

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Ajustare unitara sau procentuala		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare totala pentru conditii de vânzare		€ 147,00	€ 105,08	€ 180,00
Preț ajustat (EUR/mp)				
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	2024	2021	2020	2022
Ajustare unitara sau procentuala		15%	15%	10%
Ajustare totala pentru conditii ale pieței		€ 22,05	€ 15,76	€ 18,00
Preț ajutat (EUR/mp)		€ 169,05	€ 120,84	€ 198,00
CORECȚII SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
LOCALIZARE				
Localizare	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:	Bradului	Vulturului	Vulturului	Trandafirilor
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		10%	10%	-5%
Ajustare totala pentru localizare		16,91	12,08	-9,90
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 185,96	€ 132,93	€ 188,10
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	1140	583	600	353
Ajustare unitara sau procentuala		-557	-540	-787
Ajustare totala pentru dimensiuni		-15%	-15%	-20%
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare unitara sau procentuala	0	24	20	23
Ajustare totala pentru forma si front		-10%	-10%	-10%
Topografie	inclinat	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		-€ 8,00	-€ 8,00	-€ 8,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 131,46	€ 91,73	€ 123,69
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		-€ 13,15	-€ 9,17	-€ 12,37
Preț ajutat (EUR/mp)		€ 118,31	€ 82,56	€ 111,32
ZONARE / CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Zonarea / CMBU	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare unitara sau procentuala	mixt	mixt	mixt	mixt
Ajustare totala		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	mixt	mixt	mixt	mixt
Corecție unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 118,31	€ 82,56	€ 111,32
Preț corectat (Eur/mp)		€ 118	€ 83	€ 111
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 28,69	-€ 22,52	-€ 68,68
	(procentual)	-20%	-21%	-38%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 106,60	€ 78,21	€ 104,68
	(procentual)	73%	74%	58%
Suprafata	1140			
Opinie / mp	€ 111			
Valoare estimata _EURO	117.420			
Valoare _LEI	584.153			
Curs valutar	4,9764			
Data evaluării	19.dec.24			



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile C deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

117.420 € echivalent a 584.153 lei

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt tranzacții nu au fost ajustate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIAȚEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:						
Localizarea comparabilelor:	Comparabila A	Oras Sovata,	Comparabila B	Oras Sovata,	Comparabila C	Oras Sovata,
Locație comparabilei vs locație subiect:		Vulturului		Vulturului		Trandafirilor
Ajustările aplicate pt. localizare sunt:		10%		10%		-5%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe, e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
CARACTERISTICI FIZICE						
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:						
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila A	583	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	1140	s-a aplicat o ajustare de -15%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	600	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	1140	s-a aplicat o ajustare de -15%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	353	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	1140	s-a aplicat o ajustare de -20%
suprafața este semnificativă s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere că recunoaște piața că diferența în preț plătit doar pentru această diferență a suprafeței de teren.						
Ajustarea a fost calculată ținându-se seama de diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect, de preț unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.						
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ						
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri						
Comparabila A	plan	24	regulata	Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.		
Comparabila B	plan	20	regulata			
Comparabila C	plan	23	regulata			
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Prezența/lipsa utilităților și servicii disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.						
În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pețiș, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.						
Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor pana la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.						
Comparabila A	da/da/da/da	da/da/da/da	similar	-10%		
Comparabila B	da/da/da/da	da/da/da/da	similar	-10%		
Comparabila C	da/da/da/da	da/da/da/da	similar	-10%		
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA						
Comparabilele utilizate au CMBU	mixt		iar proprietatea subiect, parcare astfel încât se impune aplicarea unor ajustări pe mp reprezentând costul parcării.			38€/mp



4.2.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului. Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practice, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea nu poate fi aplicată

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului – metoda utilizează venitul reprezentativ¹, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)
2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate², aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care

¹ care poate fi de natura unui venit brut potențial (care nu ia în considerare pierderile din neocupare și întârziere a plății chiriei), a unui venit brut efectiv (care ia în considerare respectivele pierderi), sau a unui venit net de exploatare care, pe lângă pierderi mai este afectat și de cheltuielile de exploatare ale activului.

² aflate în piața specifică de o perioadă de timp suficientă pentru a câștiga notorietate și a atinge gradul de ocupare/utilizare al pieței.

nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Evaluarea a fost realizată prin metoda capitalizării directe. Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit. În cazul de față am utilizat o rată de capitalizare aplicată venitului net efectiv din exploatare estimat.

