

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

situat în Sfântu Gheorghe, str.Albert Almos, FN, județul Covasna

înscrisă în CF nr.42946



CLIENT: BOGDAN BOTOND

UTILIZATOR: BOGDAN BOTOND

EVALUATOR: KUNA ADRIENE

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174

DATA EVALUĂRII: 11 octombrie 2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

BOGDAN BOTOND

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, situat în Sfântu Gheorghe, str. Albert Almos, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42946.

Stimate Domn / Stimate Doamnă,

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

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

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

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

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

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

Octombrie 2022, Sf. Gheorghe

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



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2. CERTIFICAREA	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	5
3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
3.5. MONEDA EVALUĂRII	5
3.6. SCOPUL EVALUĂRII	5
3.7. TIPUL VALORII	6
3.8. DATA EVALUĂRII	6
3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	7
3.12. TIPUL RAPORTULUI	8
3.13. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
4. PREZENTAREA DATELOR	10
4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ	10
4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	12
6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	13
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	14
7.1. EVALUAREA TERENULUI	14
7.1.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE	15
8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
9. ANEXA 1 – COMPARABILE	18
10. ANEXA 2 – DOCUMENTE	21

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare situată în Sfântu Gheorghe, str.Albert Almos, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42946;



Zonă: zonă periferică, zonă rezidențială;

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

Client: BOGDAN BOTOND, cu domiciliu în Sfântu Gheorghe, Str. ... județul Covasna, având CNP

Proprietar: BOGDAN BOTOND;

Utilizator(i): BOGDAN BOTOND;

Data inspecție: 11 octombrie 2022. Inspecția imobilului s-a efectuat la această dată, personal de către evaluator în prezența d-lui Bogdan Lajos, reprezentantul clientului.

Data evaluare: 11 octombrie 2022. Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la acel moment de timp.

Data emiterii raportului: 24 octombrie 2022

Rezultatele evaluării:

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

7.700 EUR echivalent cu 38.013 RON

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



2. CERTIFICAREA

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

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

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

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

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare A Bunurilor 2022 – publicate de ANEVAR.

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

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

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

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

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către KUNA ADRIENE Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. având legitimația nr. 18174/2022;

Date de identificare a evaluatorului:

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

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

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

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client: BOGDAN BOTOND, cu domiciliu în Sfântu Gheorghe, Str. _____, județul Covasna, având CNP _____

3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Utilizator(i): BOGDAN BOTOND;

3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare Imobilul Subiect, reprezentat de teren INTRAVILAN, situat în Sfântu Gheorghe, str.Albert Almos, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42946.

Imobilul nu poate fi confundat cu o altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unică.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îi aparține lui Bogdan Botond.

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

3.5. MONEDA EVALUĂRII

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

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.7. TIPUL VALORII

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

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

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

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

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

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 11 octombrie 2022.

Data evaluării – 11 octombrie 2022, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9367 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 24 octombrie 2022.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența D-lui Bogdan Lajos, reprezentantul clientului/proprietarului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului.

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

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2022	SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

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

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

- Extras de Carte Funciară pentru informare
- Certificat de urbanism

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE și/sau IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

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

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu

- își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
 - Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
 - Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
 - Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea analizată;
 - Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
 - În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
 - Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietății și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare;
 - Imobilul a fost identificat conform datelor și a actelor puse la dispoziție de către beneficiar, precizia/authenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;
 - Imobilul este evaluat în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde fără sarcini;
 - Prezenta lucrare a fost întocmită în baza datelor puse la dispoziție de către reprezentantul clientului.

IPOTEZE SPECIALE: nu au fost identificate ipoteze speciale.

3.12. TIPUL RAPORTULUI

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

3.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

Evaluator KUNA ADRIENE

Specializare EPI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18174



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Imobilul subiect este o proprietate imobiliară, teren intravilan, situată în Sfântu Gheorghe, str. Albert Almos, FN, județul Covasna, înscrisă în CF nr.42946.

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

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

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

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

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Imobilul evaluat este situat în zona periferică a localității Sfântu Gheorghe, zonă rezidențială.

