

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA

HOTĂRÂREA NR. 115/2025

privind aprobarea cumpărării în proprietatea publică a Județului Covasna a unui imobil - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

Consiliul Județean Covasna,
întrunit în ședința sa ordinară din data de 15 mai 2025,
analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Covasna
privind aprobarea cumpărării în proprietatea publică a Județului Covasna a unui imobil -
teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna,

văzând Raportul comun al Direcției economice și al Direcției juridice și dezvoltarea
teritoriului, precum și avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean
Covasna,

având în vedere:

- art. 863 lit. d) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările
și completările ulterioare;

- art. 286 alin. (1) și (3), art. 287 lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 59/2025 privind inițierea demersurilor
necesare cumpărării în proprietatea publică a Județului Covasna a unui imobil - teren -
situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul Covasna;

- Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna nr. 90/2025 privind numirea
comisiei de negociere pentru cumpărarea în proprietatea publică a Județului Covasna a unui
imobil - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul
Covasna,

luând în considerare:

- extrasul de Cartea Funciară nr. 27258 Sfântu Gheorghe;

- Raportul de evaluare al imobilului nr. 10/L/2025, întocmit de evaluatorul autorizat
ANEVAR Szántó Emese Judit din Sfântu Gheorghe, județul Covasna, înregistrat la Consiliul
Județean Covasna sub nr. 6124/04.04.2025;

- Procesul – verbal de negociere pentru cumpărarea în proprietatea publică a
Județului Covasna a imobilului - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor
Babeș nr. 18/A, județul Covasna nr. 6374/08.04.2025;

- Promisiunea unilaterală de vânzare nr. 698/08.04.2025, autenticată la Biroul
Individual Notarial - Savu Alin-Gabriel,

ținând cont de:

- adresa coproprietarilor imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 27258 Sfântu
Gheorghe - Kolcza Éva, Szabó Mária și Kolcza Jenő-Gábor, înregistrată la Consiliul Județean
Covasna sub nr. 21727/10.12.2024;

- adresa Consiliului Județean Covasna nr. 22339/17.12.2024,

în baza art. 173 alin. (1) lit. c) și în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 182 coroborat cu art. 139 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se însușește Raportul de evaluare al imobilului nr. 10/L/2025, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Szántó Emese Judit din Sfântu Gheorghe, județul Covasna, înregistrat la Consiliul Județean Covasna sub nr. 6124/04.04.2025, prevăzut în anexa nr. 1.

(2) Se însușește Procesul - verbal de negociere pentru cumpărarea în proprietatea publică a Județului Covasna a imobilului - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul Covasna nr. 6374/08.04.2025, încheiat între Comisia de negociere numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna nr. 90/2025 și coproprietarii imobilului, prevăzut în anexa nr. 2.

Art. 2. (1) Se aprobă cumpărarea de către Județul Covasna a imobilului - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul Covasna, identificat prin Cartea funciară nr. 27258 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 27258, în suprafață de 398 mp, având categoria de folosință curți construcții, liber de orice sarcină.

(2) Prețul de cumpărare al imobilului prevăzut la alin. (1) este de 83 Euro/mp, plătit în lei la cursul BNR leu/euro practicat în ziua efectuării plății. Plata se va efectua prin ordin de plată.

Art. 3. Imobilul prevăzut la art. 2 alin. (1) devine bun de uz sau interes public județean și va face parte din proprietatea publică a Județului Covasna, cu destinația de teren aferent construcțiilor aparținând Centrului Județean de Informare, Îndrumare și Documentare Sfântu Gheorghe.

Art. 4. (1) Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică între Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna, pe de o parte, și Kolcza Éva, Szabó Mária și Kolcza Jenő-Gábor, pe de altă parte.

(2) Se împuternicește domnul Tamás Sándor, președintele Consiliului Județean Covasna să semneze pentru și în numele Județului Covasna contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică.

Art. 5. Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Președintele Consiliului Județean Covasna, Direcția economică și Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

Sfântu Gheorghe, 15 mai 2025.

TAMÁS Sándor
Președinte

Contrasemnează:
SZTAKICS István-Attila
Secretar general al județului Covasna

Raportul de evaluare

al imobilului - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul Covasna nr. 10/L/2025, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Szántó Emese Judit din Sfântu Gheorghe, județul Covasna, înregistrat la Consiliul Județean Covasna sub nr. 6124/04.04.2025

Szántó Emese Judit evaluator autorizat ANEVAR

SFÂNTU GHEORGHE

Facturarea se face prin SC CICPROIECT SRL SF.GHEORGHE, firma are doar dreptul să factureze contravaloarea muncii prestate de către evaluator. În acest caz, responsabilitatea profesională o poartă exclusiv evaluatorul autorizat

10/L/2025

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară: TEREN INTRAVILAN

Adresa: Sfântu Gheorghe, str. Victor Babes, nr. 18/A

Proprietari: KOLCZA EVA, SZABO MARIA, KOLCZA JENO-GABOR

Solicitant: CONSILIUL JUDETEAN COVASNA

ELABORATOR:

SZANTO EMESE JUDIT MEMBRU TITULAR ANEVAR

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al elaboratorului Szanto Emese Judit, și al solicitantului Consiliul județean covasna și a proprietarilor: Kolcza Eva, Szabo Maria și Kolcza Jeno Gabor

- Martie 2025 -



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**PROPRIETATEA EVALUATĂ**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "teren INTRAVILAN" situat în **Sfantu Gheorghe, str. Victor Babes, nr.18/A**.

Terenul intravilan - obiect al prezentei evaluari se compune dintr-o singura parcela de teren apartinand proprietarilor Kolcza Eva, Szabo Maria si Kolcza Jenő-Gabor.

Terenul este inregistrat in cartea funciara electronica nr. 27258 Sfantu Gheorghe, nr. Cad. 27258 teren cu categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 398 mp.

Dreptul de proprietate asupra terenului apartine Kolcza Eva, Szabo Maria si Kolcza Jenő-Gabor-drept de proprietate dobândit prin conventie in cota actuala de 1/1.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață unitară a terenului, în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare.

Prezenta lucrare se adresează CONSILIULUI JUDEȚEAN COVASNA, în calitate de **client și destinatar**. Lucrarea se realizează în baza comenzii emise de client.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului ANEVAR 2022 care include și Standardele Internaționale de Evaluare

Evaluarea este conformă prevederilor:

- **Standardelor de Evaluare Anevar 2022** :
 - SEV100 – Cadrul general;
 - SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - SEV102 – Documentare și conformare;
 - SEV103 – Raportare;
 - SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - SEV400 – Verificarea evaluărilor;
- **Ghidurilor Metodologice de Evaluare GME ale ANEVAR**
 - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- **Legislației în vigoare**

A fost evaluat întregul dreptul de proprietate asupra terenului. Imobilul a fost considerat valabil, transferabil, liber de orice fel de sarcini.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodei descrise în raport s-a obținut valoarea terenului:

$V_{\text{teren}} = 353.843$ lei echivalent 71.097 euro

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4.9769 la data de 19.03.2025 -

- valoarea nu este afectată de TVA
- valoarea opinată este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor limitative exprimate în lucrare.

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR care cuprind și standardele internaționale IVS.