Etapele aplicării metodei sunt:

Estimarea venitului brut din exploatare (VBE),

Estimarea cheltuielilor din exploatare.

Nu s-a aplicat aceasta metodă.

4.3.3 Abordarea prin cost

Prin aplicarea acestei metode am calculat impozitul pe clădire.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza "Volumului I – Clădiri rezidențiale" – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE" editate de către Editura IROVAL în 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților



- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

FISA NR. 1 - Amenajare teren

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	TERASAM125	Terasamente executate la terenurile in panta cu adancimea medie a sapaturii Hs = 1.25 m - sunt cuprinse costurile sapaturi (90% mecanizate + 10% manuale), transportul pamantului la 1 km distanta		mp	FB	1	41.69	41.69	100.00	42	0	3	44
		TOTAL FISA						42		42	0		

Valoarea amenajare teren panta 42 lei/ mp echivalent a 8€/mp

Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pasilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor:

ponderea elementelor de cost (structură, acoperiș, închideri, finisaje și instalații) s-a facut în funcție de costul rezultat pe fiecare categorie de lucrări și suprafață; durata de viata utila totala a fost estimată conform normativului cu indicativul GE032-1997 – Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale elaborat de INCERC și a P135.

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

Evaluarea terenului a fost efectuată la capitolul anterior.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților

- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a construcției – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global.
- Insumarea costurilor totale.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin **metoda segregării**, prin care se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

uzura fizică : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - *nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;*
- uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : *a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată* , segregat între elementele cu viața scurtă și elementele cu viața lungă: durata de viață utilă totală a elementelor a fost estimată la 80 de ani pentru structură și 60 ani pentru anvelopă și 25 de ani pentru finisaje, instalații;

neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte –

- neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și
- neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - *nu au fost identificate neadecvări funcționale;*

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finanțarea etc.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținute următoarele valori:

V.piață rotunjită 313.200 € echivalent a 1.558.300 Lei

Valoare €	Valoare Lei	Suprafata in mp
117.420	584.153	1140
103.785	516.320	935
92.032	457.850	719
313.237	1.558.323	2.794

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață.

