

**SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV**  
**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.:** 521 / 2022 (DA31521303)

**Obiect:** TEREN INTRAVILAN  
MUN. SFANTU GHEORGHE, STR. GRIGORE PALTINEANU,  
F.N., JUDEȚUL COVASNA



OCTOMBRIE 2022



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 03.10.2022 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan situată în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna de către Pintilie Ștefan Cristian în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 15239.

La data de 03.10.2022, Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția proprietății imobiliare formata din teren intravilan în suprafața de 283 mp, înscris în C.F. nr. 27463 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 27463, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării sau concesiunii, pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna octombrie 2022 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. 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 piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>2.174 euro echivalent a 10.693 lei (pentru suprafața de 283 mp - conform extras CF 27463</b> la cursul valutar 4,9480 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 03.10.2022
<b>VALOARE MINIMA REDEVENTA</b>	Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 actualizată, limita minimă a pretului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare a terenului, în condițiile de piață. <b>7,25 euro/lună echivalent a 35,86 lei/lună (pentru suprafața de 283 mp - conform extras CF 27463</b>

Valoarea de piață este valabilă în ipoteza în care starea proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.

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 OCTOMBRIE 2022;
- 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 4,9480 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 și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

**Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)**  
**Membru titular ANEVAR – EPI, EI**



## CUPRINS

### **OPINIA ASUPRA VALORII**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Sinteza evaluării
- 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, oraș, 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. Istoricul proprietății subiect

#### **4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

#### **5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**

#### **6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

#### **7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

- 7.1. Raportarea valorii

#### **8. ANEXE**

- 8.1. Abordari in evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

**Raportul de evaluare contine 37 de pagini**

## **Cap. 1. INTRODUCERE**

### **1.1. Sinteza raportului de evaluare**

**Evaluator:** Pintilie Ștefan Cristian, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de intreprinderi", cu număr legitimație 15239 valabilă în anul 2022, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 39898/10.01.2022, la societatea de asigurări ALLIANTZ ȚIRIAC.

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

**Utilizator desemnat:** **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 în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna octombrie 2022, 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 terenul intravilan în suprafața de 283 mp, înscris în C.F. nr. 27463 Sfantu Gheorghe, nr. cadastral 27463, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

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

**Adresa proprietății** – municipiul Sfantu Gheorghe, Str. Grigore Paltineanu, 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 **03.10.2022**, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 03.10.2022, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut la data de 03.10.2022 în baza documentelor puse la dispoziție de client, de la care s-au preluat date și informații legate de obiectul raportului. Data redactării raportului de evaluare este 03.10.2022.

Valoarea de piață este valabilă în ipoteza în care starea proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.

**Moneda raportului** este **RON și EURO**

**Declararea valorii:**

**V piață = 2.174 euro echivalent a 10.693 lei – metoda comparației directe (metodă din cadrul abordării prin piață) - pentru suprafața de 283 mp - conform extras CF 27463**

### **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 Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza documentelor puse la dispoziție de client. 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 1 – limita de asigurare 10.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2022.

Cu stimă,

**Pintilie Ștefan Cristian (leg. 15239)**

**Membru titular ANEVAR – EPI, EIT**



*[Handwritten signature]*

## **Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare este realizat de către PF Pintilie Ștefan Cristian, în baza contractului de prestări servicii.

**EVALUATOR:** Pintilie Ștefan Cristian

**Legitimație ANEVAR:** Nr. 15239 valabilă 2022

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 2.2. 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
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron, în calitate de evaluator
- 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

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.

**Utilizatori desemnati:** **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 tranzactionarii bunului.

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 contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formată din teren intravilan în suprafața de 283 mp, înscris în C.F. nr. 27463 Sfantu Gheorghe, nr. cadastral 27463, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

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.

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 283 mp - suprafața conf. extras CF 27463.

## **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 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 03.10.2022, 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 imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

## **2.6. Data evaluării**

Inspekția proprietății a avut loc în data de 03.10.2022 și a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza documentelor puse la dispoziție de client; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Valoarea de piață este valabilă în ipoteza în care starea proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.

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 octombrie 2022; data evaluării este 03.10.2022; cursul valutar valabil la această dată este 4,9480 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 03.10.2022.