Cu stima,
Ing.Szanto Emese Judit,
Evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "teren intravilan " situat în **Sfantu Gheorghe str. Victor Babes, nr.18/A.**

Terenul intravilan - obiect al prezentei evaluari se compune dintr-o singura parcela de teren apartinand **Kolcza Eva, Szabo Maria si Kolcza Jeno-Gabor.**

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Proprietarii sunt Kolcza Eva, Szabo Maria si Kolcza Jeno-Gabor.

Terenul este inregistrat in cartea funciara nr. 27258 Sfantu Gheorghe nr. Cad 27258 teren cu categoria de folosinta curți construcții în intravilan.

Terenul are categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 398 mp.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu clientul, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, leasing, ipotece, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII. ACCES

- ✓ Proprietatea este amplasată în zona mediana a municipiului Sfantu Gheorghe, pe strada Victor Babes, in apropierea Inspectoratului Judetean de Invatamant Covasna.
- ✓ In imediata vecinatate a proprietatii sunt proprietati private.
- ✓ Proprietatea nu este dotata cu utilitati, insa toate utilitatile se afla la gard.
- ✓ Zona in care se afla proprietatea este zona rezidentiala .

CARACTERISTICILE TERENULUI

Parcela de teren este libera de constructii. Are forma neregulata in plan, având o lungime pe latura scurta de 5m;8m, front la strada de 16.45 m, iar pe latura lunga a terenului este de 44,8 m cu orientare est-vest.

Vecinatatile sunt terenuri intravilane. Terenul are topografie plana.

⇒ In vecinatatea terenului exista retea de electricitate, apa, canalizare, gaz

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Proprietatea supusa evaluării este de categoria de folosință curți construcții situata zona rezidentiala a localitatii.

Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor intravilane .

Evoluția pieței. Cererea. Oferta. Grade de ocupare

▪ Analiza cererii

Spre deosebire de alte segmente ale pieței imobiliare, terenurile intravilane libere sunt in cautare, având în vedere ca municipiul a rămas fără multe terenuri libere.

Analiza ofertei competitive

Oferte pentru vanzari de terenuri intravilan e în zona mediana in care se afla proprietatea, se situiaza intre 100 euro-200 euro/mp, functie de localitate, pozitia fata de utilitati etc. Sunt terenuri oferate si la 70 -80 eur/mp in alte zone mediane .

▪ Echilibrul pieței

In acest moment piața se găsește într-un moment de transformare pe toate segmentele. In aceasta perioada oamenii sunt prudenti din cauza crizei de energie actuale. Pe toate segmentele imobiliare piața este inca al cumparatarului.

Concluzii:

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :
 - In ultima perioada se simte o stagnare usoara piete imobiliare;
 - piața este inca o „piață a vanzatorului”;
- Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul arealului analizat”:
 - Intrucat terenuri libere sunt din ce in ce mai putine , pe termen lung se anticipeaza o crestere a preturilor,.
- Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”
 - datorită localizării proprietății fiind in zona rezidentiala, alte alternative ar fi, parcare sau drum acces la proprietatile din adancimea terenului
- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” –nu este cazul.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifica poate fi considerata **piata terenurilor intravilane-rezidentiale cu posibilitati limitate de construire.**



Misiunea de evaluare

Conform comenzii nr 10/L/2025 (înregistrat la evaluator în baza sa de date), misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării: Teren INTRAVILAN avand categoria de folosinta curti constructii in intravilan

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior in vederea incheierii unei tranzactii imobiliare

Drepturi de proprietate: Dreptul de proprietate asupra imobilului este identificata sub , nr. CF 27258, proprietarii fiind Kolcza Eva, Szabo Maria si Kolcza Jeno-Gabor–intabulare drept de proprietate dobandit prin conventie in cota actuala de 1/1 .
imobilul este inscris in cartea funciara nr. 27258 Sfantu Gheorghe nr. Cad. 27258 teren cu categoria de folosinta CURTI CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 398 MP.
Conform datelor cunoscute evaluatorului proprietatea este libera de sarcini.

Data estimarii valorii. La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii martie 2025. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este 20.03.2025. Data raportului este 20.03.2025.

Standarde de evaluare: Referitor la baza de evaluare:

Metodologia de calcul a valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul imobilului evaluat și de recomandările standardelor ANEVAR 2025 care cuprind si standardele internaționale de evaluare:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV102 – Documentare si conformare;
- SEV103 – Raportare;
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV400 – Verificarea evaluărilor;
- **Ghidurilor Metodologice de Evaluare GME ale ANEVAR**
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- **Legislației în vigoare**

Tipul valorii: Valoarea de piață

Definiția valorii: Conform IVS - Cadrul general, valoarea de piață este definită astfel: "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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Sfera evaluării: Este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața specifică. Evaluatorul a analizat piața locală specifică , s-au luat in considerare ofertele de pe situl de internet al Municipiului Sfantu Gheorghe cat si celelalte siteuri imobiliare ex.imobiliare.ro, OLX.ro, Romimo.ro, Publi24.ro, imoradar.ro, oferte 360.ro, flaffy.ro etc.

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **martie 2025**, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna martie 2025 , care este și data raportului.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată la data de 20.03.2025 de către evaluator Szanto Emese Judit .

A fost vizionat terenul indicat de către client, identificarea obiectivului fiind exclusiv responsabilitatea acestuia. Coordonatele terenului indicat evaluatorului au fost măsurate de în system STEREO 70 si se gasesc pe portalul ANCPI-Geoportal.

A fost parcurs terenul și evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de rețele) care să indice prezența unor traversări de rețele magistrale de utilități. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții. Evaluatorul nu a observat în cursul inspecției indicii care să conducă la ipoteza existenței unor rețele de utilități care traversează proprietatea evaluată .

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Alte ipoteze:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Terenul este identificat exclusiv din mențiunile/indicațiile prezentate de reprezentantul solicitantului,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile

- pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
 - Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
 - Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei martie 2025;
 - Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
 - Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

INFORMAȚII UTILIZATE

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafața terenului;
- Informații privind piața imobiliara specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare (DEJAN IMOB, WELTIMOB, SICIMOBPRESTetc.) privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro, [imobiliare](http://imobiliare.ro), www.homez.ro, elado.ro, flafy.ro; etc.
- cotidianul Haromszek, Szekely hirmondo

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Etapele parcurse

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unor informatii solicitate clientului
- analiza documentelor existente
- inspectia în teren, verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- determinarea celei mai bune utilizari
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza proprietatea.

Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Conceptul de cea mai buna utilizare este o parte fundamentala si integranta a estimarilor valorii de piata.

Cea mai buna utilizare este analizat uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut in vedere urmatoarele - suprafata , configurarea si deshiderea terenului;

- forma terenului (neregulat);
- amplasarea terenului (in intravilanul localitatii-ZONA MEDIANA);
- utilitățile cu care este dotat terenul (nu are utilitati), dar se afla langa teren
- analiza pietei imobiliare.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza de informatii cu 2 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietii, după cum urmeaza.:

	Alternativa de dezvoltare	
	drum-parcare	rezidential
Aria teren (mp)	398	398
Arie construita proprietate construita	180	119.4
Arie desfasurata	180	358.2
Total costuri dezvoltare din care	19,130	662,250
Cost constructie / mp Ad	40	1,500
Costuri constructie	7,200	537,300
Cost amenajare teren / mp teren liber ramas	40	40
Costuri amenajari teren	8,720	11,144
Costuri indirecte (%) - avize autorizatii, proiectare, dirigentie de santier, etc	5%	5%
Costuri indirecte	716	27,422
Marja de profit raportata la costul constructiei si amenajarilor necesare la teren	15%	15%
Profit anteprenor	2,495	86,380
Valoare proprietate construita	99,500	716,000
Valoare reziduala teren	80,370	53,750
	202	135
CMBU	DA	NU

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului evaluat este drum-parcare este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

EVALUAREA TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Pentru evaluarea terenului în cauză s-a utilizat metoda comparației.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

1.1 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII**Caracteristici**

Parcela de teren studiată conform analizei CMBU este pentru utilizarea teren intravilan liber. Este cu topografie plană, cu acces direct de la strada Victor Babes.