V piață rotunjită 313.200 € echivalent a 1.558.300 Lei

- ✓ La baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6. Anexe

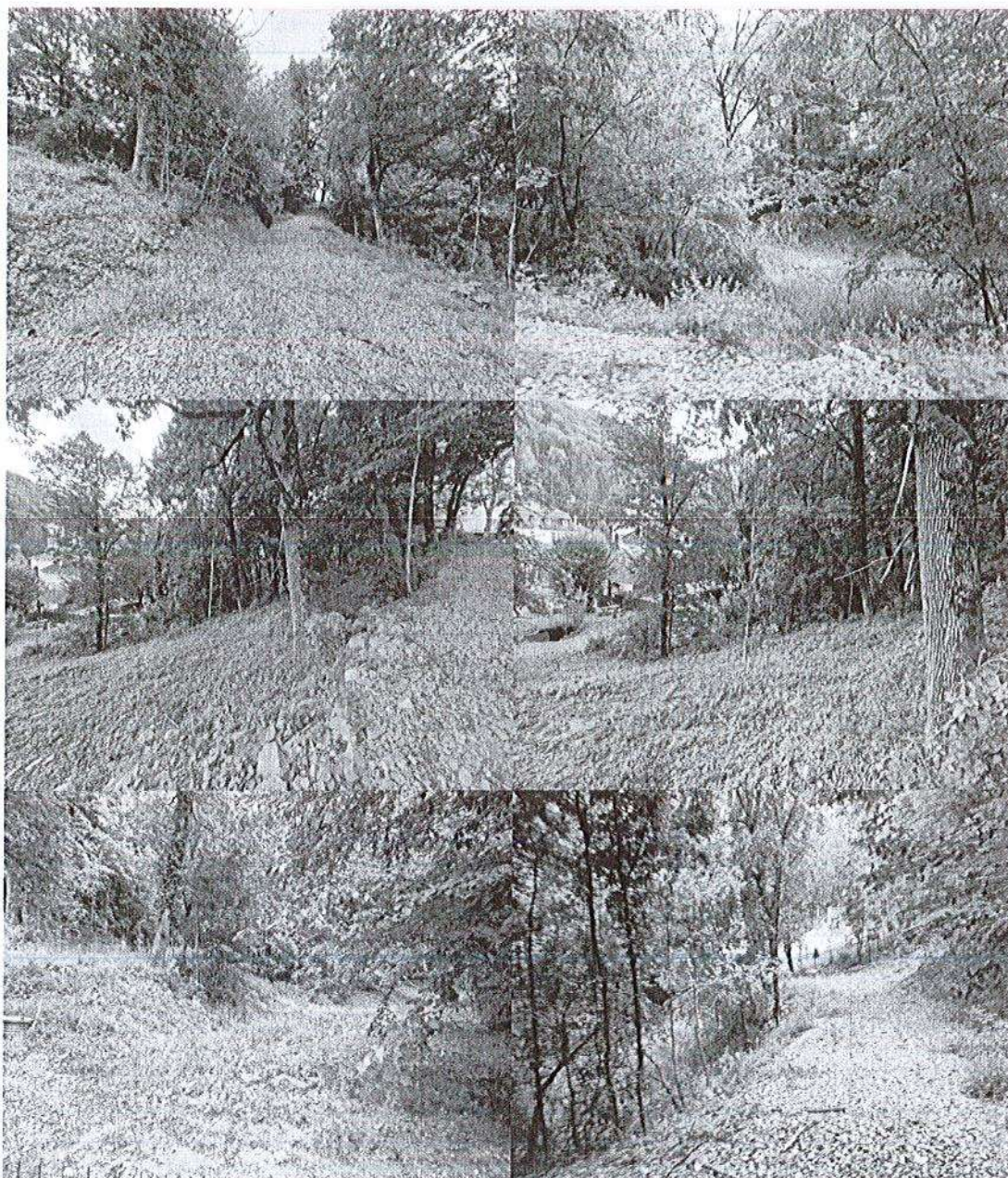
Fotografii ale proprietății

Documente ale proprietății

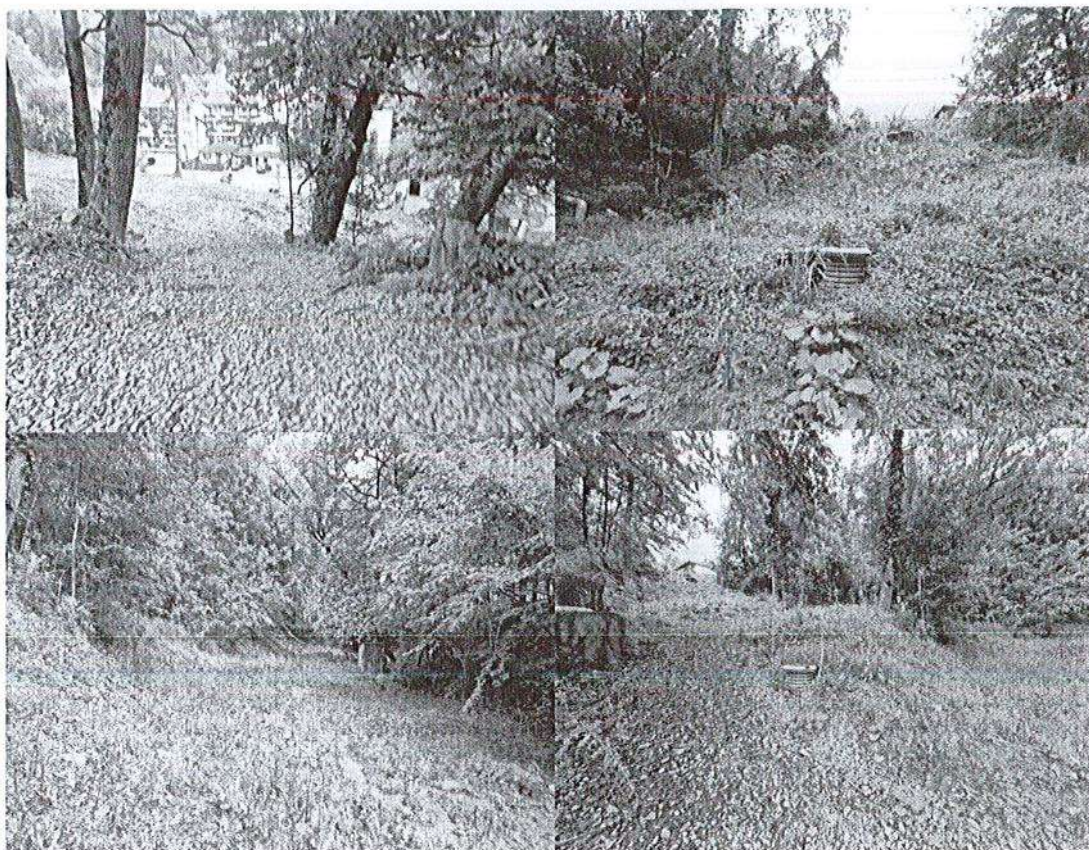
Extrase privind oferte de pe piața imobiliar