## **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 au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

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

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 27463 Sfântu Gheorghe, eliberat cu nr. cerere 8932 din 19.03.2021;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, 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;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumate.ro, szekelyhirdeto.info;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Sfântu Gheorghe și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

## **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 exploatare 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 distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

## **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.



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.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (octombrie 2022) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului 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 GME 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, oraș, vecinătăți și localizare**

Sfântu Gheorghe este cel mai important oraș al Județului Covasna, regiunea istorică Trei Scaune și, totodată, cel mai mare oraș cu majoritate maghiară din Transilvania. Municipiul Sfântu Gheorghe este reședința județului Covasna, fiind un oraș în plină dezvoltare. Orașul are 62370 locuitori, apartenența națională sau etnică se împarte astfel: 46112 maghiari, 14178 români și 932 romi (date din 2004). Numărul locuințelor este 23235, din care 99% cu energie electrică, 95% cu apă potabilă, 67% cu canalizare. Începând din anii '90 s-au realizat noi cartiere de locuințe precum și cartiere rezidențiale. La nivelul municipiului Sfântu Gheorghe a existat în ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă o creștere relativ mai lentă, comparat cu media de la nivel național, dar care se înscrie cel puțin parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil. În ceea ce privește locuințele terminate, cifre semnificativ mai ridicate (cu aprox. 50%) exista la nivelul anilor 2009 (112) și 2010 (101), acestea reflectând perioada de boom economic și dezvoltarea pieței imobiliare din anii anteriori. În marea lor majoritate aceste locuințe terminate sunt realizate cu fonduri private (toate construcțiile sunt de fapt finanțate de populație, fiind mai degrabă cu uz rezidențial/personal și nu de afaceri, având doar la nivelul anilor 2009 și 2010 locuințe construite și finalizate din fonduri publice. Acest fapt se poate corela cu existența unor fonduri publice prin programul național destinat locuințelor ANL.

#### **3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare**

##### **3.2.1. Situația juridică**

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Grigore Paltineanu, f.n., județ Covasna, fiind compusa din terenul intravilan în suprafața de 283 mp, înscris în C.F. nr. 27463 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 27463, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă; acesta este titularul 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:** drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de urmaș de drept conf. încheiere nr. 4445/1999, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1; Adresa nr. 145/2006 emisă de Primăria mun. Sf. Gheorghe.

##### **3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului**

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 27463, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 27463 a municipiului Sfântu Gheorghe, proprietar fiind MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE având drept de administrare operativă, teren intravilan, amplasat în municipiul Sfântu Gheorghe, Str. Grigore Paltineanu, f.n., jud. Covasna;

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: energie electrică, apă, canalizare.
- latura de est reprezintă front stradal la drum derivat din str. Grigore Paltineanu, pietruit;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință curți construcții;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: drum derivat din str. Grigore Paltineanu, pietruit, fără trotuar amenajat;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Sfantul Gheorghe, str. Grigore Paltineanu, f.n.;
- suprafață teren: 283 mp, conform extras CF 27463;
- forma: aprox. dreptunghiulara; raportul laturilor este favorabil;
- raportul laturilor: deschiderea parcelei (front): aprox. 12,62 mp la drum - str. Grigore Paltineanu;
- topografia: plan;

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 27463, eliberat cu nr. cerere 8932 din 19.03.2021, OCPI Covasna, BCPI Sfantu Gheorghe;

- terenul este proprietate exclusivă conform capitolelor B2 si B3 din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 27463;

- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 27463: nu sunt;

- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 27463: nu sunt;

În conformitate cu Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfantu Gheorghe, terenul este amplasat in zona institutii publice, servicii, comert si locuinte.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în municipiul Sfantu Gheorghe, unde, conform hărții de zonare seismică (PGA) din P100-1/2013, întocmită de Centrul de Cercetare pentru Evaluarea Riscului Seismic din Universitatea Tehnică de Construcții București, se estimează o accelerație a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.

Teren și contaminări:

- nivel redus al zgomotului, prafului și gazelor emanate: trafic redus pe str. Grigore Paltineanu;

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;

- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freatică;

- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

### **3.2.4. Istoricul proprietății subiect**

- terenul a fost dobândit conform:

Adresa nr. 145/2006 emisa de Primaria mun. Sf. Gheorghe; act 3919/17.02.2020 cf.

### 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.

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE

##### PASI:

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

#### **Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber, intravilan.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