Metodologie

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor, utilizând în acest scop analiza evoluției prețurilor. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Comparabilele utilizate la evaluarea terenului:

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1	Tranzacție Teren intravilan, pe strada Pescarilor, suprafața terenului este de 306 mp. Terenul are acces de pe strada Pescarilor, cu front la strada de 12 ml. Este situat în apropierea intersecției cu strada Nicolae Balcescu. Teren plan și tranzacționat la 194 eur/mp. Toate utilitățile la gard
Comparabila 2	Teren intravilan în zona mediana str. Teilor, suprafața terenului fiind de 460 mp, cu deschidere frontală spre strada de 18 m. are câteva construcții anexe pt demolare. Se oferă 120 eur/mp. Toate utilitățile la gard
Comparabila 3	Teren intravilan, pe strada Mileniului, zona Kolca sub pădure, având suprafața de 541 mp, front stradal 13 ml. Teren în pantă. Utilitățile necesare sunt disponibile la gard, inclusive curent electric, gaz și canalizare. Se oferă 161 eur/mp.
Comparabila 4	Teren intravilan, pe strada Porumbelilor, la colț spre str. vulturului, având suprafața de 350 mp. (front la două străzi de 30 ml. Toate utilitățile la gard S-a tranzacționat anul trecut cu 195 eur/mp.

In continuare se prezinta grila comparabilelor:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		tranzactie	oferta	oferta	tranzactie
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Conditii legale	normale	normale	normale	normale	normale
3	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	2024	prezent	prezent	2024
6	Localizare:	str.Victor Babes	str.Pescarilor	str.Teilor	str Mileniului (Kolcza)	str.Porumbeilor
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	398	306	460	541	350
	Forma, raport front / adancime:	neregulat	dreptunghiular	dreptunghiular, 1/3	dreptunghiular, 1/86	regulat, 1/1.2
	Front stradal - aprox :	5	12	18	13	30
	Topografie:	plana	plana	in panta	in panta	plana
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / alte)	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
9	Zonare:	median	central	median-	periferic+	median identic
10	Cea ma buna utilizare:	drum-parcare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		59,500	54,800	87,400	68,000
	Pret / mp (EURO)		194.4	119.1	161.6	194.3

Grila de calcul teren:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabil a C	Comparabila D
	Identificare	str.Victor Babes	str.Pescarilor	str.Teilor	str Mileniului (Kolcza)	str.Porumbeilor
	data	prezent	2024	prezent	prezent	2024
	Suprafața [mp]	398	306	460	541	350
	PREȚ VÂNZARE EUR		59,500	54,800	87,400	68,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 194.44	€ 119.13	€ 161.55	€ 194.29
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		tranzactie	oferta	oferta	tranzactie
	Corectie unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%	0%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	-11.91	-16.16	0.00
	Pret de vanzare corectat		194.44	107.22	145.39	194.29
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 194.44	€ 107.22	€ 145.39	€ 194.29

2 RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 194.44	€ 107.22	€ 145.39	€ 194.29
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală					
Corecție totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 194.44	€ 107.22	€ 145.39	€ 194.29
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 194.44	€ 107.22	€ 145.39	€ 194.29
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	2024	prezent	prezent	2024
Corecția unitară sau procentuală		10%	0%	0%	10%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 19.44	€ 0.00	€ 0.00	€ 19.43
Preț corectat (EUR/mp)		€ 213.88	€ 107.22	€ 145.39	€ 213.72
6 LOCALIZARE					
Localizare	str.Victor Babes	str.Pescarilor	str.Teilor	str Mileniului (Kolcza)	str.Porumbeilor
Corecția unitară sau procentuală		-5.0%	5%	10%	0%
Corecție totală pentru localizare		-€ 10.69	€ 5.36	€ 14.54	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 203.19	€ 112.58	€ 159.93	€ 213.72
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a Marime (dimensiune)	398	306	460	541	350
Corecția unitară sau procentuală		9.0%	-6%	14%	4%
Corecție totală pentru dimensiuni		€ 18.29	-€ 6.75	€ 22.39	€ 8.55
		€ 221.48	€ 105.83	€ 182.32	€ 222.27
b Forma (raport dimensiuni) si front la strada	neregulat	dreptunghiular	dreptunghiular, 1/3	dreptunghiular, 1/86	regulat, 1/1.2
	5	12	18	13	30
Corecția unitară sau procentuală		-7.0%	-10%	-7%	-15%
Corecție totală pentru forma si front		-€ 15.50	-€ 10.58	-€ 12.76	-€ 34.23
		€ 205.97	€ 95.24	€ 169.56	€ 188.04
c Topografie	plana	plana	in panta	in panta	plana
Corecția unitară sau procentuală		0.0%	10%	10%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0	€ 11.26	€ 15.99	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 205.97	€ 106.50	€ 185.55	€ 188.04

8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 205.97	€ 106.50	€ 185.55	€ 188.04	
9 ZONAREA						
Zonarea - destinatia legala permisa	median	central	median-	periferic+	median identic	
Corectie unitara sau procentuala		-5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	
Corecție totala pentru zonare		-€ 10.30	€ 5.33	€ 9.28	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 195.67	€ 111.83	€ 194.83	€ 188.04	
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	drum-parcare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Corectie unitara sau procentuala		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%	
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 9.78	-€ 5.59	-€ 9.74	-€ 9.40	
Preț corectat		€ 185.89	€ 106.24	€ 185.09	€ 178.64	
Preț corectat (Eur/mp)		€ 185.9	€ 106.2	€ 185.1	€ 178.6	
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 8.55	-€ 0.98	€ 39.70	-€ 15.65	
	(procentual)	-4%	-1%	27%	-8%	
Corecție totală brută	(absolut)	€ 84.01	€ 44.87	€ 84.70	€ 71.61	
	(procentual)	43.2%	41.9%	58.3%	36.9%	
Suprafata	398					
Opinie / mp	€ 178.6					
Valoare estimata _EURO	71,097					
Valoare _RON	353,843					
Curs valutar	4.9769					
Data evaluarii	19.03.2025					

Având în vedere ca corecțiile brute la comparabilei „D” au cea mai mica valoare, rezulta valoarea terenului:

V_{teren}=353.843 lei echivalent 71.097 euro

Explicații la corecțiile aplicate pe elemente de comparație:

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au corectat comparabilele pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate (având în vedere zona în care se situează), în localizări și condiții similare de atractivitate
- Drept de proprietate :
 - nu au fost necesare corecții
- Restricții legale :
 - nu au fost necesare corecții
- Condiții de finanțare:
 - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare:
 - nu au fost necesare corecții;

- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
 - S-au aplicat corecții pentru diferența de atractivitate, ale zonelor de amplasare ale comparabilelor, Corecțiile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
- Caracteristici fizice:
 - S-au aplicat corecții pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate, se știe că terenurile cu suprafețe mai mari se vând la preturi mai mici
- Astfel, cuantumul corecțiilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea
- Utilități disponibile
 - Toate comparabilele au utilitățile la gard-nu s-au aplicat corecții
- Zonarea
 - Toate comparabilele se afla faptic în zona mediana, dar totuși exista diferențe de atractivitate, pentru care s-au aplicat corecții în minus sau + fata de terenul evaluat
- Cea mai bună utilizare:
 - Cea mai bună utilizare a reușit să fie de drum și parcaje în zona rezidențială, astfel pentru celelalte comparabile s-au aplicat corecții de câte -5%.