6.1 Fotografii ale proprietății







RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

6.2 Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55805 Sovata

Nr. cerere 25521
Ziua 05
Luna 11
Anul 2024



15221 / 18.11.2024

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1030/A+6
Nr. topografic: 3355/1/1/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sovata, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55805	1.140	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10281 / 27/04/2023 Act Notarial nr. 32, din 12/01/2004 emis de HOLBACH ȘTEFAN; Act Notarial nr. 2, din 05/01/2004 emis de N. P. HOLBACH ȘTEFAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) CSATA ERNEȘT, bun propriu	A1
25521 / 05/11/2024 Inscris Sub Semnatura Privată nr. pad, din 04/11/2024 emis de Ruta Valer;	
B3 Se atribuie numărul cadastral 55805.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Carte Funciară Nr. 55805 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

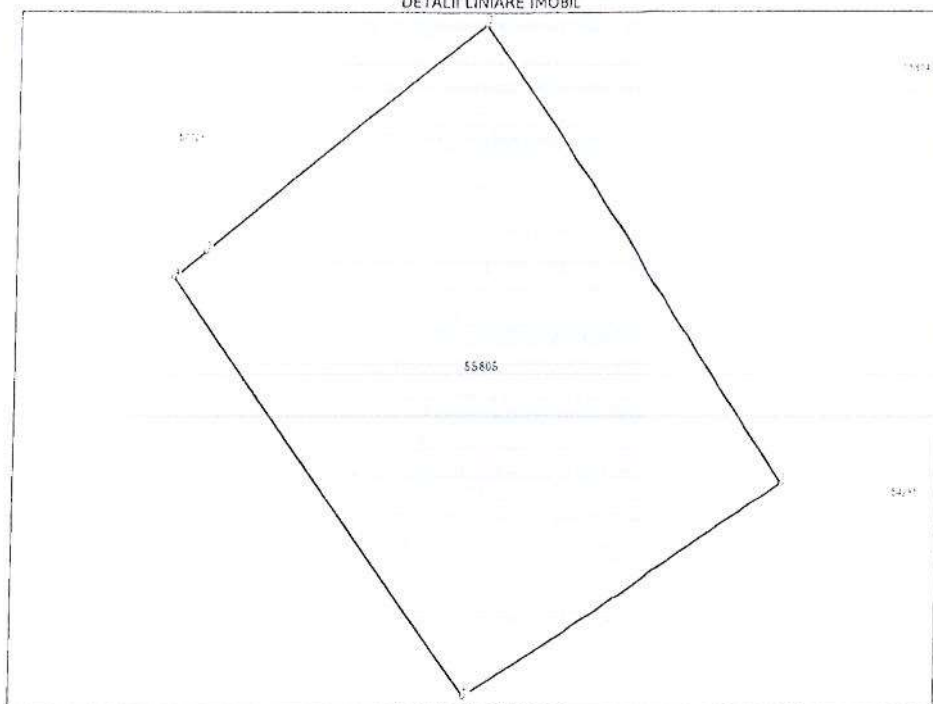
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55805	1.140	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.140	-	-	3355/1/1/2	

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	40.782
2	3	26.397
3	4	3.03
4	5	37.752
5	1	28.723

** 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.



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Carte Funciară Nr. 55805 Comuna/Oraș/Municipiu: Sovata

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 281.