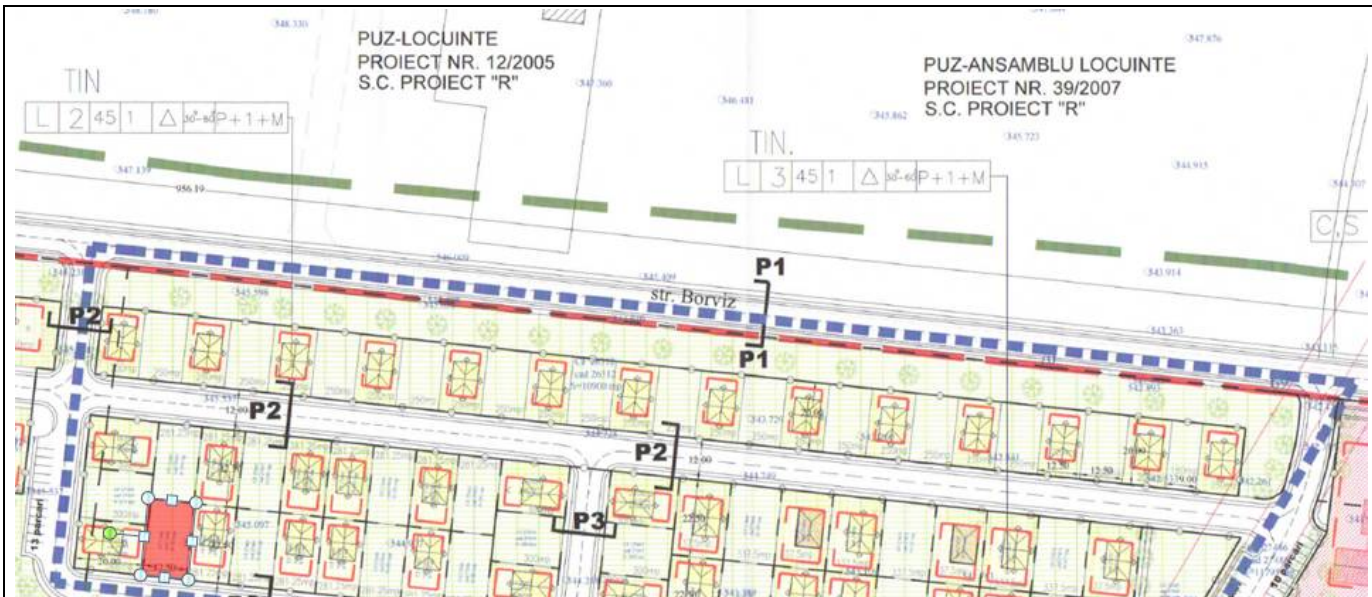
- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Suprafață totală teren – 283 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform Modificarea Plan Urbanistic Zonal cartier rezidențial strada Borviz, aprobată prin Hotărârea nr. 47/2016, lotul de teren va avea o altă funcțiune decât cea de locuit cu anexe gospodărești, și anume spațiu verde - parcaje. Aceste funcțiuni nu vor depăși 50% din aria totală a clădirii de locuit. Numărul minim de parcaje (sau garaje) necesar a fi asigurat este de 2 locuri în cazul unei locuințe unifamiliale. Plantatiile de tip arbori și arbuști vor fi numai de genul acelor care nu creează umbrii defavorabile spre vecini sau obturări ale vizibilității pentru conducătorii auto în zonele spre stradă. Arborii decorativi din această zonă se vor amplasa, respectiv tunde în așa fel în așa fel în așa fel, încât înălțimea acestora să fie egală cu maximum lungimea distanței până la gardul vecinului, plus 1,4 m.



**Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)**

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber, intravilan;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienti potentiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati invecinate si doresc alipirea terenului subiect la parcela invecinata sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
  - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;

- **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canalizare;
- **Forma și deschidere:** regulată (aproximativ dreptunghiulară); deschiderea parcelei (front): aprox. 12,62 ml la drum derivat din str. Grigore Paltineanu;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona municipiului Sfântu Gheorghe;
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice și de cult.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul rezidențial, situate în municipiul Sfântu Gheorghe și în vecinătate.

### **Pasul 3. Analiza cererii**

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

*Cererea privind Cumpărarea:*

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

*Cererea privind Inchirierea:*

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, aceasta a înregistrat o creștere constantă și vine în principal din partea familiilor tinere, cu venituri medii, angajați în sectorul privat.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat în anul 2019 printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2020, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet. Piața terenurilor a fost activă și în primul semestru din 2022, potrivit unei analize care mai arată că dezvoltatorii rezidențiali rămân interesați de zonele din afara Bucureștiului, unde oferta de terenuri este mai consistentă. Totodată, în zonele din afara Capitalei, prețurile sunt mai mici și autorizațiile se obțin mai ușor, conform unui raport al Colliers. Totuși, având în vedere că ratele dobânzilor au crescut brusc, inflația diminuează practic puterea de cumpărare, astfel că ar putea exista o încetinire a vânzărilor în a doua jumătate a anului 2022, arată consultanții.

În ceea ce privește cererea, consultanții au observat până acum o lichiditate bună a pieței, cu un impact negativ minor din cauza evenimentelor externe, cum ar fi invazia Rusiei în Ucraina sau turbulențele din piețele financiare globale.

În anul 2022, după un recul de -6% în T1 2022, în T2 2022 cererea a scăzut într-un ritm mai dinamic. Tendința descendentă la nivel trimestrial este valabilă pentru toate piețele analizate.