RECONCILIAREA VALORILOR ; CONCLUZII

S-a evaluat terenul prin metoda comparației. Pretul unitar al terenului s-a determinat la pretul de 178.6 eur/mp, rezultând valoarea terenului 353.843 euro.

Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piață a parcelei de teren este:

$V_{\text{teren}} = 353.843$ lei echivalent 71.097 euro

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii martie 2025
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

SZANTO EMESE JUDIT

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, bunuri mobile, membru titular ANEVAR



ANEXE

1. Fotografii ale proprietății
2. Certificare
3. Oferte de pe site-urile de internet
4. Plan de încadrare în zonă
5. Extras de carte funciara
6. Plan de situație



1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII



2. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta clientului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

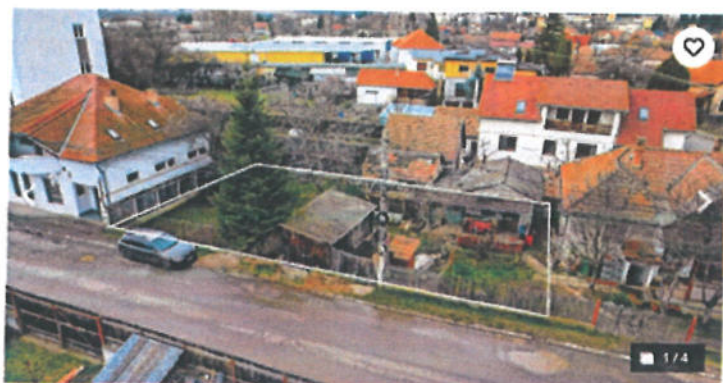
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

SZANTO EMESE JUDIT

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, bunuri mobile
membru titular ANEVAR



7. Oferte de pe sieturile de internet



Film! Invitatie de a detine un teren intravilan de exceptie,

Semicentr

Sfantu Gheorghe, Covasna

47 900 €

Produce un preț

Trimite mesajul

Raportează

Rata estimată:
1.181 RON/lună

Avans:
35.566 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Publicitate

Prezentare generală

Suprafață utilă **428 m²**

Locație **urbana**

Vizionare la distanță **Video**

Tip teren **intravilan**

Dimensiuni **deschidere 26 m**

Tip vânzător **agenție**

Descriere

Comision cumpărător 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA va propune:

Descopera Oportunitatea Unica: Teren Intravilan de Vis

Bucura-te de liniste la cativa pasi de centrul orasului! Va prezentam o oportunitate rara de a deține un teren intravilan de exceptie, situat într-o zona care te îmbie sa visezi la o casa de vis.

Pentru confortul dumneavoastra va invitam sa faceti o prima vizionare, prin videoprezentarii, pe care vi l- am pregatit, cu drag!

Videoprezentare: [s: watch?v=d4fcdzm7XQc](https://www.youtube.com/watch?v=d4fcdzm7XQc)

Caracteristici cheie:

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA este onorata sa va propuna spre vanzare un teren intravilan, situat in Sfântu Gheorghe, într-o zona linistita si in plina dezvoltare. Acest imobil cu o suprafata de 980 mp si un front de 24 ml este recomandat pentru o arie extinsa, de la constructii rezidentiale la proiecte de investitii, cat si pentru persoanele care doresc sa locuiasca aproape de natura, într-un cadru pitoresc si relaxant. Va invitam sa experimentati o vizionare initiala, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea filmului de prezentare: Film

prezentare: www.youtube.com/watch?v=XqfISQ40IQY Utilitatile (apa, canalizare si curent) se afla pe terenul pretabil pentru constructii, iar conducta de gaz in mai putin de 8 metri. Consilier specializat pe aleasa oferta: domnul Bicsak Laszlo, Telefon/ WhatsApp:

0752 883 104 Apelează acum

Detalii, fotografii suplimentare si alte variante exclusive:

FILM! Recomandat: 980 mp, intravilan construibil, Central, Sfântu Gheorghe
Central, Sfântu Gheorghe - Vezi Hartă

119 € / mp

116.620 €

Rate de la 2.586 RON/lună [simulează credit](#)



Specificații

ID anunț: X5061331N

Actualizat în: 22.03.2025

Suprafață teren:

980 mp

Front stradal:

24 m

Tip teren:

Construcții

Nr fronturi stradale:

1

Clasificare teren:

Intravilan

DESTINAȚIE

Rezidențial

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Laszlo Bicsak
Sales Associate
ASCENDENT IMOBILIARE

0752883104
0752883104 / 0752883104

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[Whatsapp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copiază](#)



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

va propune spre vanzare casa cu teren intravilan si cu toate utilitatile. Terenul este in suprafata de 2.152 mp, fiind situat intr-o zona centrala a orasului, va ofera posibilitatea de a trai si de a va crea propriul camin intr-un mediu urban plin de oportunitati

Film prezentare: www.youtube.com/watch?v=C3SE6aYUKe4

Acest imobil ofera un cadru ideal pentru amenajarea unei case personalizate si a unei gradini spatiosae, oferindu-va posibilitatea de a va bucura de intimitate si confort in mijlocul agitatiei urbane.

Cu acces facil la facilitati precum magazine, scoli, restaurante si mijloace de transport in comun, acest teren reprezinta o alegere excelenta pentru cei care cauta sa-si construiasca un camin intr-o locatie centrala si convenabila.

Curtea si gradina generoase va permit sa va bucurati de spatiu in aer liber si de posibilitatea de a va crea propriul colt verde, ideal pentru petrecerea timpului in familie sau pentru activitati recreative.

Pentru mai multe informatii despre acest teren si casa pe care le oferim, va rugam sa ne contactati.

Este o oportunitate pe care nu doriti sa o ratati!

Specificatii

ID anunț: X50613387

Actualizat în: 23 03 2025

Suprafață teren:	2152 mp	Front stradal:	11 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

DESTINAȚIE

Rezidențial

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

FILM ! Teren de 2.152 mp cu casa, Tigaretel, Sfântu Gheorghe

Lenin, Sfântu Gheorghe - Vezi Hartă

80 90 €/mp

174.100 €Rate de la 3.860 RON/lună [simulează credit](#)

Ionel Manăilescu
Sales Associate
ASCENDENT IMOBILIARE

0745051787
0736797205 / 0273751305

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copiază](#)



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

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

este onorata va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Cartierul Simeria, din Sfantu Gheorghe, Covasna.

Va invitam sa experimentati o vizionare initiala, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea filmului de prezentare:

www.youtube.com/watch?v=q9XBWtH3HLO

Reprezinta o oportunitate si pentru construirea unei case individuale sau pentru un proiect de mici dimensiuni.

Cu o suprafata de 541 mp, terenul beneficiaza de acces direct la drum si utilitatile necesare: apa, electricitate si canalizare, disponibile in apropiere sau chiar pe teren.

Zona este una linistita, cu un peisaj frumos, dar totodata aproape de multe facilitati.