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



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



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DATE TEREN	ADRESĂ	Sf.Gheorghe, str.Albert Almos, FN, jud. Covasna
	NUMĂR CARTE FUNCIARĂ	42946
	NUMĂR TOPOGRAFIC/CADASTRAL	42946
	SUPRAFAȚĂ	221 mp
	FORMĂ	regulată
	TOPOGRAFIE	plană
	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	arabil
	ZONARE	zonă rezidențială
OBSERVAȚIE	Conform CU nr.343 din 28.09.2022 parcela neconstruibilă, deoarece parcela se află în zona destinată căilor de circulație rutiere și pietonale conform documentației de urbanism (PUZ) aprobat	

Studiul foto efectuat la data de 11 octombrie 2022



5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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

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

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară analizată este cea a zonei periferice, zonă rezidențială.

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

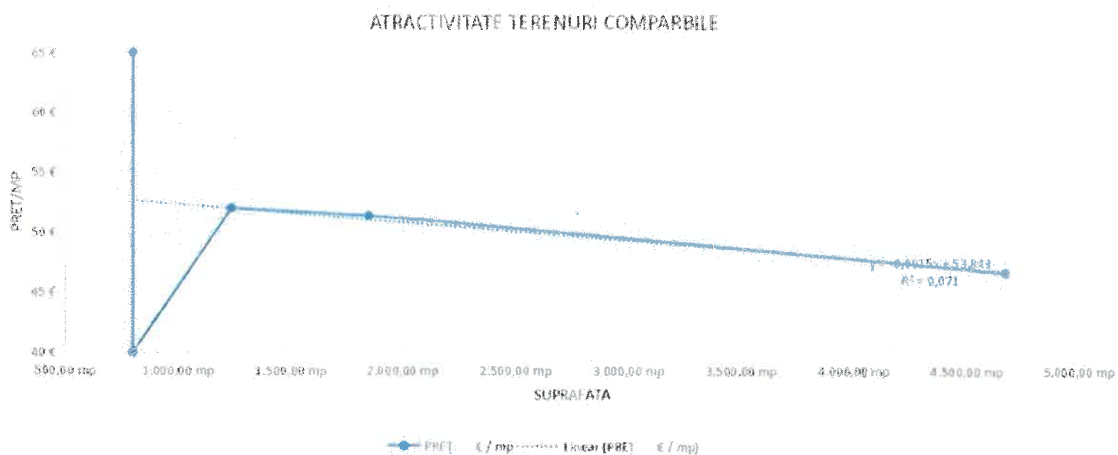
Nu există date exacte despre cererea de proprietăți similare cu proprietatea subiect.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

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

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

NR. CR.	LOCALIZARE	SUPRAFAȚĂ	PREȚ €/m	COMPARABILE TEREN			DATA ANUNT
				PREȚ	SURSA	UTILITĂȚI	
1	str. Izvorului	800,00 mp	65 €	52 000 €	www.olx.ro	la teren	18.02.2022
2	zona str. Izvorului	800,00 mp	40 €	32 000 €	www.olx.ro	la stradă	11.08.2020
3	str. Torockai Wigand Ede	1.238,00 mp	52 €	64 378 €	www.olx.ro	la teren	22.05.2022
4	str. Gheorghe Doja	1.848,00 mp	51 €	95 000 €	www.olx.ro	toate	01.04.2022
5	sir Ciucului	4.667,00 mp	47 €	218 000 €	tranzacție	la stradă	28.07.2022



Valoarea terenurilor neconstruibile având altă destinație decât CC diferă de valoarea terenurilor având destinația de CC. Conform studiului de piață efectuat ajustarea este de 46%.

LOCALITATE	PREȚ TEREN CONSTRUIBIL (EUR/MP)	PREȚ TEREN NECONSTRUIBIL (EUR/MP)	AJUSTARE
BRAȘOV, STUPINI	31	17	45%
BRAȘOV, STUPINI	32	17	47%

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

În Ghidul Notarilor Publici, anul 2022, pentru municipiul Sf. Gheorghe, zona de impozitare D, diferența dintre valoarea terenurilor construibile și cele arabile este tot 46%.