Comparativ cu un an în urmă, cererea pentru proprietăți imobiliare se situează, în trimestrul 2 din 2022, la un nivel cu 29% mai mic în marile centre regionale ale țării. Cu toate acestea, comparativ cu cele trei luni anterioare, interesul pentru proprietățile imobiliare disponibile spre vânzare în cele mai mari șase orașe ale țării a scăzut într-o proporție mai mică și anume, cu -22,7%.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** proprietarii terenurilor invecinate din zona.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. In ultimii trei ani, preturile terenurilor rezidentiale la nivel national au inregistrat cresteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este in crestere;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, suprafata si potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

#### **Pasul 4. Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate de Market 360 relevă o creștere a tendinței de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă în luna mai 2022. Cu toate acestea, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a cifrat, în iunie 2022, la un total de 52.946 la nivel național; această cifră reprezintă o scădere ușoară, în cuantum de 3,35%, față de perioada similară a anului anterior (când aveau loc 54.781 de achiziții).

Pentru primul semestru din 2022, oferta rămâne generoasă: există destul de multe companii care încearcă să își vândă activele pentru proiecte de regenerare a zonelor industriale/urbane.

Se poate observa că primele două luni ale trimestrului trecut au evoluat într-un ritm diferit. În aprilie au avut loc, mai exact, 53.225 de asemenea operațiuni pe plan național – rezultat ce indică o scădere de aproximativ 4,3% față de perioada similară a anului anterior, când în întreaga țară erau tranzacționate 55.569 proprietăți și o scădere de 26,2% față de luna martie 2022. Pe de altă parte, în mai 2022 au fost achiziționate 64.606 de imobile la nivelul întregii țări; această cifră marchează, de asemenea, o evoluție ascendentă față de perioada similară a anului trecut, dar și față de luna anterioară: este vorba, mai exact, despre un plus de 7,3% la 12 luni, față de un total de 47.773 achiziții (o diferență de 16.833 de acorduri de vânzare).

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;
- **volumul de livrări așteptate:** piața activă cu tranzacții relativ medii;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 5-15 EUR/mp
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5-15%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;

În **anexe** sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

#### **Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În trei dintre cele cinci mari centre regionale analizate, perioada medie de vânzare pentru un apartament a fost mai mică trimestrul trecut comparativ cu perioada similară a anului anterior. Cea mai mică valoare a acestui indicator este consemnată în Brașov, unde timpul necesar pentru tranzacționarea unei asemenea unități locative a fost de 41,5 de zile în intervalul aprilie - iunie 2022. La polul opus, cea mai mare perioadă de vânzare, respectiv 83 zile, a fost înregistrată în Cluj-Napoca (în scădere cu 81 zile, de la aproximativ 164 zile în urmă cu 12 luni), în vreme ce Constanța și Timișoara se află la un nivel destul de apropiat, cu 58, respectiv 51,5 de zile. În București, timpul necesar pentru tranzacționarea unui apartament ajunge la 47 zile.



### Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

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

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- 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*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu			
Comercial	Nu			
Rezidențial	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului cu suprafața de 283 mp, considerat liber, în conformitate cu prevederile HG 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cât și cu prevederile Hotărârii nr. 47/2016 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal "Modificare PUZ Cartier rezidențial str. Borviz" este cea **rezidențial - neconstruibil**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de **teren cu destinație rezidențială - grădina, zona verde**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

## **Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

### **6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare**

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

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

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

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.

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 și 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.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

### **6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă**

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", 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.

În **anexa nr. 8.1.** este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**V teren = 2.174 euro echivalent a 10.693 lei - pentru suprafața de 283 mp - conform extras CF 27463**

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor metode.

## **Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare formata din teren intravilan in suprafata de 283 mp, înscris în C.F. nr. 27463 Sfantu Gheorghe, nr. cadastral 27463, având categoria de folosință curți construcții, a cărui proprietar este MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT, CONSILIUL LOCAL MUN. SF. GHEORGHE avand drept de administrare operativa, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna octombrie 2022.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Sfantu Gheorghe, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a spațiului este aceea de proprietate imobiliară de tip teren cu destinație rezidentiala - parcaje, zona verde.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

**V teren = 2.174 euro echivalent a 10.693 lei - pentru suprafata de 283 mp - conform extras CF 27463**

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU. Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

### **7.1. Raportarea valorii**

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii octombrie 2022;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9480 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;

- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

<b>VALOARE IMOBIL</b>	<b>2.174 euro echivalent a 10.693 lei (pentru suprafata de 283 mp - conform extras CF 27463)</b> la cursul valutar 4,9480 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 03.10.2022
-----------------------	--

<b>VALOARE MINIMA REDEVENTA</b>	Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 actualizata, limita minima a pretului concesiunii se stabileste astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata. <b>7,25 euro/luna echivalent a 35,86 lei/luna (pentru suprafata de 283 mp - conform extras CF 27463)</b>
---------------------------------	--

Valoarea de piata este valabila in ipoteza in care starea proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii.