Locatie cu potential de dezvoltare, fiind o zona rezidentiala aflata in expansiune, care ofera acces facil la centrul orasului.

Invit colegii la colaborare: garantam agentului/ agentiei partenere, comisionul aferent!

Pentru cunoasterea in detaliu a proprietatii va asteptam la vizionare.

Consilier dedicat alesei oferte:

Specificatii

ID anunț: X5061337S

Actualizat în: 23 03 2025

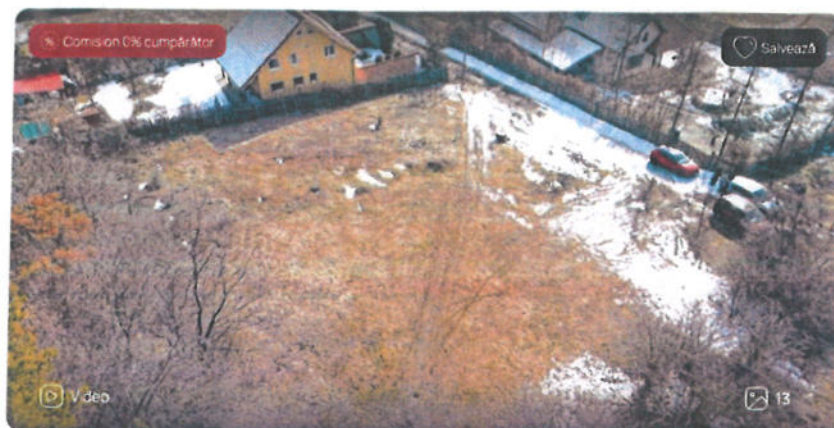
Suprafață teren:	541 mp	Front stradal:	15 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

DESTINAȚIE

Agricol

FILM! Teren intravilan, pozitionare apreciabila, in cartierul Kolcza, Sfantu GhSpitalului Sfântu Gheorghe - [Vezi Hartă](#)

16155 € / mp

87.400 €Rate de la 1.938 RON/lună [simulează credit](#)**Ionel Manaliescu**

Sales Associate

ASCENDENT IMOBILIARE (150)**0745051787**

0739.79.7205 / 0313.61805

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

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

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA,

va propunem spre vanzare o constructie - fosta popicarie -, din municipiului Sfantu Gheorghe, pozitionata pe un teren intravilan, intr-o zona centrala, avand o suprafata totala de 1657 mp si o deschidere generoasa de 33 metri liniari cu acces la doua strazi, asigurand utilitate si vizibilitate maxima.

Caracteristici ale terenului:

Suprafata teren: 1657 mp

Deschidere: 33 ml la una din strazi

Procent de Ocupare a Terenului (POT): 40%

Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT): 1,2

Constructie existenta: Popicarie cu o arie construita de 292,50 mp si utila de 250,20 mp.

Posibilitati de constructie: Terenul permite dezvoltarea unei varietati de constructii, inclusiv:

Pensiune/Motel/Hotel

Cladiri comerciale

Amenajari sportive

Constructii pentru turism

Specificații

ID anunț X50613350

Actualizat în 22.03.2025

Suprafață teren:

1657 mp Front stradal:

33 m

Tip teren:

Construcții Nr fronturi stradale:

2

Clasificare teren:

Intravilan

DESTINAȚIE

Rezidențial

UTILITĂȚI

Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit

Intravilan, versatil, Central - Sfântu Gheorghe, optim dezvoltări rezidențiale/Semicentral, Sfântu Gheorghe - [Vezi Hartă](#)

30175 € / mp

500.000 €Rate de la 11.086 RON/lună [simulează credit](#)

Aranka Raduly
Sales Associate
ASCENDENT IMOBILIARE PRO

0771
Vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

COMPARABILE

Baza de date proprie

Suprafață: 350 mp

Localizare: str.Porumbeilor

Utilități: toate

Preț: 69.300 eur

Preț/mp: 198 eur

CONVORBIRE TELEFONICĂ

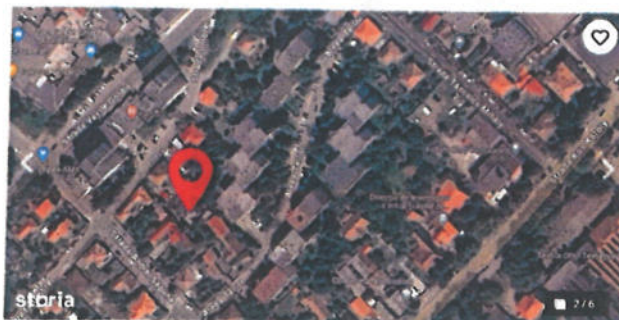


Adresă: str.Pescarilor, nr.5

Suprafață: 306 mp

Preț comunicat: 59.500 EUR

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-n-sfntu-gheorghe-pe-strada-teilor-IDAuhz.html?_gl=1*w5csnz*_gcl_au*MTM3MTk0Nzk1OC4xNzE0NiY0Mzk0*_ga*MTk4NTE3MzE0NC4xNzA2NTIzNiM0*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyMDUxOTMwMi42MC4wLjE3MjA1MTkzMDluMC4wLjA



Kász Hunor
Agenție
0799 034 609

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Teilor!
Sfântu Gheorghe, Covasna

54 800 €
119 €/m²
Propune un preț

Rata estimată:
1.351 RON /lună

Avans:
40.689 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă 460 m²
Locație Cere informații
Vizionare la distanță Cere informații

Tip teren Cere informații
Dimensiuni Cere informații
Tip vânzător agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Teilor!

- Suprafata terenului: 460 mp
- Preț: 54.800 Euro
- Telefon: 0799 034 609
- E-mail:
- Web: wellimob.ro/immobilewell.ro

Descoperiți un teren deosebit, perfect pentru construcția casei visurilor dumneavoastră, situat într-o zonă liniștită și accesibilă.

Caracteristici ale terenului:

Împrejmuit și cu toate utilitățile necesare: apă, gaz, curent electric, canalizare.

Construcții existente: un imobil care necesită demolare (cu toate autorizațiile necesare) și un garaj.

Possibilități de construcție: Planurile pentru noua casă pot fi actualizate la cerere.

Opțiuni disponibile:

- Casă cu subsol
- Parter
- Mansardă
- Casă pe un singur nivel

Această proprietate este ideală pentru cei care doresc să-și construiască o casă personalizată, având la dispoziție toate facilitățile necesare.

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-sfantu-gheorghe-covasna/imobil/5646>

TEREN DE VÂNZARE, SFÂNTU GHEORGHE



De vânzare

Teren

€ 54 800

o Teren: 460 m²

📍 Sfântu Gheorghe, Covasna

De vânzare teren intravilan în Sfântu Gheorghe, pe strada Teilor! - Suprafata terenului: 460 mp - Preț: 54 800 Euro - Telefon: 0799 034 609 - E-mail: wellsfantu@gmail.com - Web: www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro Descoperiți un teren deosebit, perfect pentru construcția casei visurilor dumneavoastră, situat într-o zonă liniștită și accesibilă. Caracteristici ale terenului: Împrejmuit și cu toate utilitățile necesare: apă, gaz, curent electric, canalizare. Construcții existente: un imobil care necesită demolare (cu toate autorizațiile necesare) și un garaj. Posibilități de construcție: Planurile pentru noua casă pot fi actualizate la cerere. Opțiuni disponibile: - Casă cu subsol - Parter - Mansardă - Casă pe un singur nivel Această proprietate este ideală pentru cei care doresc să-și construiască o casă personalizată având la dispoziție toate facilitățile necesare.