Data soluționării,

06-11-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
Georgeana-Ileana CRĂCIUN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

ROMÂNIA
Județul MUREȘ
orașul SOVATA
Nr. 15331 / 23.12.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.242, din 23.12.2024
În scopul:

Evaluare teren și operațiuni notariale

Ca urmare a cererii adresate de		Orașul Sovata							
cu sediul în județul		Mureș		Oraș		Sovata			
Str. Principala		nr.	155	bl.	-	sc.		et.	
telefon / fax				e-mail					
înregistrată la nr.		15331		din		18.12.2024			
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul		MUREȘ							
orașul		SOVATA							
cod poștal		545500	str.	Bradului		nr.	-	bl.	
				sc.		et.		ap.	
sau identificat prin:		CF. NR . nr. 55805 Sovata							
În temeiul reglementărilor Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 41/2016.									
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,									

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : TEREN S= 1.140,00 mp, domeniu privat - conf CF. nr. 55805 Sovata în proprietatea Csata Ernest potrivit prevederilor PUG-2016 situat în intravilanul orașului Sovata.
2. REGIMUL ECONOMIC : zona fiscală – A CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ arabil, UTR 21 anexat.
3. REGIMUL TEHNIC : T,T-Vn - construcții si amenajari pentru turism,cure balneare,agrement si petrecerea timpului liber,amenajari si modernizari destinate creșterii capacitatii si gradului de confort al dotarilor existente.

POT max T, T-Vn= 70%

CUT max T, T-Vn = 2,0

În zonă există utilități – electric, apă- canalizare. Se va respecta regulile de constructibilitate cuprinse în ghidul întocmit de către I.N.C.D. Urbanproiect referitor la Reglementările de amplasare (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană.
În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0m. Față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0m.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:

"Evaluare teren și operațiuni notariale"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, **TITULARUL** nu are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și /sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

a) Certificatul de urbanism (copie);

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 (2 exemplare originale):

X D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Studiu cu privire la posibilitățile utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență energetică.

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

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

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original) : plan de situație vizat OCPI, verificatori proiecte,

Documentație tehnică întocmită conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - taxa pentru eliberare AC -% din valoarea investiției- potrivit Cod fiscal, taxă timbru de arhitectură - 0,05% din valoarea investiției - potrivit Ordinul 2823/2003.

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

PRIMAR
Fülöp László Zsolt

SECRETAR
Bartha Éva

ARH. ȘEF
Kis Szilárd



Achitat taxa de : - fără taxă



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55804 Sovata

Inscrisiune 24548
Ziua 28
Luna 10
Anul 2024

Cod verificare
100180265782



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1030/A+5
Nr. topografic: 3327/1/b/2

Adresa: Loc. Sovata, Jud. Mureș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55804	719	Teren neimprejmuat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10281 / 27/04/2023 Act Notarial nr. 32, din 12/01/2004 emis de HOLBACH STEFAN; Act Notarial nr. 2, din 05/01/2004 emis de N. P. HOLBACH STEFAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) CSATA ERNEST, bun propriu	A1
24548 / 28/10/2024 Inscris Sub Semnatura Privata nr. pad, din 28/10/2024 emis de Ruta Valer;	
B3 Se atribuie numărul cadastral 55804.	A1

C. Partea III. SARCINI

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

NU SUNT



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

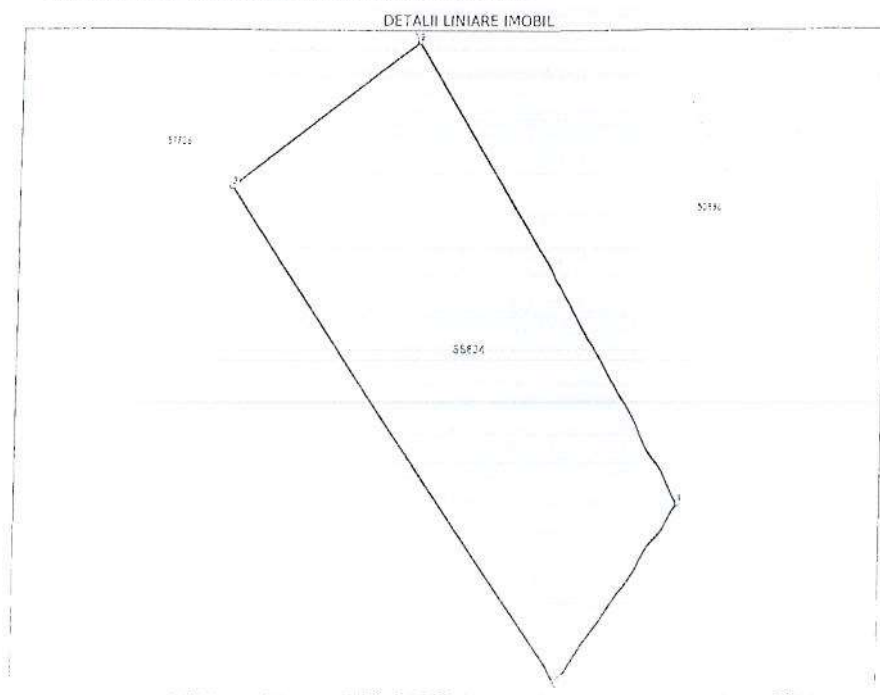
Carte Funciară Nr. 55804 Comuna/Oraș/Municipiul Sovata