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

**EVALUATOR,**  
**Membru ANEVAR Pintilie Ștefan Cristian**



*Ștefan Cristian*

## Cap. 8. Anexe

### 8.1. Abordări în evaluare

#### Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse între *5-15 EUR/mp*.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
0	1	2	3	4	5
	Suprafete (mp)	283	1.400	700	2.000
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		15,0	11,0	15,9
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Quantum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-0,75	-0,55	-0,80
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,25	10,45	15,11
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		14,25	10,45	15,11
3	Restricții de utilizare	neconstruibil, conf. Plan Urbanistic Zonal	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Quantum ajustare %		-30%	-30%	-30%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-4,28	-3,14	-4,53
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,32	10,57
4	Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,32	10,57
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,32	10,57
6	Conditii ale pietei	03.10.2022	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,32	10,57
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
7	Localizare	Sfantu Gheorghe, Borviz	Sfantu Gheorghe, Borviz	Sfantu Gheorghe, Borviz	Sfantu Gheorghe, iesire spre Valcele, fostul Circuit Motoceas
	Quantum ajustare %		0%	0%	-30%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-3,17
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,32	7,40
<b>Caracteristici fizice</b>					
8	Suprafete (mp)	283	1.400	700	2.000
	Quantum ajustare %		10%	5%	10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		1,00	0,37	0,74
9	Destinatia (CMBU teren)	zone verde, parcele	extravilan, poate fi introdus in intravilan	extravilan parcele, include drum scos	extravilan
	Quantum ajustare %		-10%	0%	-10%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-1,00	0,00	-0,74
10	Topografie/forme	plan	similar	similar	similar
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0	0	0
11	Utilitati	en, electrice, ape, canal	similar	utilitati la limita	similar
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Alte factori	nu	nu	nu	nu
	Quantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		0%	5%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice		0,00	0,37	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,68	7,40
	Construcție demoleabile pe teren	nu	nu	nu	nu
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		9,98	7,68	7,40
	Ajustare totale brute absolute (Euro)		6,27	3,50	9,18
	Ajustare totale procentuale absolute		44%	34%	61%
	Ajustare brute cea mai mica s-a efectuat la comparabile:		A		
	<b>VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>7,68 € / mp</b>		<b>4,9184</b>
	Valoare de piata :	2.174 €		echivalent a	10.693 lei