ZONA	TEREN CC CU UTILITĂȚI (RON/MP)	TEREN ARABIL (RON/MP)	AJUSTARE
D	139	75	46%

ECHILIBRUL PIEȚEI

În urma analizei pieței imobiliare din zonă putem concluziona că există terenuri oferite spre vânzare, piața imobiliară a proprietăților imobiliare de tip teren intravilan fiind activă. Prețurile de ofertă a terenurilor diferă în funcție de suprafață, localizare, acces la proprietate și utilități.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului

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.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a terenului considerat liber;
- CMBU a proprietății considerată ca fiind construită.

CMBU a terenului considerat liber

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă periferică, zonă rezidențială .

Conform CF nr.42946 parcela evaluată are categorie de folosință ARABIL, respectiv conform CU nr.343 din 28.09.2022 parcela neconstruibilă, deoarece parcela se află în zona destinată căilor de circulație rutiere și pietonale conform documentației de urbanism (PUZ) aprobat.

CMBU a proprietății considerată ca fiind construită

Având în vedere reglementările urbanistice, singura utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare subiect cea actuală deoarece proprietatea este în CMBU a sa.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

7.1. EVALUAREA TERENULUI

Estimarea valorii terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor 3 abordări ale valorii. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

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

O clasificare a metodelor de evaluare a terenului liber este prezentată în continuare (conform Standardelor de evaluare a bunurilor imobile, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile):

- Metoda comparației directe
- Metode alternative:
 - Extracția de pe piață
 - Alocarea (proporția)
 - Metoda reziduală
 - Capitalizarea rentei funciare
 - Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

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

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

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

Oferta de proprietăți similare:

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

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

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

Elementele de comparație includ:

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

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

7.1.1. ANALIZA PE PERECHI DE DATE

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

TABEL COMPARAȚII IMOBIL TEREN CF 42946				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Preț de vânzare EURO/mp		65	52	51
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		3,25	-2,60	-2,57
Preț ajustat		62	49	49
Drepturi de proprietate		depline	depline	depline
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		62	49	49
Restricții legale	n/a	n/a	n/a	n/a
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		62	49	49
Condiții de finanțare	cash/credit	similare	similare	similare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		62	49	49
Condiții de vânzare		normale	normale	normale
Ajustare (%)	normale	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		62	49	49

Condiții de piață	October 2022	18.02.2022	22.05.2022	01.04.2022
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		62	49	49
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	SF.GHEORGHE, STR.ALBERT	str.Izvorului	str.Torockai Wigand Ede	str.Gheorghe Doja
Ajustare (%)		0%	20%	20%
Ajustare (EURO/mp)	ALMOS, FN, JUD.COVASNA	0,0	9,9	9,8
Preț ajustat		62	59	59
Suprafață (mp)	221,00	800,00	1.238,00	1.848,00
Ajustare (%)		5,29%	9,67%	15,66%
Ajustare (EURO/mp)		3,3	5,7	9,2
Preț ajustat		65	65	68
Deschidere/acces		drum pietruit	drum pietruit	dium asfaltat
Ajustare (%)	drum pietruit	0%	0%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	-3,4
Preț ajustat		65	65	64
Utilități	la stradă	la teren	la teren	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat		65	65	64
Folosință/destinație	arabil /drum	CC	CC	CC
Ajustare (%)		-46%	-46%	-46%
Ajustare (EURO/mp)		-30	-30	-30
Preț ajustat		35	35	35
Ajustare NETĂ		-27	-14	-14
Ajustare NETĂ (%)		-41%	-27%	-27%
Ajustare BRUTĂ		33	46	52
Ajustare BRUTĂ (%)		51%	88%	101%
NUMĂR AJUSTĂRI		2	3	4
VALOARE UNITARĂ (EURO/mp)		35		
VALOARE TEREN -EURO- (ROTUND)		7.700		
VALOARE TEREN -RON-		38.013		
			1	