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55804	719	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr	Categori destina ție	Clas s	Suprafața reală	Supra față	Reprez entare	Pro porție	Observații / Referințe
1	construcții	DA	719			3327/1662	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L** (m)
1	2	40.535
2	3	17.905
3	4	45.286
4	1	16.718

** 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.

pagina 47



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Carte Funciară Nr. 55804 Comuna/Oras/Municipiu Sovata

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tanful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 281.

Data solutionarii,

29-10-2024

Data eliberarii,

____/____/____

Asistent Registrator,

Georgeana-Ileana CRĂCIUN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

pagina 48



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "



Incheiere Nr. 24548 / 28-10-2024



ANCPI
NATIONALA
CADASTRU

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

Dosarul nr. 24548 / 28-10-2024

INCHEIERE Nr. 24548

Registrator: CODRUȚA-ADRIANA ȘEULEAN

Asistent: Georgeana-Ileana CRĂCIUN

Asupra cererii introduse de CSATA ERNEST privind înregistrarea în planul cadastral a imobilelor situate în regiunile de carte funciara supuse Decretului lege nr 115/1938 în cartea funciara, în baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.pad/28-10-2024 emis de Ruta Valer;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 281

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55804nr, topografic 3327/1/b/2, înscris în cartea funciara 55804 UAT

Sovata având proprietarii: CSATA ERNEST în cota de 1/1 de sub B.2;

- Se atribuie numărul cadastral 55804, asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 55804 UAT Sovata;

Prezența se va comunica părților:

CSATA ERNEST

RUTA VALER

Prezentul raport este comunicat în termen de 15 zile de la comunicarea care se deosebește în Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara, pe baza înscrisului funciara și în cel planificat pentru recepție.

