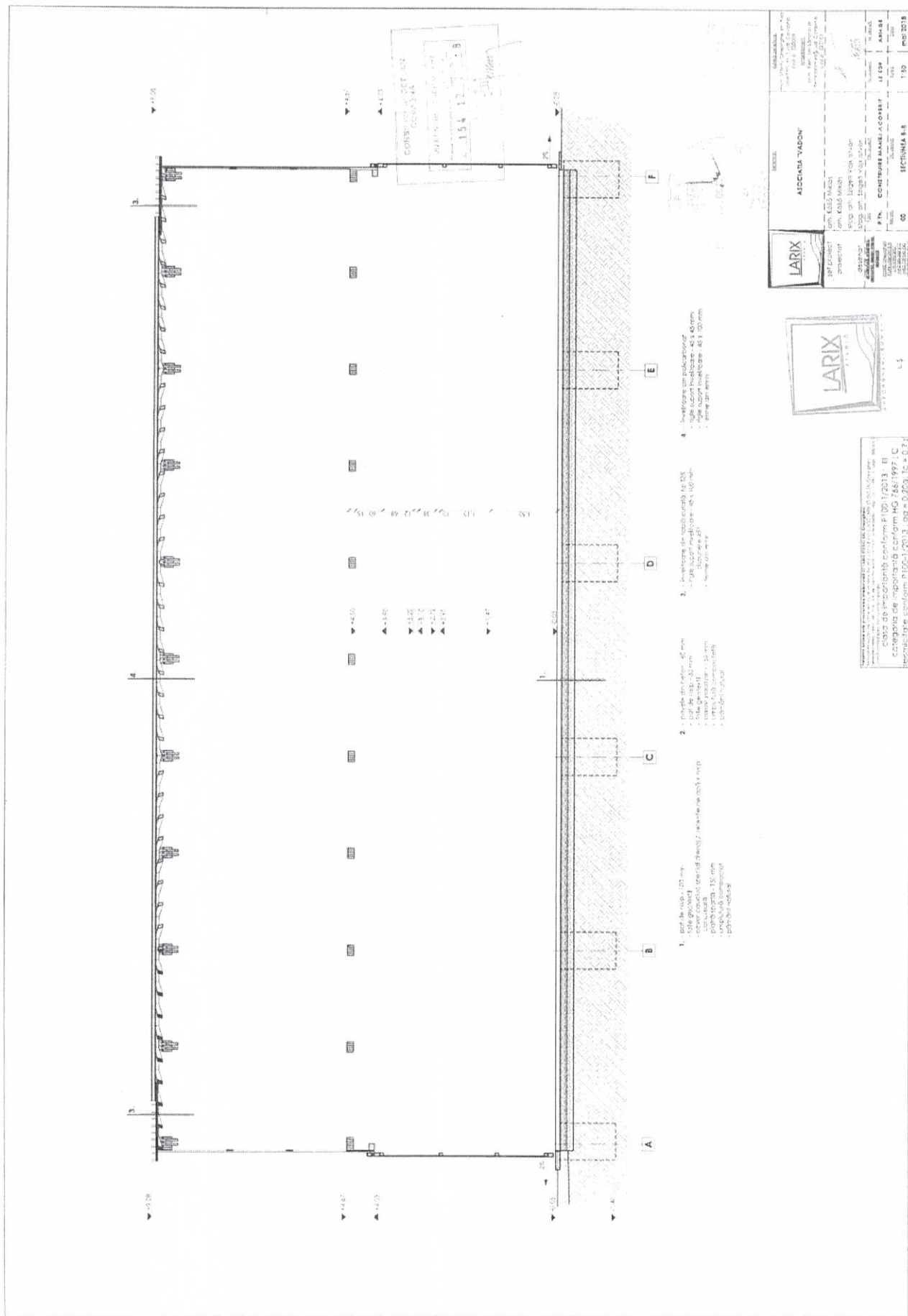


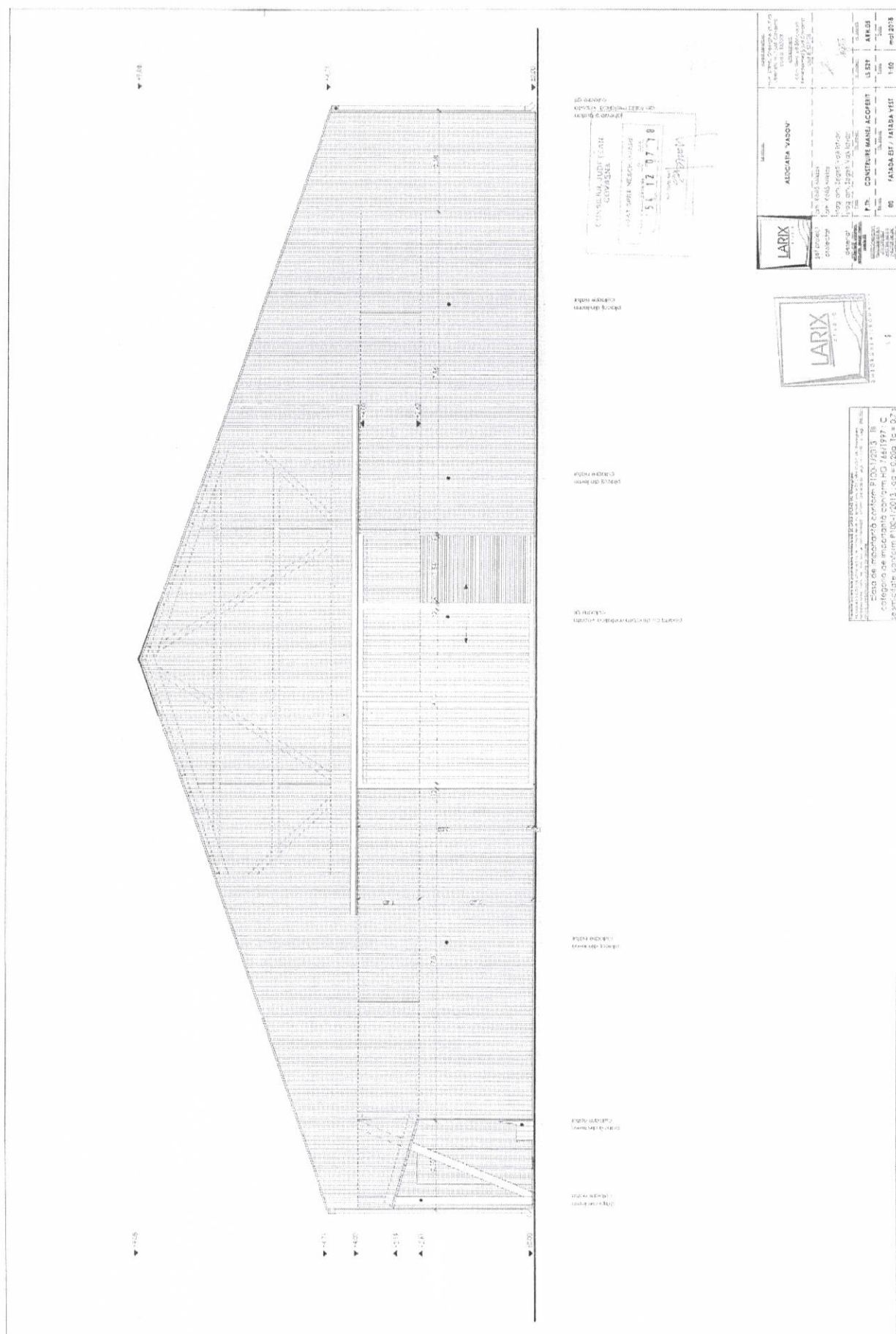
[illegible]











6.5. Informatii de piata (proprietati substitut oferite spre vanzare)

TEREN

Comparabila 1

Vora.ro

Anunturi imobiliare

Apartamente

Casa / Vile

Birouri

Terenuri de vanzare

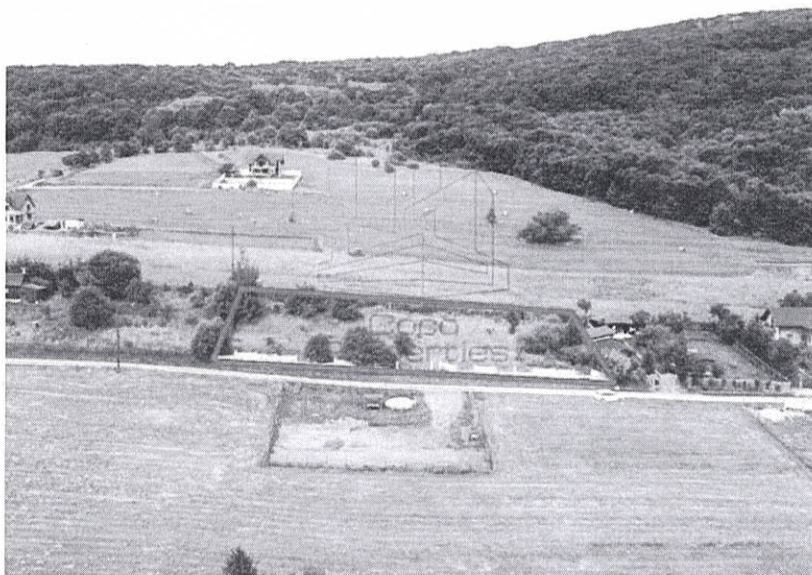
Contact

Teren intr-o zona pitoreasca - 2069 mp, Valcele,
jud. Cov...

Central, Valcele, Covasna

51.725 eur

Contacteaza prin HomeZZ.ro



Caracteristici

Oferit de	Persoana fizica	Tip teren:	Construibil
Zona:	Central	Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2069 m²	Utilitati:	Curent

Descriere

Agentia imobiliara Coco Properties va propune spre vanzare teren pentru constructii situat in loc. Valcele, jud. Covasna.

Terenul are suprafata de 2069 mp, este imprejmuit, iar accesul catre teren se face pe un drum pietruit. Ca si utilitati, terenul are curentul electric la limita de proprietate.

Pozitionarea intr-o zona atat de linistita, cu aer curat si o priveliste panoramica ce te face sa nu mai vrei sa pleci, fac din aceasta proprietate, locul ideal pentru constructia viitoarei tale case

Localitatea Valcele se afla la o distanta de 28 km fata de Brasov si 11 km fata de Sfantu Gheorghe, astfel ca veti avea acces facil catre serviciile oferite de oras

Comision agentie 2%.