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

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

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și marja de negociere sa estimat la nivelul de 5% în cazul proprietăților similare, deoarece expunerea pe piață a proprietăților este mare. Această corecție nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute;
- Drepturi de proprietate – nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare – s-au considerat similare și nu au fost efectuate ajustări;
- Condiții de vânzare – nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață – nu au fost necesare ajustări;
- Localizare – au fost necesare ajustări comparabilelor 3 și 4, acestea având localizare inferioară elementului subiect;
- Suprafață – au fost efectuate ajustări pentru suprafață, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Deschidere / acces – au fost efectuate ajustări pentru acces, mărimea acestora a fost determinată conform diferenței dintre comparabile și elementul subiect;
- Utilități – nu au fost necesare ajustări;
- Folosință/destinație - au fost efectuate ajustări comparabilelor, mărimea acestora a fost determinată conform analizei de piață;

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

PROPRIETAR	DENUMIRE	ADRESĂ	CF	SUPRAFAȚĂ	VALOARE EVALUATĂ
BOGDAN BOTOND	TEREN INTRAVILAN	SF.GHEORGHE, STR ALBERT AI.MOS. FN. JUD.COVASNA	42946	221 mp	7.700 € 38.013 RON

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,9367 RON/EUR din data de 11 octombrie 2022;
- Valorile nu conțin TVA;

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

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

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



9. ANEXA 1 – COMPARABILE

COMPARABILA teren 1 - Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-sfantu-gheorghe-IDfQdar.html#e3b1ccccb49>



Vanzator



privet

pe OLX din februarie 2021
Activ pe 15 februarie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător
 Intră în cont / Cont nou

Sema vânzătorului

Trimite mesaj

Localizare

Sfântu Gheorghe, Cluj



Ponere în vânzare 2021



De vânzare teren Intravilan in Sfântu Gheorghe

65 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Perțoare fidei

Extravilan, Intravilan, Intravilan

Suprafata utila: 800 mp

Descriere

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe 800mp pe străzilorul cati cu str. Albert Einstein Terenul este sber la vânzare toate actele în regulă cu canalizare apă caldă și pentru gaz actele în derulare. faza sventors acte depuse anul trecut Prețul 65K /mp,52000€ negociabil Pentru mai multe detalii 0-*****7

© 2021 OLX

Cluj-Napoca - 511

OLX.ro

COMPARABILA teren 3 - Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-sf-gheorghe-IDg3s54.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



VANZATOR



Nagy Istvan

Te-ajutăm din decembrie 2013

Adresa: Sf. G.

073 398 8479

Trimite mesaj

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Sfântu Gheorghe, Covasna



Poziție din 2022

Teren intravilan in Sf. Gheorghe

52 € Pretul este negociabil!

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Titlu

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafata utila 1.238 m²

DESCRIERE

Se vandere teren intravilan cu utilitati la front, pe st. Torocăi Wigand Edle, cu suprafata de 1238 mp. Fara nici o clădire și este imediat constructibil, se situeaza intr-un cartier in plina dezvoltare, cu familie de tineri. Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati!

0 37044338

14 ianuarie 2023



COMPARABILA teren 4 - Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-lDeDekF.html>



Postat 04 aprilie 2023

De Vanzare teren intravilan.

95 000 € Pretul negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firmă | Extravilan / Intravilan, Intravilan | Suprafata utila 1845 mp

Descriere

De vanzare teren intravilan pentru constructii

*Suprafata-1840 mp

*Locatie- Sfântu Gheorghe, strada Gheorghe Doja nr 61 (Simaria veche)

Situat in municipiul Sfântu Gheorghe, terenul este delimitat in doua parcele, prima parcela are 1627 mp si o obiecte parcela care este despartit de paraul Simaria de 221 mp

Terenul se afla intr-o zona foarte linistita ideea pentru constructii mai multe case