Data soluționării,

Registrador,

Asistent Registrador

29-10-2024

CODRUȚA-ADRIANA ȘEULEAN

Georgeana-Ileana CRĂCIUN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

¹) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Pagina 49

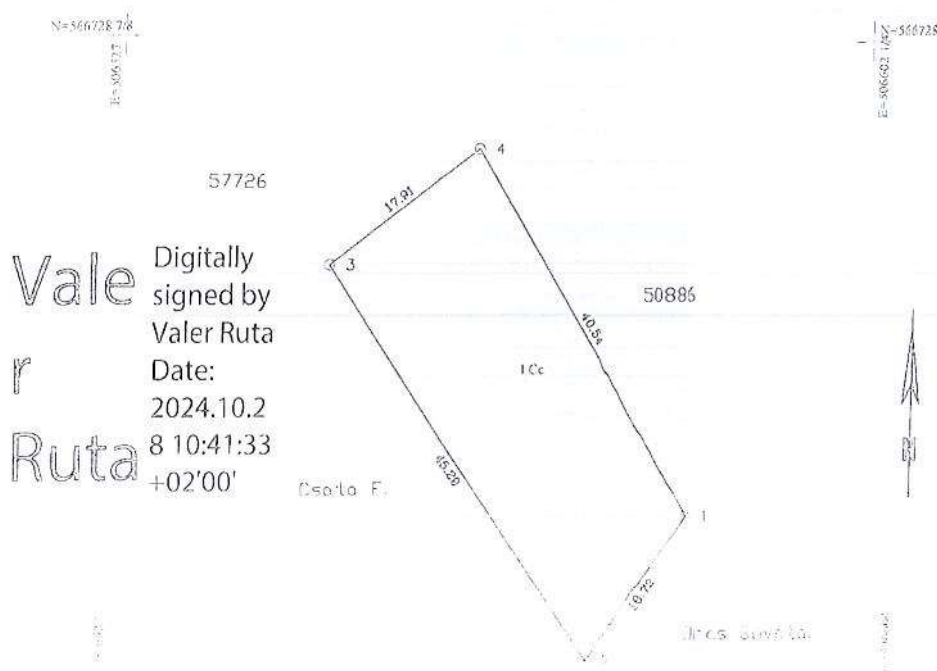


RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55804	719	Oraș Sovata, jud. Mureș.
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	ORAS SOVATA	



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni	
1	CC	719	Imobil situat în parțial în prezent	
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni	
			Nu s-a observat prezența construcțiilor	
Total				
Suprafața totală măsurată a imobilului = 719 mp.				
Suprafața din act = 719 mp.				
Executant: ing. Rula Valeriu			24548/29.10.2024	
Conținut: excluderea măsurătorilor de teren.			Inscris în 10518	
			Semnat digital de Iosif Robert	

Executant: Ing. Ruta Valer

Amplasamentul este în conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului.

24548/29.10.2024

Iosif Robert

Semnat digital de Iosif Robert

Iosif Robert

Capetura

pagina 50

CONFORM
CU ORIGINEA



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

ROMÂNIA
Județul MUREȘ
orașul SOVATA
Nr. 15334 / 23.12.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.243. din 23.12.2024
În scopul:

Evaluare teren și operațiuni notariale

Ca urmare a cererii adresate de		Orașul Sovata								
cu sediul în județul		Mureș		Oraș		Sovata				
Str. Principala		nr.	155	bl.	-	sc.		et.	ap.	
telefon / fax				e-mail						
înregistrată la nr. 15334		din 18.12.2024								
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul		MUREȘ								
orașul		SOVATA								
cod poștal 545500		str	Bradului		nr.	-	bl.	sc.	et.	ap
sau identificat prin:		CF. NR . nr. 55804 Sovata								
În temeiul reglementărilor Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 41/2016.										
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,										

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : TEREN S= 719,00 mp, domeniu privat - conf CF. nr. 55804 Sovata în proprietatea Csata Ernest potrivit prevederilor PUG-2016 situat în intravilanul orașului Sovata.
2. REGIMUL ECONOMIC : zona fiscală - A CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ arabil. UTR 21 anexat.
3. REGIMUL TEHNIC : T,T-Vn - construcții și amenajări pentru turism,cure balneare,agrement și petrecerea timpului liber,amenajări și modernizări destinate creșterii capacității și gradului de confort al dotărilor existente.

POT max T, T- Vn= 70%

CUT max T, T-Vn = 2,0

În zonă există utilități - electric, apă- canalizare. Se va respecta regulile de constructibilitate cuprinse în ghidul întocmit de către I.N.C.D. Urbanproiect referitor la Reglementările de amplasare (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană.
În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0m. Față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0m.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:
"Evaluare teren și operațiuni notariale"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei

pagina 51

CONFORM
CU ORIGINALUL

ROMÂNIA
Județul MUREȘ
ORAȘUL SOVATA

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.
În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, **TITULARUL** nu are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și /sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

- a) Certificatul de urbanism (copie);
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 (2 exemplare originale):

X D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

Studiu cu privire la posibilitățile utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență energetică.

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

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

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original) : plan de situație vizat OCPI, vericatori proiecte,

Documentație tehnică întocmită conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - taxa pentru eliberare AC - % din valoarea investiției- potrivit

Cod fiscal, taxă timbru de arhitectură - 0,05% din valoarea investiției - potrivit Ordinul 2823/2003.