Pentru mai multe detalii, apeleaza numarul de telefon:

[Vânzare](#) /
 [Terenuri construite](#) /
 [Judetul Covasna](#) /
 [Valcele](#) /
 Teren intravilan

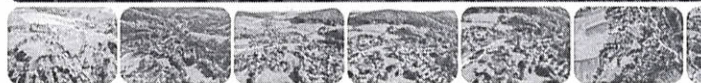
Teren Intravilan

Valcele, Judetul Covasna - Vezi Hartă

25 € / mp

64.975 €

Rate de la 1.453 RON/lună [Simulează credit](#)



[Vezi Hartă](#)



Laurentiu Proca
Senior Advisor
The Seller & Partners
PRO



0751177888
0368412412

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

[Vizionare prin apel video](#)



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

[Activează Notificările](#)

Descriere

AMPLASARE:

Proprietatea este situata in Localitatea Valcele, Judetul Covasna, intr-o zona linistita, cu o priveliste superba la o distanta de 29 km de Brasov.

CARACTERISTICI:

o suprafata de 2825 mp;
o deschidere de aproximativ 17 m.

Terenul nu detine inclinatii in prima parte a acestuia si beneficiaza de acces la drum neasfaltat.

UTILITATI:

o Apa pe teren (put);
o Curent pe teren;
o Canalizare - fosa septica.

AVANTAJE:

o Acces facil;
o Potential Turistic Ridicat;
o Zona de interes mare;
o Priveliste Deosebite;
o Potential Dezvoltare Rezidentiale;

Pentru informatii suplimentare, broker-ii care administreaza aceasta oferta, va sta la dispozitie.
Citește mai puțin

Specificații

ID anunț: X3i0134NT

Actualizat în: 25.05.2025

Suprafață teren:

2825 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front strada:

17 m

Facilități

Comision

standard



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SFÂNTU GHEORGHE

miercuri, 28. may 2025

STIRI

PORTAL CETĂȚENI

ALEGERI 2025

ANGAJĂRI

FINANTE MUNICIPALE

STARE CIVILĂ

EVIDENȚA PERSOANELOR

DIRECȚIA SOCIALĂ



HOTĂRÂREA NR. 169/2024 privind aprobarea vânzării directe a terenului proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe identificat în CF nr. 25886 Ilienii în favoarea COSYS COMPUTER SYSTEM SRL

25.04.2024

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
CONSILIUL LOCAL

RO 520008 Sfântu Gheorghe
Str. 1 Decembrie 1918 nr. 2
Județul Covasna

Tel/fax: 0267-311726
E-mail: consiliul.local@sepsi.ro

HOTĂRÂREA NR. 169/2024

privind aprobarea vânzării directe a terenului proprietate privată a
municipiului Sfântu Gheorghe identificat în CF nr. 25886 Ilienii în favoarea COSYS COMPUTER SYSTEM SRL

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 23410/2024 al Direcției patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;

Având în vedere adresele nr. 7088/07.02.2023 și 41336/18.07.2023 formulate de COSYS COMPUTER SYSTEM SRL prin care își manifestă intenția cu privire la achiziționarea terenului aferent construcțiilor aflate în proprietate;

Având în vedere adresa 20002/2024 formulată de COSYS COMPUTER SYSTEM SRL în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Daliei nr. 2, bl. 44/B, ap.1, județul Covasna, prin care își manifestă acceptul cu privire la prețul de echiziție al terenului aferent construcțiilor;

Având în vedere Raportul de Evaluare al terenului intravilan situat în comuna Ilienii, localitatea Sâncraiu, din 25.03.2024 întocmit de Evaluator Autorizat Kuna Adriene privind stabilirea valorii de piață a terenului;

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

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (6) lit. b și art. 364 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (2) și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE

ART. 1. - Se aprobă transmiterea dreptului de proprietate, prin vânzare directă, asupra terenului proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, identificat în CF nr. 25886 Ilienii, nr. cad. 25886, în suprafață de 5000 mp, în favoarea COSYS COMPUTER SYSTEM SRL, proprietatea tabulară a construcțiilor înscrise cu nr. cad. 25886-C1, 25886-C2, 25886-C3, 25886-C4, 25886-C5, 25886-C6, 25886-C7, 25886-C8, 25886-C9, 25886-C10, 25886-C11 și 25886-C12.

ART. 2. - (1) Prețul de vânzare al terenului este de 95.000 EUR la care se adaugă TVA, conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Autorizat KUNA ADRIENE, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă,

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

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

ART. 4. - Contractul de asociere nr. 77/1998, încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe și COSYS COMPUTER SYSTEM SRL, încetează la data încheierii contractului de transmitere a dreptului de proprietate în formă autentică, conform proiectului acordului de încetare, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

ART. 5. - Cu executarea prezentei hotărâri se încredințează Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale și Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Sfântu Gheorghe, la 25 aprilie 2024.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Zsigmond József

CONTRASEMNEAZĂ
pentru SECRETAR GENERAL
Morar Edit



Număr carte funciară: 25886
Extras de carte funciară - ePayment
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 25886 COPIE