Amplasarea terenului guneti vadet in padure maseta anuntului

Sunt toate utilitatile (loci canalizare gasi curent) si o fontana

Pentru mai multe detalii sunati-le numarul de telefon +440*****344 [UK] sau 07*****92

© 2023 OLX

OLX.ro

Reportaza

Vanzator



Levi

Pe OLX din aprilie 2023
Răspunde în 10 minute

561 multe anunțuri ale acestui vânzător

☎ 074 207 2795

Trimite mesaj

Localizare

Sfântu Gheorghe,
Covasna



Calitate

Cartiere Rezidentiale Târgoviște

MOL Invest

Deschideți

COMPARABILA teren neconstruibil pt studiu de piață:

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



Christa Daniela
Agentia
0744 763 543

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa stiu mai multe informatii despre aceasta oferta Multumesc.

Actiune promovata de catre Ziarul Ziarul.ro, Online Services S.R.L. (Storia.ro) mult

Vreau sa primesc oferta prin e-mail

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la favorite](#)



Loc de grădina sau spațiu de relaxare în Brașov

8.500 €
17 €/mp

[Brașov \(judet\), Brașov \(judet\) \(securitate\), Brașov \(judet\) \(securitate\), Brașov \(judet\)](#)

Tipul terenului: 185 mp (N răsărit)
Avant: 6.331 2024 (10%)
Permisul de construire: 30 ani

[Folosește calculatorul de teren](#)

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

- Suprafata:** 300 mp
- Tipul teren:** teren intravilan
- Locuție:** plat
- Securitate:** securitate
- Vizionare la distanță:** da
- Tipul vânzător:** agentie

Descriere

Conștientizând că este un spațiu de relaxare în care să se poată recreia la stăruință și să poată avea o viață sănătoasă și să se poată bucura de aerul curat, grădini și locuri de joacă pentru copii sunt cele mai importante elemente care trebuie să fie prezente în orice proiect de dezvoltare urbană. Acesta este un teren în Brașov, cartier Scutela la doar 4 km de centru. Suprafața disponibilă este de 300 mp, aceasta putând fi dezvoltată și în locuri mai mici. Terenul este cuprins în intravilanul localității Brașov. Terenul nu dispune de utilități și nu este construit.

[Agentia imobiliara](#)
[Christa Daniela](#)



744 [afisari imobiliare](#)

Bucur Street nr. 102 - sc. 4, ap. 06, Brașov, Judetul Brașov

[Vizualizează oferta](#)

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



Zoltan Ioanasa
 Casa.ro
 0748 156 743

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa stiu mai multe informatii, tu este de a contacta agentia Multimediu



Teren de vanzare Stupini

90 000 €

37 €/m²

Mata incalzita
 1.957 BCM (faza)

Acizii
 60.825 BCM (15%)

Perioada imprumutului
 30 ani

Polovnice substatelului de strada

Prezentare generala

- Suprafata **2.950 m²**
- Incalzire **Cara caldanta**
- Vizibilitate la distanta **Cara inferioara**
- Tip teren **teren intravilan**
- Securitate **Lampii lumina**
- Tip vizitator **Agentie**

Descriere

Oferta vanzarii terenului prezinta terenul sub casa cu deschidere la strada asfaltata, si intru in fata terenului.

STORIA este un serviciu de servicii online
 Online Services S.R.L. - companie multi

STORIA este un serviciu de servicii online

Trimite mesajul

Subscrie-te la Newsletter

Raportul meu



748 **IMOBILIAR**

Programul nostru de servicii online

Verifica oferta

COMPARABILA teren constructibil pt studiu de piață: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-brasov-stupini-Idq27f.html>



Neu
Agentie
0720 748 564

Adresa:

Telefon:

+40 |

Sunt interesat de acest proprietate
si as dori sa stiu mai multe
informatii despre aceasta
proprietate. Multumesc!