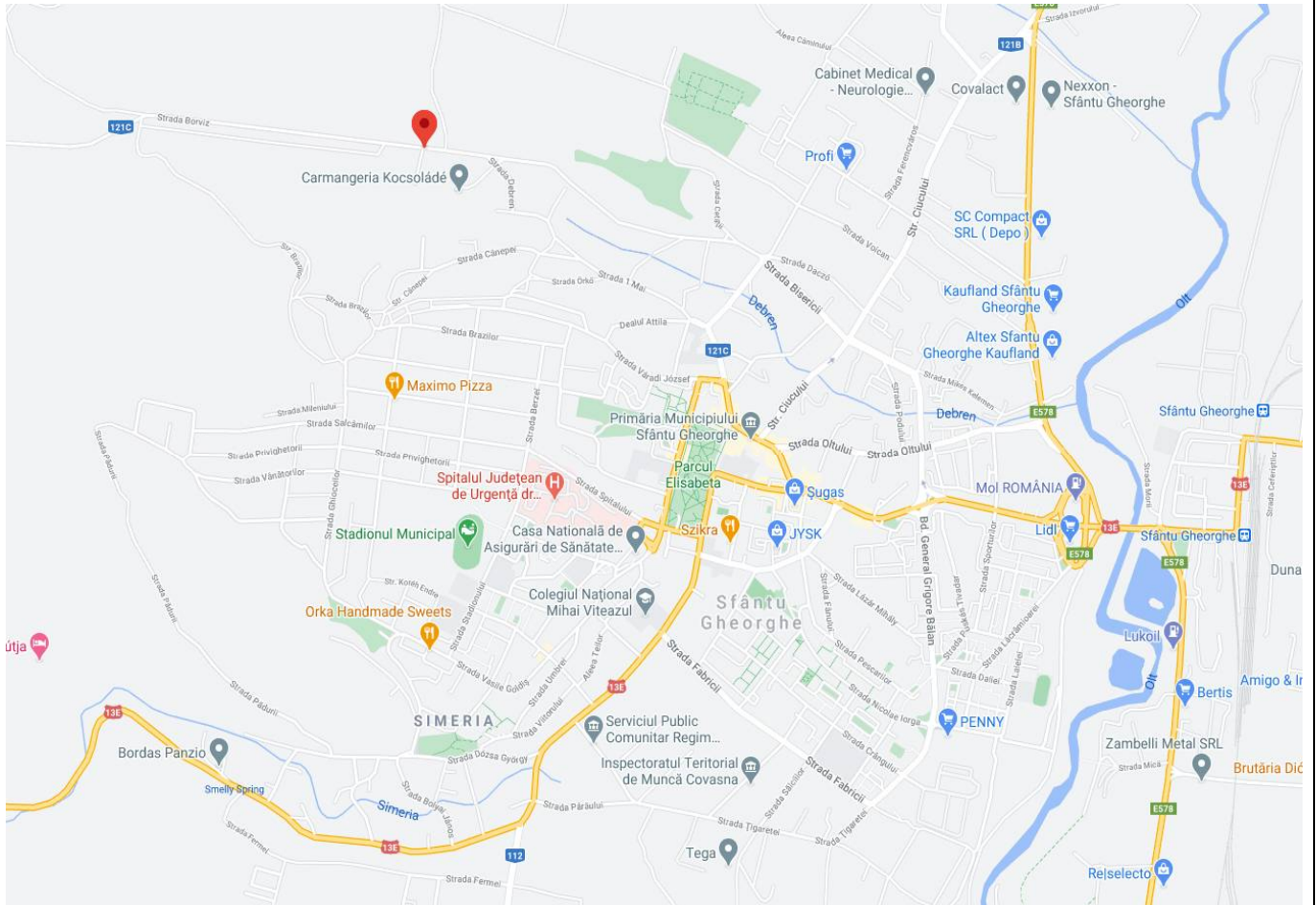
JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:	
<b>Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie</b>	
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotete cu un procent de intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea corectiei a fost stabilita pe baze observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.	-5%
<b>Dreptul de prop. transmis</b>	
Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.	
<b>Restrictii de utilizare</b>	
Exista restrictii de utilizare - suprafata mica a terenului subiect; au fost aplicate ajustari de 30%	
<b>Conditii de finantare</b>	
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.	
<b>Conditii de vanzare</b>	
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.	
<b>Conditii de piata (date)</b>	
In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.	
<b>Ajustarea pentru localizare</b>	
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Sfantu Gheorghe, Borvia	
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:	
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: similare                      B: similare                      C: mai buna                      ▶
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt. A: 0%                      pt. B: 0%                      pt. C: -30%                      ▶
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.	
<b>Ajustarea pentru suprafata</b>	
Comparabile A, cu suprafata mai mare, a fost ajustat cu 10%                      Comparabile B, cu suprafata mai mare, este corectata cu 5%	
Comparabile C, fiind mai mare, o corectam cu 10%	
Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baze observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)	
<b>Ajustari pentru destinatia terenului</b>	
In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceiasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediate apropiere informatii despre comparabile esemantoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferite. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.	
Destinatia terenului A -                      extrevilan,                      -                      superioara proprietatii subiect                      -                      Necesite aplicarea unei ajustari de                      -10%	
Destinatia terenului B -                      extrevilan                      parcelat.                      -                      similara cu a proprietatii subiect.                      -                      Nu se impun ajustari.	
Destinatia terenului C -                      extrevilan                      -                      superioara proprietatii subiect                      -                      Terenului i s-a aplicat o ajustare de                      -10%	
<b>Ajustari pentru topografie</b>	
Deoarece comparabile A are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Deoarece comparabile B are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Deoarece comparabile C are aceeași forma ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata forma terenului de evaluat.	
<b>Ajustari pentru utilitati</b>	
Deoarece comparabile A are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile B are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.	
<b>Corectii pentru starea terenului (liber/construit)</b>	
Comparabile A - Teren construit:                      nu                      -                      similar cu cel al prop. subiect -                      Nu se aplica corectii.	
Comparabile B - Teren construit:                      nu                      -                      similar cu cel al prop. subiect -                      Nu se aplica corectii.	
Comparabile C - Teren construit:                      nu                      -                      similar cu cel al prop. subiect -                      Nu se aplica corectii.	
Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demoleabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii	
<b>Corectii pentru acces</b>	
Deoarece comparabile A are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Deoarece comparabile B are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Deoarece comparabile C are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces dintr-un drum amenajat diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatii subiect.	
<b>Ajustari pentru deschidere</b>	
Deoarece comparabile A are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile B are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Deoarece comparabile C are aceleasi deschidere ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o deschidere diferita fata de deschiderea proprietatii subiect.	
<b>Ajustari pentru alti factori</b>	
Deoarece comparabile A prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Deoarece comparabile B prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Deoarece comparabile C prezinta aceleasi amenajati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.                      0%	
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.	