0799 034 609



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-sfantu-gheorghe-IDistab.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4>



○ ○ ○ ○

RR
W

Postat 17 iulie 2024

Teren intravilan Sfântu Gheorghe

95 000 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 815 m²

Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan situat în Sfântu Gheorghe, str. Bánya János nr.9, cu suprafață de 815 m².
Pe teren se află o casă din lemn de 29 m², apă curent electric și canalizare.
Prețuri este de 95 000 euro.

PRIVAT ⓘ



Stefan

Pe OLX din februarie 2018

Activ pe 20 iulie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 814 0426

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Sfântu Gheorghe,
Covasna



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Are mai multe

Publicitate

“

monday.com has enabled
our group to launch more
product categories and
expand into more markets

monday.com

Start Free Trial

<https://www.sfantugheorgheinfo.ro/hotarari/hotararea-nr-972023-privind-aprobarea-vanzarii-prin-licitatie-publica-deschisa-cu-oferte-in-plicuri-sigilate-a-unui-teren-proprietate-privata-a-municipiului-sfantu-gheorghe-situat-pe-str-arany-janos>

HOTĂRÂREA NR. 97/2023

privind aprobarea vânzării prin licitație publică deschisă, cu oferte în
plicuri sigilate, a unui teren proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe str. Arany János

Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, în ședință ordinară:

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 16663/2023 al Biroului de evidență și evaluare patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe;
Având în vedere cererea nr. 32045/2022 formulată de către Bálint-Benczédi Ferenc și Czibalmos-Kozma Réka, prin care își manifestă interesul pentru achiziționarea terenului situat pe str. Arany János nr. 12;
Având în vedere Raportul de evaluare nr. 577/1/21.02.2023 al terenului situat în str. Arany János nr. 12, elaborat de Evaluatorul Autorizat TEAM RONEXPERT SRL privind stabilirea valorii de piață a imobilului;
Având în vedere Certificatul de urbanism nr. 51/08.02.2023 emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe;
Având în vedere Nota Internă nr. 32490/2022 emisă de Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 10/2001;
Având în vedere Avizele favorabile ale Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, economic, buget, finanțe, agricultură și dezvoltare regională și Comisiei pentru administrație locală, juridică, ordine publică, drepturile omului, legislația muncii și disciplină ale Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;
În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c și alin. (6) lit. b și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
În temeiul art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRÂȘTE

ART. 1. - Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă cu oferte în plic sigilat a terenului, domeniu privat al municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe strada Arany János nr. 12, evidențiat în CF nr. 34150 Sfântu Gheorghe, nr. cad 34150, în suprafață 289 mp

ART. 2. - (1) Se aprobă prețul de pornire al licitației la suma de 36.626 EUR fără TVA, valoarea rezultată din Raportul de evaluare, elaborat de Evaluatorul Autorizat TEAM RONEXPERT SRL, anexă nr. 1 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă, care se va achita în lei la cursul BNR lei/euro din ziua licitației.

(2) Cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică în fața notarului public se mandatează primarul municipiului Sfântu Gheorghe

ART. 3. - Se aprobă Documentația de atribuire, anexă nr. 2 la prezenta hotărâre din care face parte integrantă

ART. 4. - Se stabilește prețul Documentației de atribuire la suma de 50 lei

ART. 5. - Cu executarea prezentei hotărâri se încredințează Direcția generală economică și finanțe publice municipale și Direcția patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe

Sfântu Gheorghe, la 30 martie 2023

baza de date proprie (Sanyitol)

Suprafață: aprox 700 mp

Localizare: str.N Bălcescu

Utilități: la limită

Preț: 140.000 eur

Preț/mp: 200 eur

 **Eladó, kiadó lakások**
Szt.Györgyön [Join](#)
Ágota I-k 12h

Szuper fekvésű beltelek
Sepsiszentgyörgyön eladó. Közel a városhoz, csendes, közművesített utcában, kedves szomszédokkal.

Részletek:

1200m², 21m utcai fronttal, a Fűzes utca 19 szám alatt, az iskola felőli végén. A telken egy, az 50-és években épült, kb. 40m²-es faház van igen romos állapotban, beton nélkül. Hatalmas diófa és egyéb gyümölcsfák. Irányár 120 EUR/m², alkudható. Érdeklődni a 07 négy 1 03 97 nulla 4 telefonszámon lehet.

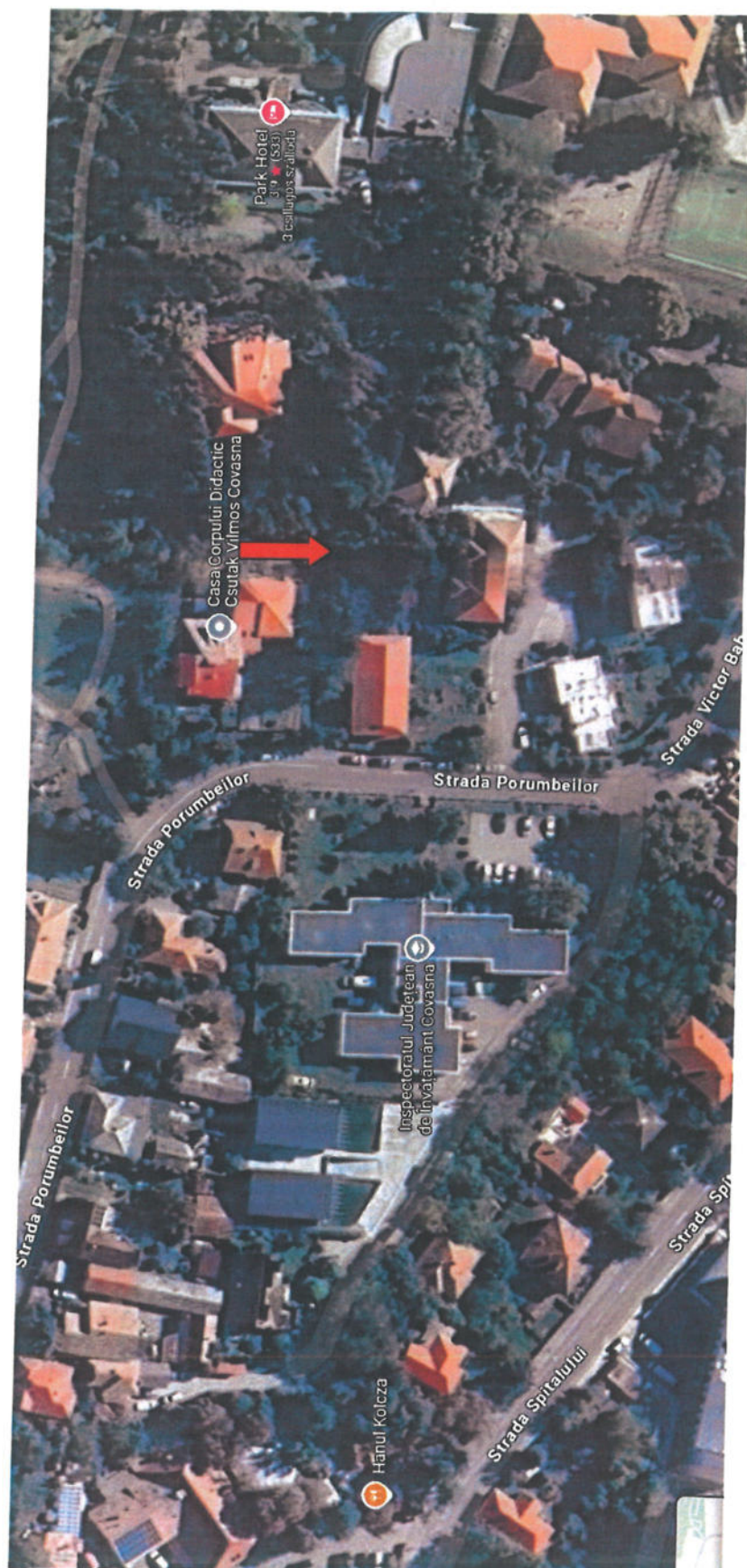
Teren intravilan de vânzare în Sfântu Gheorghe. Zonă centrală, liniștită, cu vecini cumsecade.