120-0220



Teren de vanzare Brasov Stupini

90 000 €
22 €/m²

Suprafata terenului	2.957 m ² (100%)	Avantaj	66,825 RON (15%)	Vanzarea este garantata	30 ani	Polsoara de calcul al terenului de constructii
---------------------	-----------------------------	---------	------------------	-------------------------	--------	--

Prezentare generala

Suprafata	2.950 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	gard
Vizibilitate la distanta	cu o vedere buna	Tip vanzator	agentie

Descriere

Creda Imobiliare va ofera spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 2950 m² in cartierul Stupini Brasov la intersectia strazilor Baneilor si Lujerului. Terenul are front la strada Baneilor de 16 m, cu o lungime de 150 m. Terenul este utilitatii (apa, gaz, curent) si imediat la dispozitie sunt case noi construite si strada de autotur Lujerului.

Adresa:

Telefon:

Vizualizare foto si descriere

Trimite mesajul

Adauga la Favorite

Raport/evaluare

Agentia imobiliara
CREDIT IMOBILIAR
748
Romania, Localitatea Brasov, Strada Lujerului

Vizualizare foto

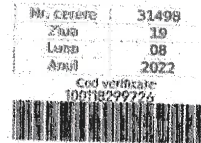
10. ANEXA 2 – DOCUMENTE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42946 Sfântu Gheorghe



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42946		221	Imprejmuit partial cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31498 / 19/08/2022	
Act Notarial nr. Act de dezmembrare nr. 1776, din 19/08/2022 emis de NP Gramada Gheorghe;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 42946 a imobilului cu numarul cadastral 42946 / UAT Sfântu Gheorghe, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 41497 inscris in cartea funciara 41497;
Act nr. Conventie de constituire a unui drept de servitute aut. nr. 509/2008 emis de NP Savu Alin Gabriel;	
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE - de trecere cu auto și cu piciorul asupra imobilului cu nr.top 2598/1/4/2/1/2/2 inscris in CF nr. 19716 și asupra imobilului cu nr top 2598/1/4/2/1/2/1 nr.cad. 9848, inscris in Cf nr. 21968 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41497/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19111 din 10/08/2020; pozitie transcrisa din CF 30058/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 8819 din 15/04/2008; (provenita din conversia CF 21972-SF.GHEORGHE) și din CF 41300/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 14778 din 26/06/2020; pozitie transcrisa din CF 29912/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 8319 din 15/04/2008; (provenita din conversia CF 21969</i>
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare 3065, din 14/10/2015 emis de NP Gramada Gheorghe;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 915/1351 1) BOGDAN BOTOND , necăsătorit <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41497/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19111 din 10/08/2020; pozitie transcrisa din CF 30058/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 25795 din 14/10/2015;</i>
Act Notarial nr. contract de donatie nr. 740, din 22/05/2020 emis de NP Gramada Gheorghe;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 436/1351 1) BOGDAN BOTOND <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 41497/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 19111 din 10/08/2020; pozitie transcrisa din CF 41300/Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 14787 din 26/06/2020;</i>