Carte Funciară Nr. 25886 Ilien

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25886	5.000	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	25886-C1	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:113 mp; Pavilion Central P+M, an 2000 , suprafața construită la sol 113.3 mp, suprafața construită desfășurată 226.6 mp.
A1.2	25886-C2	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp; Grup sanitar P, an 2000 , suprafața construită la sol 86.4 mp, suprafața construită desfășurată 86.4 mp.
A1.3	25886-C3	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 1. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.4	25886-C4	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 2. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.5	25886-C5	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 3. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.6	25886-C6	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 4. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.7	25886-C7	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 5. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.8	25886-C8	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 6. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.9	25886-C9	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 7. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.10	25886-C10	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 8. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.11	25886-C11	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 9. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.12	25886-C12	Jud. Covasna, UAT Ilien, Loc. Sâncraiu	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; Casuta 10. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7338 / 03/03/2014	
Act Administrativ nr. Hotararea nr.6, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE (Certificat de urbanism nr.17/22-01-2014, documentatie);	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 25886 a imobilului cu numarul cadastral 25886/Ilien, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 25850 inscris in cartea funciara 25850;	A1
Act Administrativ nr. 2537, din 23/01/2014 emis de OCPI COVASNA;	
B2 se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului inscris in CF nr. 25886/Ilien	A1

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B2	25850-Ilieni, în trei imobile, cu alocare nr. cad. 25885, 25886 și 25887- UAT Ilieni, în baza de date a OCPI Covasna <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, inscrisa prin incheierea nr. 2570 din 23/01/2014; pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, inscrisa prin incheierea nr. 2570 din 23/01/2014;</i> <i>Radiata prin cererea nr.7338/03.03.2014, act nr.Hotararea nr.6/30.01.2014</i>	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 6, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE , CIF:4404605, domeniu privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, inscrisa prin incheierea nr. 6093 din 20/02/2014;</i>	A1
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, inscrisa prin incheierea nr. 6093 din 20/02/2014;</i>	A1 / B.11
B5	Intabulare, drept de SERVITUDE asupra imobilului înscris în CF nr. 25885-Sf.Gheorghe;	A1
11128 / 29/04/2015		
Act Administrativ nr. adeverința nr.2654, din 29/04/2015 emis de PRIMARIA ILIENI;		
B6	se notează actualizarea datelor tehnice ale imobilului înscris în cartea funciară nr.25886 Ilieni prin schimbarea categoriei de folosință a imobilului din arabil în curți construcții în intravilan	A1
28749 / 04/08/2023		
Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr. 465, din 28/12/1999 emis de PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Certificat nr. 5991, din 01/08/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI ILIENI; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 5801, din 13/07/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI ILIENI; Act Administrativ nr. Declaratie nr. 43474, din 31/07/2023 emis de PRIMARIA MUN. SFANTU GHEORGHE;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COSYS COMPUTERS SYSTEMS SRL , CIF:547009	A1.1, A1.2
34608 / 03/10/2023		
Act Administrativ nr. adeverinta nr. 7220, din 22/09/2023 emis de Primaria Ilieni; Act Administrativ nr. declaratie nr 43474, din 31/07/2023 emis de Primaria Sfantu Gheorghe; Act Administrativ nr. declaratie 53644, din 27/09/2023 emis de Primaria Sfantu Gheorghe; Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr 465, din 28/12/1999 emis de Primaria Sfantu Gheorghe; Act Administrativ nr. certificat fiscal nr.7163, din 19/09/2023 emis de Primaria Ilieni, documentatia cadastrala;		
B8	se actualizeaza datele tehnice ale imobilului înscris în cartea funciara nr.25886 Ilieni, prin inscrierea construcțiilor C3,C4,C5,C6.C7,C8,C9, C10,C11,C12,C13, conform PAD-ului avizat de Serviciul Cadastru	A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COSYS COMPUTERS SYSTEMS SRL , CIF:547009	A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12
17150 / 17/05/2024		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare nr. 1041, din 16/05/2024 emis de NP SAVU ALIN - GABRIEL;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COSYS COMPUTERS SYSTEMS SRL , CIF:547009	A1
B11	se radiaza dreptul de administrare inscris sub B4	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

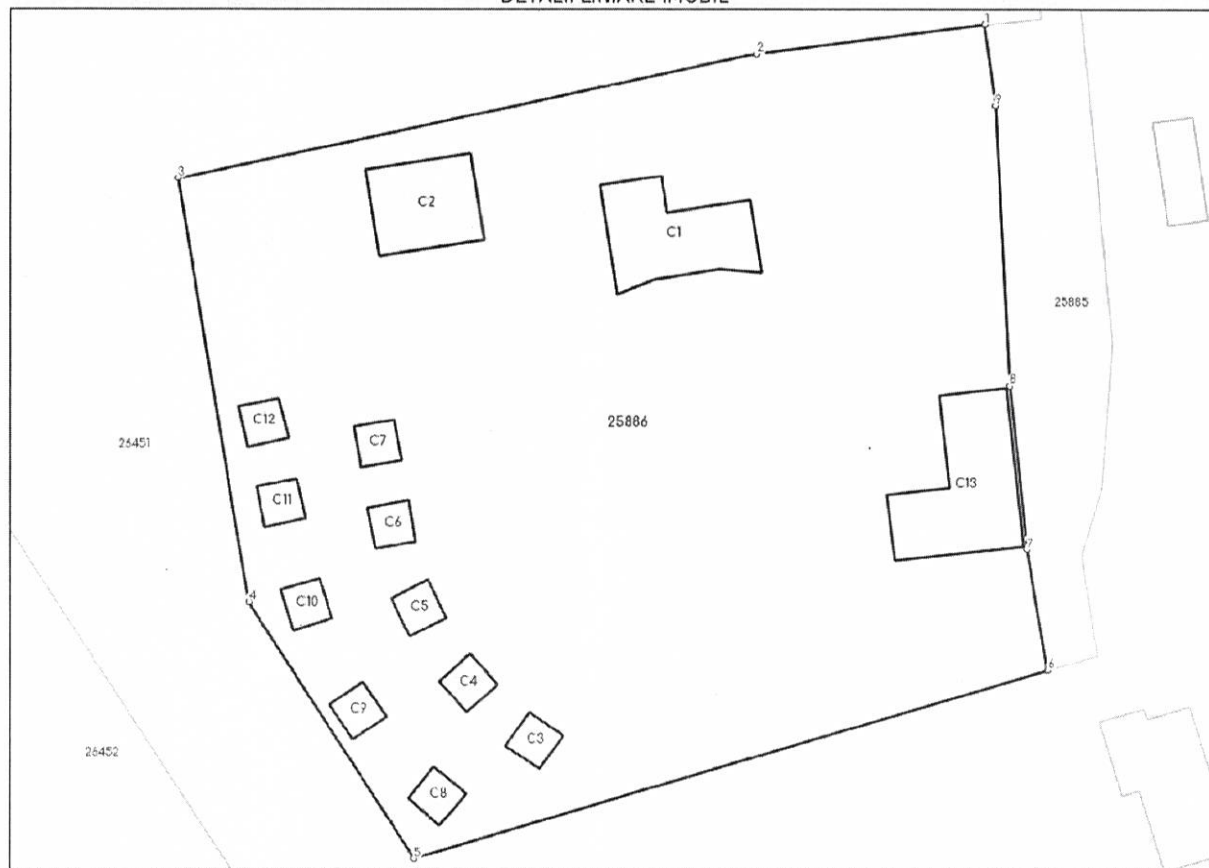
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25886	5.000	