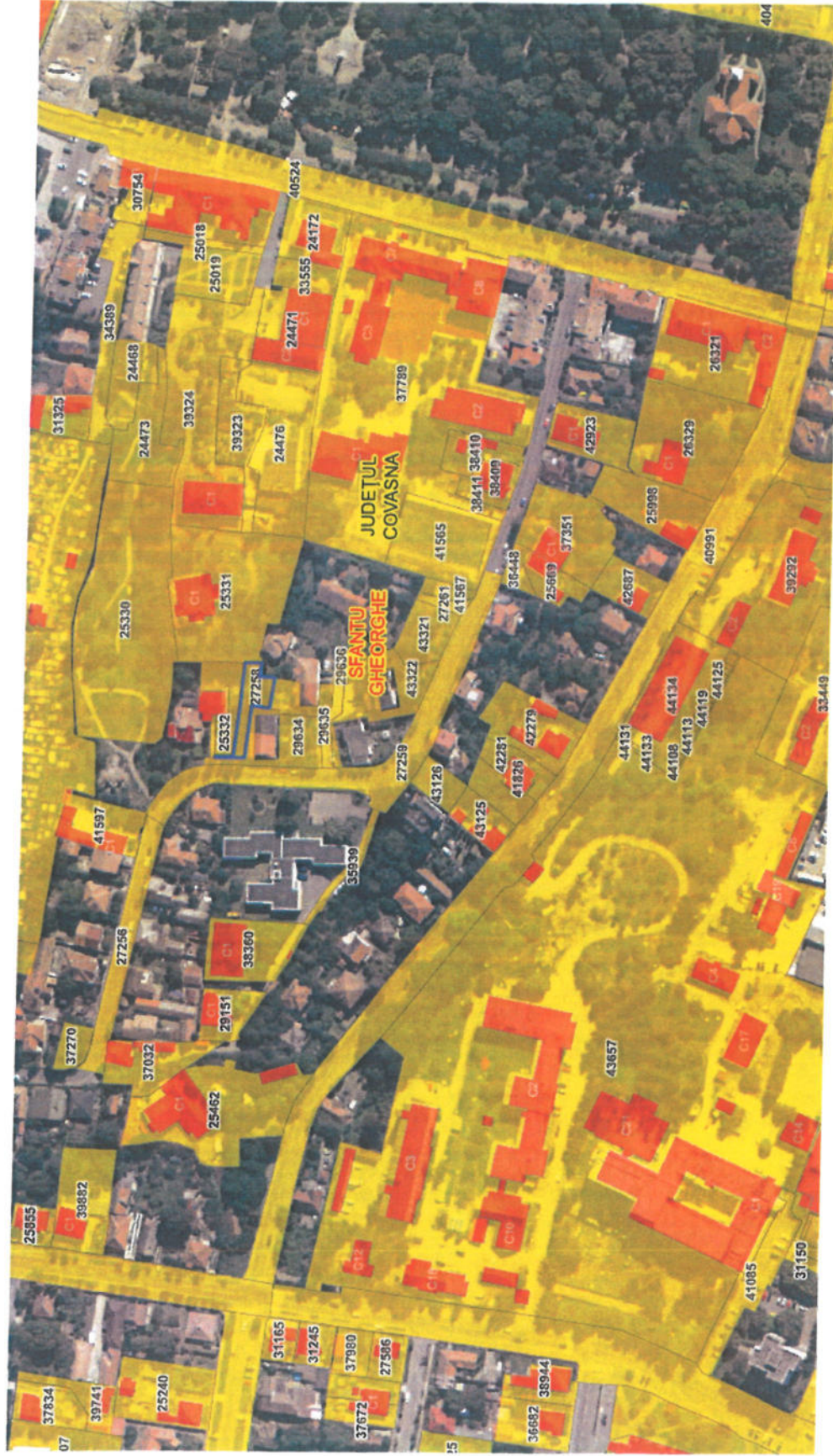
Detalii: str. Sălciiilor nr. 19, cu o suprafață de 1200m², front stradal de 21m. Racordat la rețeaua electrică, celelalte utilități în fața terenului.

Pe teren se află o casuță de lemn demolabilă, un nuc și alți pomi fructiferi. Informații în mesaj privat sau la nr. de telefon 0 74 unu 039 7 0 patru



4. PLAN DE INCADRARE IN ZONA





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27258 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	13166
Ziua	03
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188154795



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Nr. 18/A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27258	398	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40874 / 24/11/2023		
Act Administrativ nr. Dispozitie nr. 926, din 25/08/2023 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE; Act Administrativ nr. Cerere de indreptare eroare materiala nr. 37870, din 24/11/2023 emis de BCPI SF GHEORGHE;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, restituire in natura, dobandit prin Lege, cota actuala 1/4 1) KOLCZA EVA	A1
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, restituire in natura, dobandit prin Lege, cota actuala 1/4 1) SZABÓ MÁRIA	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, restituire in natura, dobandit prin Lege, cota actuala 2/4 1) KOLCZA JENŐ-GÁBOR	A1