**8.2. Fotografii ale proprietății**



**8.3. Localizare, plan de amplasament, schite**



### 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)

COMPARABILA 1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/738622-sepsiszentgyorgyon-kultekek.html>

#### Sepsiszentgyörgyön kültekek

15 USD



Szponzorált hirdetés

#### Hirdetés tartalma

Sepsiszentgyörgyön 1400 nm. Kültekek eladó a Borviz utcában. A telek közelében van PUZ. 15 eu/nm.

#### Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	15 USD
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2021.11.03
Megtekintve	361 alkalommal
Azonosító	#738622

#### Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Szt
Település	Sfantu Gheorghe / Kovászna megye

+407 288 87225

Email Küldése

## Vă trimit pe Sepsiszentgyörgy



Anunț sponsorizat

## Conținut publicitar

Sepsiszentgyörgyön 1400 mp. Loturi de vanzare in strada Borviz. Există un PUZ în apropierea parcelei. 15 eu/mp.

## Informații despre anunț

Anunț sponsorizat

Preț	15 USD
Natura reclamei	Oferi
Ora postului	03.11.2021
Dat	de 361 de ori
Identificare	#738622

## Contact cu agentul de publicitate

Agent de publicitate	Sf
Așezarea	Sfantu Gheorghe / judetul Kovaszna

 +40 7 288 87225 Trimite email

COMPARABILA 2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/318370-borviz-utcai-telek.html>

11 EUR

## Borvíz utcai telkek



Szponzorált hirdetés

### Hirdetés tartalma

Sepsiszentgyörgyön, a Borvíz utca fölött, 700 -750 négyzetméteres telekkönyvezett kultelkek eladók..

### Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	11 EUR
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2021.10.09
Megtekintve	460 alkalommal
Azonosító	#318370

### Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Szocs Imre
Település	Sepsiszentgyörgy / Kovászna megye

☎ 0744 248 331

✉ Email Küldése

## Loturi pe strada Borviz



Anunț sponsorizat

## Conținut publicitar

În Sepsiszentgyörgy, utca Borviz, de vânzare terenuri înregistrate 700-750 mp.

## Informații despre anunț

Anunț sponsorizat

Preț	11 EUR
Natura reclamei	Oferi
Ora postului	09.10.2021
Dat	de 460 de ori
Identificare	#318370

## Contact cu agentul de publicitate

Agent de publicitate	<a href="#">Imre Socs</a>
Așezarea	Sepsiszentgyörgy / județul Kovászna

[074 4 248 331](tel:0744248331)[Trimite email](#)

COMPARABILA 3

<https://www.wellimob.ro/de-vanzare/teren/sfantu-gheorghe/kovaszna/3951>

TEREN DE VÂNZARE - SFÂNTU GHEORGHE

**De vânzare**  
**Teren**  
**extravilan**

**2000 MP**

SE AFLĂ ÎN SFÂNTU  
GHEORGHE,  
FOSTUL CIRCUITUL MOTOCROS

**PREȚ: 15.9**  
**EURO/MP**

**WELL**  
AGENTIA IMOBILIARĂ  
INGATLANÜGYNÖKSÉG

WELLSFANTU@GMAIL.COM

0741 435 802

De vânzare

Teren

€ 15.9

o Teren: 2000 m<sup>2</sup>

o Sfântu Gheorghe, Kovászna

De vânzare teren extravilan cu suprafață de 2000 mp spre Vâlcele, fostul Circuitul de Motocros, în Sf. Gheorghe. Lățimea acest teren este de 39,46 m, iar lungimea este 51 m. Este potrivit pentru casă de vacanță cu o panoramă pitorească. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 0741 435 802 sau pe adresa de mail [wellsfantu@gmail.com](mailto:wellsfantu@gmail.com). Preț: 15,9 Euro/mp

o Tel: 0757393463



**8.5. Documente**

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 27463 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	21677
Ziua	23
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare  
100106266578

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str. Borviz, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27463	283	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1691 / 28/01/2010</b>	
Adresa nr. 145/2006 emis de Primaria mun. Sf. Gheorghe;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu inițial de urmaș de drept conf. încheiere nr.4445/1999, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL SF. GHEORGHE - DOMENIU PRIVAT</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26313/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin Inchierea nr. 18550 din 17-SEP-09;</i>
B3	drept de administrare operativă 1) <b>CONSILIUL LOCAL AL MINICIPIULUI SF.GHEORGHE</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 26313/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin Inchierea nr. 18550 din 17-SEP-09;</i>