* 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	curti construcții	DA	5.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	25886-C1	construcții de locuințe	113	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:113 mp; Pavilion Central P+M, an 2000 , suprafața construită la sol 113.3 mp, suprafața construită desfășurată 226.6 mp.
A1.2	25886-C2	construcții anexa	86	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:86 mp; Grup sanitar P, an 2000 , suprafața construită la sol 86.4 mp, suprafața construită desfășurată 86.4 mp.
A1.3	25886-C3	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 1. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.4	25886-C4	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 2. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	25886-C5	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 3. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.6	25886-C6	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 4. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.7	25886-C7	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 5. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.8	25886-C8	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 6. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.9	25886-C9	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 7. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.10	25886-C10	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 8. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.11	25886-C11	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 9. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.12	25886-C12	construcții de locuințe	16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:16 mp; Casuta 10. Casuta din lemn P, an 2000 , suprafața construită la sol 16.0 mp, suprafața construită desfășurată 16.0 mp.
A1.13	25886-C13	construcții anexa	140	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:140 mp; Terasa acoperita P, an 2000 , suprafața construită la sol 140.1 mp, suprafața construită desfășurată 140.1 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.239
2	3	57.189
3	4	41.766
4	5	29.638
5	6	63.961
6	7	11.885
7	8	16.095
8	9	27.313
9	1	8.009

** 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. 26451 Comuna/Oraș/Municipiu: Ilieni

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE , donatie - DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	A1.11
B11	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, CIF:26752503	A1.11

C. Partea III. SARCINI .

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

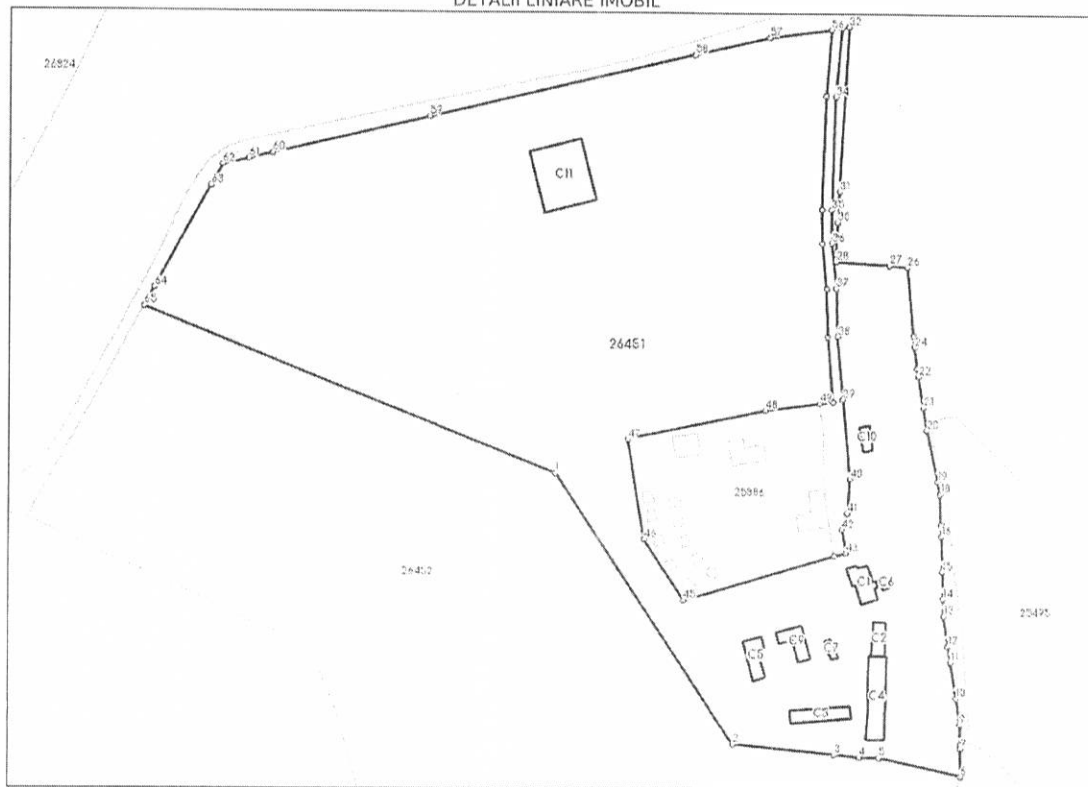
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26451	47.577	Fond dominant - are drept de servitute de trecere pe jos și cu mijloace de transport asupra imobilului din CF nr.25885. Fond aservit - este grevat cu drept de servitute de trecere pe jos și cu mijloace de transport în favoarea imobilului cu nr.cad 26452.- Asociația "VADON" Sf. Gheorghe are drept de suprafață asupra imobilului. Imobilul este împrejmuit parțial cu gard plasă.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	47.577	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	26451-C1	construcții de locuințe	123	Cu acte	S. construita la sol:123 mp; LOCUINTA DE SERVICIU DIN CARAMIDA
A1.2	26451-C2	construcții anexa	71	Cu acte	S. construita la sol:71 mp; GARAJ DIN CARAMIDA
A1.3	26451-C3	construcții anexa	132	Cu acte	S. construita la sol:132 mp; SOPRON UNELTE
A1.4	26451-C4	construcții anexa	245	Cu acte	S. construita la sol:245 mp; GRAJD PENTRU PORCI, VITE DIN CARAMIDA
A1.5	26451-C5	construcții anexa	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; ATELIER DIN CARAMIDA
A1.6	26451-C6	construcții anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; CLADIRE WC DIN CARAMIDA
A1.7	26451-C7	construcții anexa	23	Cu acte	S. construita la sol:23 mp; MAGAZIE DE LEMNE
A1.8	26451-C8	construcții anexa	45	Cu acte	S. construita la sol:45 mp; SOPRON