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

C:\Program Files\Microsoft Office\Office12\abby.ancpi.ro

Formata: addresare.rtf

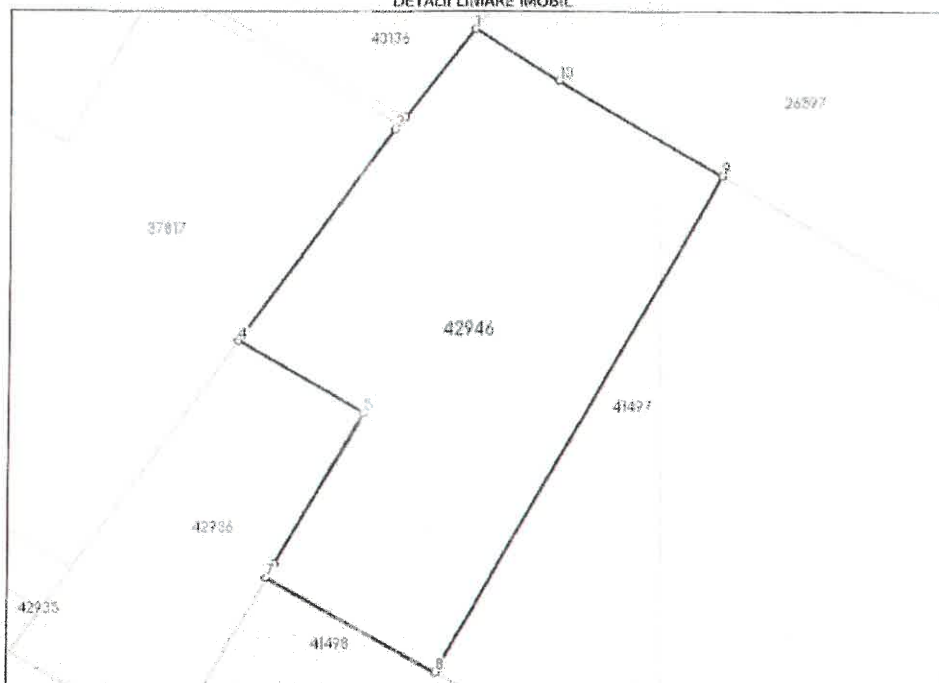
Carte Funciară Nr. 42946 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
42946	221	Imprejmuit partial cu gard din lemn

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	221	-	-	-	Imprejmuit partial cu gard din plasa si gard din lemn.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.198
2	3	0.603
3	4	9.827
4	5	5.437
5	6	6.597
6	7	0.591

Carte Funciară Nr. 42946 Comuna/Oraș/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.269
8	9	21.482
9	10	7.071
10	1	3.686

** 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 dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021035150/19-08-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
30-08-2022

Asistent Registrator,
VIOLETA MIRON

Referent,

Data eliberării,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ROMANIA
 Judetul COVASNA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
 Nr. 62893 din 28.09.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 343 din 28.09.2022

În scopul: **INFORMARE - EVALUARE IMOBIL IN SCOPUL EFECTUARII UNUI
 SCHIMB DE TERENURI**

Ca urmare a Cererii adresate de **BOGDĂN BOTOND**

că domiciliul/sediul în județul **COVASNA** municipiul/orașul/comuna **SFĂNTU GHEORGHE**
 satul _____, sectorul _____, cod poștal **520013**, str. |

nr. _____ bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, email _____

înregistrată la nr. **62893** din **26.09.2022**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **Covasna**
 municipiul/orașul/comuna **SFĂNTU GHEORGHE** satul _____, sectorul _____
 cod poștal **520088**, str. **ALBERT ÁLMOS**

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

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

S E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 42946

Nr. Top CAD: 42946

**IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA, SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI
 SFANTU GHEORGHE.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

FOLOSINTA ACTUALA : ARABIL

DESTINATIA CONFORM P.U.Z. APROBATA PRIN HCL256/2022: CAI DE COMUNICATII
 RUTIERE SI PIETONALE

ZONA DE IMPOZITARE FISCALA "D" - CONFORM H.C.L. 350/28.11.2019

CU: 343 / 2022

3. REGIMUL TEHNIC:

- CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 256/2022: PARCELA NECONSTRUIBILA PENTRU FUNCTIUNI DE LOCUIRE/SERVICII/ ETC., DEOARECE PARCELA SE AFLA IN ZONA DESTINATA CAILOR DE CIRCULATIE RUTIERE SI PIETONALE CONFORM DOCUMENTIEI DE URBANISM (PUZ) APROBAT.

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

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

INFORMARE - EVALUARE IMOBIL IN SCOPUL EFECTUARIII UNUI SCHIMB DE TERENURI

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

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CU: 343 / 2022

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

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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize și acorduri privind:

- Verificare la toate cerințele fundamentale aplicabile (Conf. Legii 10/1995) aviz proiectant inițial
 acordul proprietarilor

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

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

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

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ



Arhitect-sef
BERSZÁN RUXANDRA CARMEN

Întocmit
Ilyés Adél

Achitat taxa de: 8,00 lei, conform Chitanței nr. 45735 din 28.09.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 06.10.2022