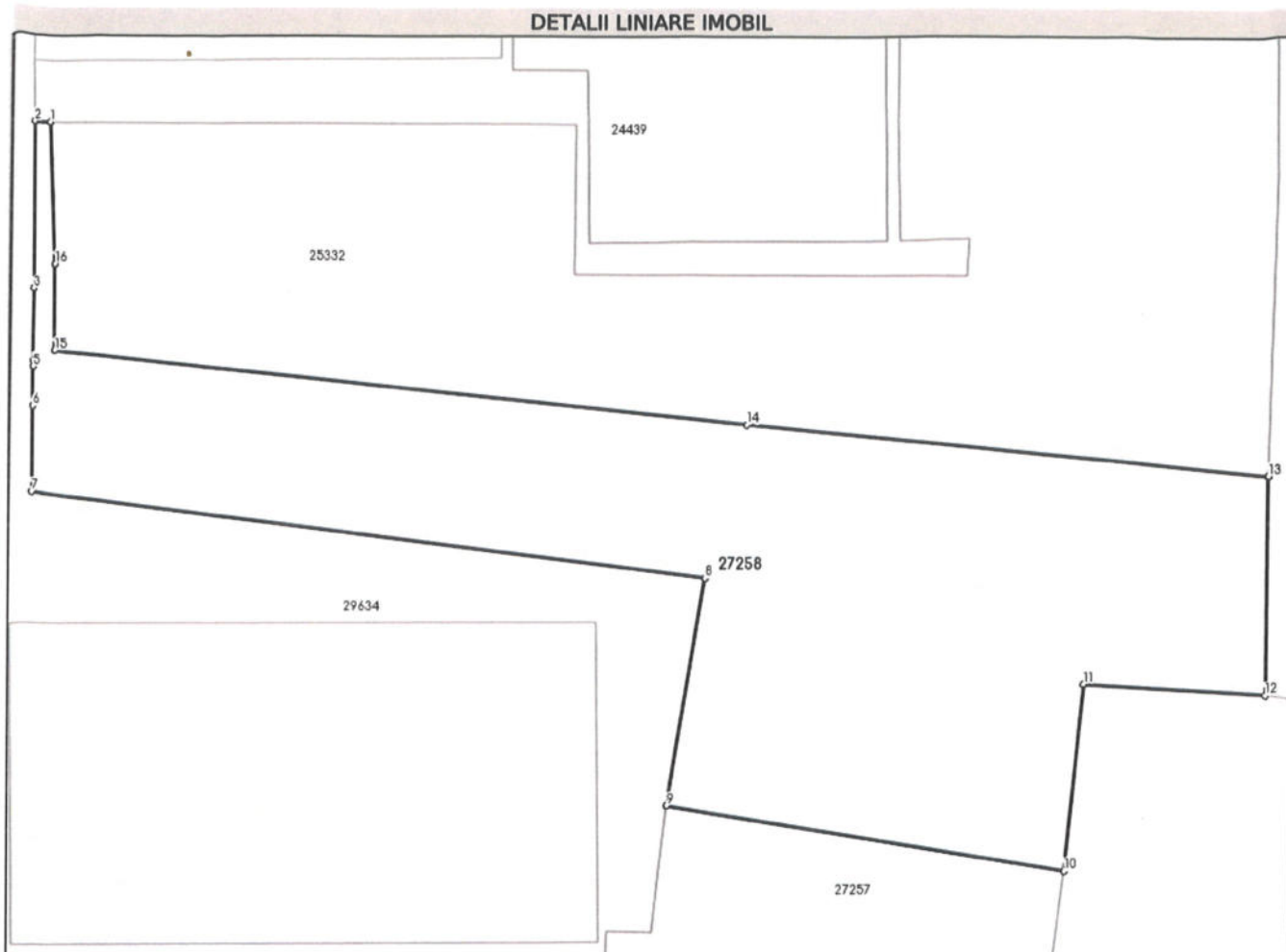
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27258	398	

* 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	curti constructii	DA	398	-	-	-	1952/29/4/7/2/2/4/C/2/3

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.614
2	3	6.06
3	4	2.625
4	5	0.216
5	6	1.433
6	7	3.111

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	24.701
8	9	8.388
9	10	14.626
10	11	6.818
11	12	6.483
12	13	7.96
13	14	18.898
14	15	25.286
15	16	3.153
16	1	5.152

** 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.

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

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

Data și ora generării,

03/04/2025, 15:40



PLAN DE SITUAȚIE

scara 1:2000

**Procesul - verbal de negociere
pentru cumpărarea în proprietatea publică a Județului Covasna a
imobilului - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor
Babeș nr. 18/A, județul Covasna nr. 6374/08.04.2025, încheiat între
Comisia de negociere numită prin Dispoziția Președintelui Consiliului
Județean Covasna nr. 90/2025 și coproprietarii imobilului**

NR. 6374 / 08.04.2025

PROCES - VERBAL

de negociere pentru cumpărarea în proprietatea publică a Județului Covasna a imobilului teren situat în municipiul Sfânta Ana, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul Covasna

La negociere sunt prezenți membri Comisiei de negociere, numiți prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Covasna nr. 30/2025, și anume:

- dl. Bocan Ioan - Marcel, consilier județean, președintele Comisiei de negociere,
- dl. Bocsbos László, consilier județean, membru în Comisia de negociere, și
- dl. Cseh Gábor, consilier județean, membru în Comisia de negociere.

Din partea Consiliului Județean Covasna mai sunt prezenți: dl. Szabics István - Attila, secretarul general al județului Covasna și dl. Teleki Gábor - Attila, consilier la Serviciul investiții și patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna, care nu participă la negocieri.

Din partea proprietarilor sunt prezenți:

- dna. Kolcza Éva,
- dna. Szabó Mária și
- dl. Kolcza János - Gábor.

Obiectul negocierii este interfa de ampăsare în proprietatea publică a Județului Covasna a imobilului - teren - situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Victor Babeș nr. 18/A, județul Covasna, identificat prin Cartea Funciară nr. 27258 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 27258, având o suprafață de 398 mp. și categoria de folosință carte construcții.

Prezentul proces-verbal se încheie în data de 08.04.2025, la sediul Consiliului Județean Covasna și este întocmit de Gábor Beáta-Katalin, consilier juridic în cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

Reprezentanții Județului Covasna, prin Consiliul Județean Covasna, respectiv Comisia de negocieri și proprietarii se trec la negocieri:

Kolcsa Éva: Am cerut prima dată 100.000, după care m-am gândit la 55.000.

Geli Csaba: Imobilul este în centru, dar noi acum gândim la 30 - 31.000 euro. Terenul este întărit, are valoare, nouă. Ce părere aveți?

Kolcsa Éva: 34.000 ar putea fi?

Szabo Mária: Este în centru imobilul,

Bocsa Leisel: Întăritura a fost făcută foarte prost, nu este în regulă.

Bocsa Gábor: 398 mp., ce spera de 32.000 euro? 82 euro / m²?

Kolcsa Jenő - Suntem de acord.

Totți proprietari sunt de acord cu prețul de 82/m², rezultând o valoare de 32.636 euro.

S-a negociat prețul final de 82.636 euro, 82 mp x 384 mp., cu care sunt de acord atât proprietarii, cât și Comisia de negociere.

Se va realiza o primărie de vânzare în fața notarului public în sensul că Kolcsa F. v., Szabó Mária și Kolcsa Jenő - Gábor vor vinde către Județul Covasna imobilul teren identificat prin CF. 27258 sfântu Gheorghe. Decizia finală de cumpărare revine Consiliului Județean Covasna, care se va materializa într-o hotărâre a Consiliului Județean.

Părțile revine la dispoziție privind prețul, pentru a fi un preț rotund.

Proprietarii au convenit cu Comisia de negociere asupra prețului de 83 euro/mp, rezultând un preț total de 33.084 euro (83 euro x 384 mp.)

Semnături:

Membru Comisie de negociere:
Bocan Ioan - Marcel



Bocskor László:

Cseh Csaba:

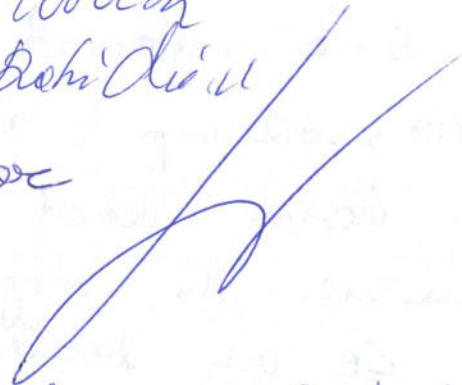



Proprietarii:

Kalcsa Éva - Votecz

Szabó Mária - Békéscsaba

Kalcsa János - Gábor



Prezentul proces-verbal s-a încheiat azi,
08.04.2025, într-un exemplar original, o
copie a acestuia fiind înmănată proprietarilor.

Înlocuitor,

János Béla - Katalin