Carte Funciară Nr. 26451 Comuna/Oraș/Municipiu: Ilieni

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.9	26451-C9	construcții anexa	99	Cu acte	S. construita la sol:99 mp; SOPRON
A1.10	26451-C10	construcții anexa	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; BUCATARIE DE VARA, CUPTOR SI AFUMATOR
A1.11	26451-C11	construcții anexa	556	Cu acte	S. construita la sol:556 mp; S. construita desfasurata:556 mp; Manej acoperit cu regim de înălțime P, edificat în anul 2019.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	132.953	2	3	41.731	3	4	10.167
4	5	7.928	5	6	34.254	6	7	11.126
7	8	1.602	8	9	8.364	9	10	10.966
10	11	15.031	11	12	6.612	12	13	12.677
13	14	6.928	14	15	11.135	15	16	14.664
16	17	4.762	17	18	12.694	18	19	5.322
19	20	21.314	20	21	9.589	21	22	12.928
22	23	3.537	23	24	8.65	24	25	4.911
25	26	28.477	26	27	7.305	27	28	21.886
28	29	3.792	29	30	12.237	30	31	12.727
31	32	67.995	32	33	3.104	33	34	28.342
34	35	46.661	35	36	13.62	36	37	18.852
37	38	19.805	38	39	26.188	39	40	32.68
40	41	14.241	41	42	6.947	42	43	9.745
43	44	4.99	44	45	63.961	45	46	29.638
46	47	41.766	47	48	57.189	48	49	22.239
49	50	5.448	50	51	27.02	51	52	19.772
52	53	18.888	53	54	13.887	54	55	46.88
55	56	27.372	56	57	25.354	57	58	31.199
58	59	110.474	59	60	65.34	60	61	10.155
61	62	10.914	62	63	10.027	63	64	47.788
64	65	8.714	65	1	180.897			

** 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,
02-06-2025

Asistent Registrator,
RITA-BERNADETT MARKOS

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 4 din 4

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

Formular versiunea 1.1



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 25885 COPIE

Carte Funciară Nr. 25885 Ilieni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Ilieni, Loc. Sâncraiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25885	1.144	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7338 / 03/03/2014		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.6, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE (Certificat de urbanism nr.17/22-01-2014, documentatie);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 25885 a imobilului cu numarul cadastral 25885/Ilieni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 25850 in scris in cartea funciara 25850;	A1
Act Administrativ nr. 2537, din 23/01/2014 emis de OCPI COVASNA;		
B2	se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului in scris in CF nr. 25850-Ilieni, in trei imobile, cu alocare nr. cad. 25885, 25886 si 25887-UAT Ilieni, in baza de date a OCPI Covasna	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, in scrisa prin incheierea nr. 2570 din 23/01/2014; pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, in scrisa prin incheierea nr. 2570 din 23/01/2014;		
Radiata prin cererea nr.7338/03.03.2014, act nr.Hotararea nr.6/30.01.2014		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 6, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE , CIF:4404605, domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, in scrisa prin incheierea nr. 6093 din 20/02/2014;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25850/Ilieni, in scrisa prin incheierea nr. 6093 din 20/02/2014;		
11126 / 29/04/2015		
Act Administrativ nr. adeverinta nr. 2653, din 29/04/2015 emis de PRIMARIA COMUNEI ILIENI;		
B5	se notează actualizarea datelor tehnice ale imobilului în scris în cartea funciară nr. 25885 Ilieni prin schimbarea categoriei de folosință a terenului de la A1 din " arabil" în " drum"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
7338 / 03/03/2014		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.6, din 30/01/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE (Certificat de urbanism nr.17/22-01-2014, documentatie);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEfond aservit in favoarea imobilelor in scrise in CF nr.25886-Sf.Gheorghe si 25887-Sf.Gheorghe	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25885	1.144	