**C. Partea III. SARCINI .**

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

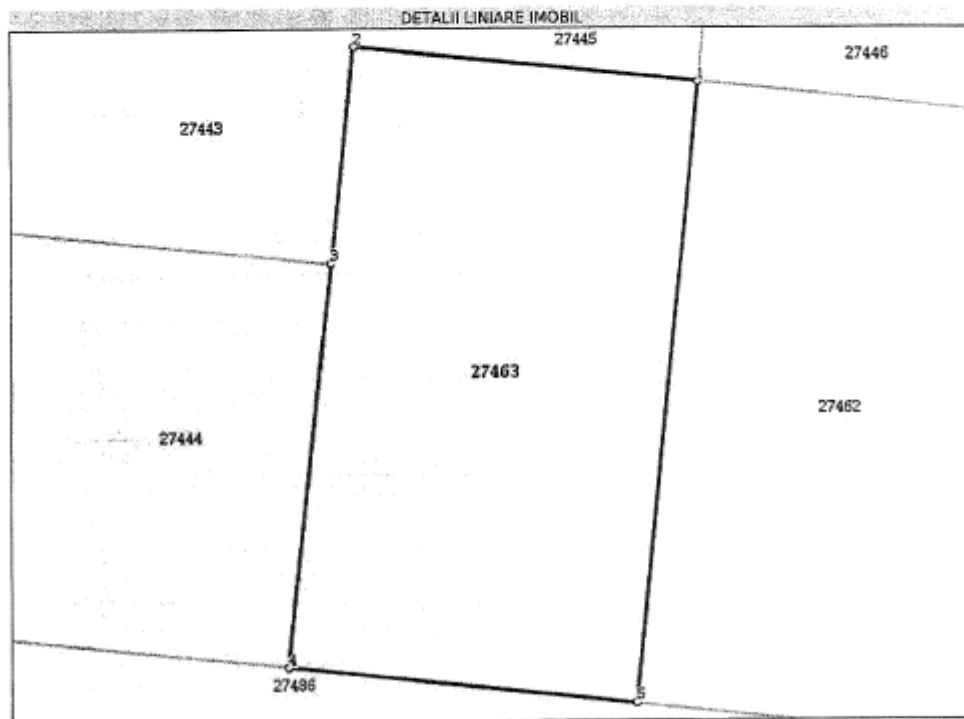


Carte Funciară Nr. 27463 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27463	283	

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

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	283	-	22	-	teren de construcții

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.503
2	3	7.873
3	4	14.649
4	5	12.626
5	1	22.521

\*\* 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. 27463 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

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

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

**Data și ora generării,**

23/07/2021, 09:50

ROMANIA  
Judetul COVASNA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE  
Nr. 48790 din 02.08.21

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 387 din 27.07.2021

În scopul: **OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL**

Ca urmare a Cererii adresate de **MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE**

cu domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE**  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal **520085**, str. **1 DECEMBRIE 1918**  
nr. **2** bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_  
înregistrată la nr. **48790** din **27.07.2021**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Covasna**  
municipiul/orașul/comuna **SFÂNTU GHEORGHE** satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_  
cod poștal **0**, str. **DR.GRIGORE PALTINEANU**

nr. **FN**, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_

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

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **1327** / **2020**  
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe  
nr. **144** / **29.04.2021**

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

**S E C E R T I F I C Ă**

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: **27463**

Nr. Top CAD: **27463**

**IMOBIL IN PROPRIETATEA PRIVATA A MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, SITUAT  
IN INTRAVILAN. NOTAT DREPT DE ADMINISTRARE IN FAVOAREA CONSILIULUI  
LOCAL AL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

**ZONA DE LOCUINTE  
FOLOSINTA ACTUALA GRADINA  
ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D"**

## 3. REGIMUL TEHNIC:

TEREN NECONSTRUIBIL: - CONFORM P.U.Z. SI R.L.U. APROBAT PRIN H.C.L. 144/2021  
TERENUL ARE DESTINATIE GRADINA.

- SUBZONA CONFORM P.U.Z. - U.T.R. 3

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

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

**OPERATIUNI NOTARIALE - INSTRAINARE IMOBIL**

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

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

## 5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T. , după caz:
  - D.T.A.C
  - D.T.O.E.
  - D.T.A.D
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
    - alimentare cu apă
    - gaze naturale
    - canalizare
    - telefonizare
    - alimentare cu energie electrică
    - salubritate
    - alimentare cu energie termică
    - transport urban
    - Alte avize/acorduri:
      - securitate la incendiu
      - protecția civilă
      - sănătatea populației
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - Verificare la toate cerințele funcționale de calitate
    - aviz proiectant inițial
    - acordul proprietarilor
- Documentație topografică vizată de O.C.P.I Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :

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

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
  - f) dovada privind achitarea taxelor legale.
- Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar  
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General  
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



Arhitect-sef  
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit  
Ilyés Adél

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