* 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	DA	1.144	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.599	2	3	0.509
3	4	27.372	4	5	46.88

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	13.887
7	8	19.772
9	10	5.448
11	12	27.313
13	14	4.65
15	16	4.99
17	18	6.947
19	20	32.68
21	22	19.805
23	24	13.62
25	1	28.341

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	18.888
8	9	27.02
10	11	8.009
12	13	16.095
14	15	7.235
16	17	9.745
18	19	14.241
20	21	26.188
22	23	18.852
24	25	46.661

** 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.

Gestiune : KM 7 SPRI VALCELE

Lista de inventariere

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire mijloc fix	Seria	Cod clasif.	Stare	Amplasare	Valoare inventar	Observatii
Categoria 1 Constructii								
1	100594	LOCUINTA DE SERVICIU DIN CARAMIDA 123MP		1.6.8	Nu se amortizeaza	Primaria - 70.02.50	0,00 PU - DP	
2	100595	GARAJ DIN CARAMIDA 71MP		1.5.14	Amortizat	Primaria - 70.02.50	8.000,00	PR - CL AS VADON fol gratuita
3	100596	SOPRON FURAJE 132MP		1.5.12	Amortizat	Primaria - 70.02.50	5.000,00	PR - CL AS VADON
4	100597	GRAJD PT ANIMALE 245MP		1.2.7	Amortizat	Primaria - 70.02.50	15.000,00	PR - CL AS VADON
5	100598	ATELIER DIN CARAMIDA 100MP-MAGAZIE		1.1.17	In folosinta	Primaria - 70.02.50	63.155,11	PR - CL AS VADON REP CAPITALE 2014
6	100599	CLADIRE WC DIN CARAMIDA 18MP		1.6.1.1	Amortizat	Primaria - 70.02.50	3.376,34	PR - CL AS VADON
7	100700	MAGAZIE DE LEMNE 23MP		1.5.12	Amortizat	Primaria - 70.02.50	3.000,00	PR - CL AS VADON
8	100701	SOPRON 45MP		1.5.12	Amortizat	Primaria - 70.02.50	0,00	PR - CL AS VADON in curs de demolare
9	100702	SOPRON 98MP - GRAJD		1.5.12	Amortizat	Primaria - 70.02.50	8.000,00	PR - CL AS VADON
10	100703	BUCATARIE DE VARA 40MP		1.6.8	Amortizat	Primaria - 70.02.50	30.379,95	PR - CL AS VADON
11	100912	CONSTRUIRE TEREN SPORT ECVESTRIC BENEDEK MEZO		1.10.	In folosinta	Primaria - 67.02.05.01	74.193,74	PR - CL
12	559	CANTON PASTORAL LOCUINTA DE SERVICIU CARAMIDA		1.6.8	Amortizat	Primaria - 70.02.50	307.379,85	PR - CL fol gratuita AS VADON
Total tip: Mijloace fixe							517.486,09	
Total categoria: 1							517.486,09	
Categoria 2 Instalatii tehnice, mijloace de transport, an								
13	100850	GRAPA PT NIVELAT SUPRAFETE OTTO SPORT ECVESTRIC		2.1.21.1.2	Amortizat	Primaria - 67.02.05.01	28.205,88	PR - CL

joi 22 mai 2025

Municipiul Sfantu Gheorghe confidential pag. 1 / 2

Nr. crt.	Nr. inv.	Denumire mijloc fix	Seria	Cod clasif.	Stare	Amplasare	Valoare inventar	Observatii
Total tip:		Mijloace fixe					28.205,88	
Total categoria:		2					28.205,88	
Categoria 80								
14	738102	TEREN 47577 MP CATEGORIA ABABIL	80.3		Nu se amortizeaza	Pierdere - 70.02.50	30.738,09	PR - TE 47.577mp HCL6/30.01.2014vedea ef 28451-
15	738102A	TEREN PT DRUM 1144mp	80.1		Nu se amortizeaza	Primaria - 70.02.50	2.749,80	PR - TE cf 25885
16	738103	TEREN 15198 MP CAT FANLATA	80.3		Nu se amortizeaza	Pierdere - 70.02.50	7.057,40	PR - TE HCL6/30.01.2014
17	738104	TEREN 31281 MP CAT PASUNE	80.3		Nu se amortizeaza	Primaria - 70.02.50	12.104,82	PR - TE HCL 6/30.01.2014
Total tip:		Mijloace fixe					52.645,90	
Total categoria:		80					62.645,90	
Grand total:							598.337,87	

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA
ARHITECT ȘEF

Nr. 9199/20.05.2025

CĂTRE,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

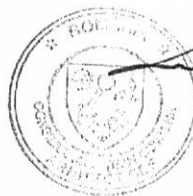
Spre știință: Primăria comunei ILIENI

Ref: cerere 7843/24.04.2025

Alăturat vă transmitem un exemplar din certificatul de urbanism

nr. 261/19.05.2025.

ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul



I.ZS

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL JUDEȚEAN

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 261 din 19.05 2025

În scopul: **INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresate de către **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna SF. GHEORGHE, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. 1 DECEMBRIE 1918, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 7843 din 24.04.2025,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, comuna ILIENI, satul ILIENI, str. -, cod poștal -, str. -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE SITUAȚIE, CF nr. 26452, 26451, 25885 - ILIENI,

văzând avizul favorabil al primarului comunei Ilieni nr. 3581 din 13.05.2025,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 511/2014, fază PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei ILIENI nr. 18/2015,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul identificat cu nr. cad 26452 se află în extravilanul localității, conform PUZ aprobat fiind în proprietatea MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, cu drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, conform extras CF 26452. Este notat dreptul de servitute asupra imobilului înscris în CF. 25885 Sfântu Gheorghe.

Terenul identificat cu nr. cad 26451 și imobilele identificate cu nr. cad. 26451- C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C9, C10 se află în intravilanul localității, conform PUZ aprobat sunt în proprietatea MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, cu drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, fiind notat dreptul de suprafață în favoarea Asociației „VADON” Sfântu Gheorghe până la data de 20.07.2039 cu posibilitate de prelungire conform extras CF 26452. Imobilul identificat cu nr. cad. 26452-C11 este în proprietatea Asociației „VADON” Sfântu Gheorghe. Este notat dreptul de servitute asupra imobilului înscris în CF. 25885 Sfântu Gheorghe.

Terenul identificat cu nr. cad 25885 se află în intravilanul localității, conform PUZ aprobat fiind în proprietatea MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, cu drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE, conform extras CF 25885. Este notat dreptul de servitute fond aservit în favoarea imobilelor înscrise în CF. nr. 25886 și CF. nr. 25887- Sfântu Gheorghe.

Imobilele nu sunt incluse pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Terenurile au o suprafață totală de 95.200 m².

Categoria de folosință actuală: fâneată, pășune, curți construcții și drum iar destinația conform PUZ aprobat este Zonă de Acord, Sport și Servicii.

Se vor respecta reglementările administrației publice centrale/locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Funcțiunea dominantă: sport, agrement

Funcțiuni complementare: servicii wellness

Funcțiuni permise fără condiții: funcțiuni compatibile (construcții și amenajări de cazare turistică, alimentație publică, spații pentru spectacole), anexe: centrale termice, depozite combustibil solid, garaje, pavilioane de grădină (filigorie), terase acoperite, terase deschise, pergole, grădini, sere, solarii, mobilier de grădină, pavilioane de odihnă, umbrare, platforme, echipare edilitara, amenajări peisajere.

Funcțiuni permise cu condiții: alte funcțiuni compatibile.

Funcțiuni interzise: unități de producție și prestări servicii tehnice, funcțiuni generatoare de zgomot, trepidații, noxe, nocivități, deșeuri periculoase.

Construcțiile ce se vor realiza vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la retrageri față de vecinătăți, intimitate, verde.

Indici urbanistici: POT max =30%, CUTmax 0,36

Regim maxim de înălțime: P+1

Nu se permite construirea de obiective provizorii.

Construcțiile existente vor putea fi reparate, consolidate, reamenajate, refuncționalizate, extinse. Cele care în urma expertizării nu pot fi reabilite, se vor desființa.

Construcțiile principale pot avea demisol, subsol, parțial.

Structuri și materiale de construcții permise: structuri din lemn, din beton armat și zidărie, metalice, acoperișuri tip șarapantă de lemn cu învelitori din țiglă sau învelitori usoare, pantă minimă a învelitorii 30 grade, acoperișuri pe ferme metalice, chesoane, alte soluții tehnice, acoperișuri tip terasă circulabilă, necirculabilă, verde, tâmplărie lemn, metalică, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior în culori pastelate (nuanțe de pământuri, verde, alb, galben), pavae din piatră naturală sau piatră artificială, carosabil împietruit, betonat, sau asfaltat, pietonale pietruite, betonate sau asfaltate, împrejurimi conform descrierilor de mai sus.

Utilități: Alimentarea cu apă potabilă: în cazul în care nu este posibilă racordarea la rețele publice, necesarul de apă potabilă se va asigura prin surse locale individuale sau de grup (fântâni). **Energie electrică:** se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă. **Canalizarea menajeră:** în absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere, se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, fose septice, vidanjabile periodice care se vor racorda la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră.

Amplasare: se vor respecta prevederile PUZ referitoare la amplasarea construcțiilor în zona edificabilă, se vor amplasa spații verzi conform PUZ, între loturi.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul:

INFORMARE

Certificatul de urbanism nu țin 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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

520013 SF.GHEORGHE, B-DUL GEN. GRIGORE BĂLAN NR. 10, JUDEȚUL COVASNA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) *certificatul de urbanism (original);*
 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 (maxim 30 zile);*

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) *avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:*

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) *avize și acorduri privind:*

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original):*

~~e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (original);~~

~~f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);~~

~~g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (original):~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

TAMÁS Sándor

L.S.



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

SZTAKICS István - Attila

ARHITECT-ŞEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
JÁNOSI Zsolt

Achitat taxa de -SCUTIT

Prezentul certificat de urbanism se comunică după cum urmează:

-1 ex. Beneficiarului,

-1 ex. Primăriei comunei Ilieni,

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