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

PRIMAR
Fülöp László Zsolt



ARH. ȘEF
Kiss Szilárd

Achitat taxa de : • fără taxă



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55803 Sovata

Nr. cerere 25046
Zona 04
Luna 11
Anul 2024



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1030/A+4
Nr. topografic: 3327/1/a/2

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Sovata, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55803	935	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10281 / 27/04/2023 Act Notarial nr. 32, din 12/01/2004 emis de HOLBACH STEFAN; Act Notarial nr. 2, din 05/01/2004 emis de N. P. HOLBACH STEFAN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) CSATA ERNEST, bun propriu	A1
25046 / 04/11/2024 Act Administrativ nr. 13387, din 14/11/2024 emis de Oras Sovata;	
B3 Se atribule numărul cadastral 55803.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

pagina 53



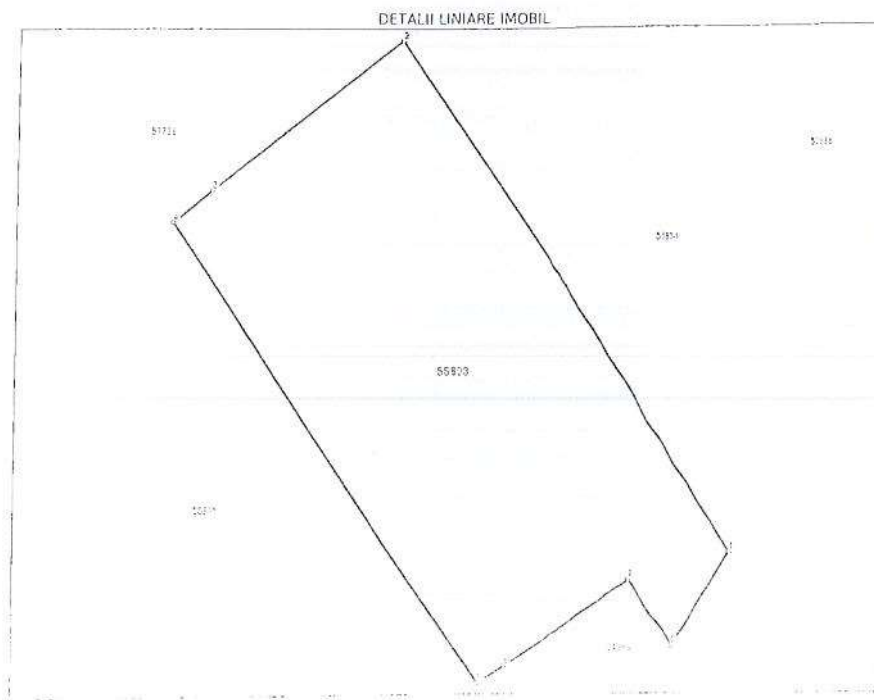
RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Carte Funciară Nr. 55803 Comuna/Oraş/Municipiu Sovata
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55803	935	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Categorie de teren	Forma	Suprafaţa (m²)	Valoarea	Suprafaţa	Nr. poses	Dispoziţie	Referinţe
curbă constructivă	DA	935			3327/1a/c		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	45.286
2	3	17.944
3	4	3.75
4	5	40.782
5	6	2.314
6	7	11.428

pagina 54



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

Carte Funciară Nr. 55803 Comuna/Oras/Municipiu Sovata

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	6.03
8	1	8.046

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 281.

Data soluționării,
18-11-2024

Asistent Registrator,
Georgeana-Ileana CRĂCIUN

Referent,

Data eliberării,

11/11

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

pagina 55



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "



Incheiere Nr. 25046 / 04-11-2024

100187442648



ANCPI
NATIONAL
CADASTRAL
PUBLICITY

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara

Dosarul nr. 25046 / 04-11-2024

INCHEIERE Nr. 25046

Registrator: CODRUȚA-ADRIANA ȘEULEAN

Asistent: Georgeana-Ileana CRĂCIUN

Asupra cererii introduse de CSATA ERNEST privind înregistrarea în planul cadastral a imobilelor situate în regiunile de carte funciara supuse Decretului lege nr 115/1938 în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.13387/14-11-2024 emis de Oras Sovata;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul având codul 281

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55803nr. topografic 3327/1/a/2, înscris în cartea funciara 55803 UAT Sovata având proprietarii: CSATA ERNEST în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se atribuie numărul cadastral 55803. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 55803 UAT Sovata;

Prezenta se va comunica părților:

CSATA ERNEST

RUȚA VALER

Se dispune de înregistrare în termen de 15 zile de la comunicare care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sighișoara, pe baza cărții funciara și se soluționează de către registratorul birou

Data soluționării:

18-11-2024

Registrator:

CODRUȚA-ADRIANA ȘEULEAN

Asistent Registrator

Georgeana-Ileana CRĂCIUN

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^{*)} Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

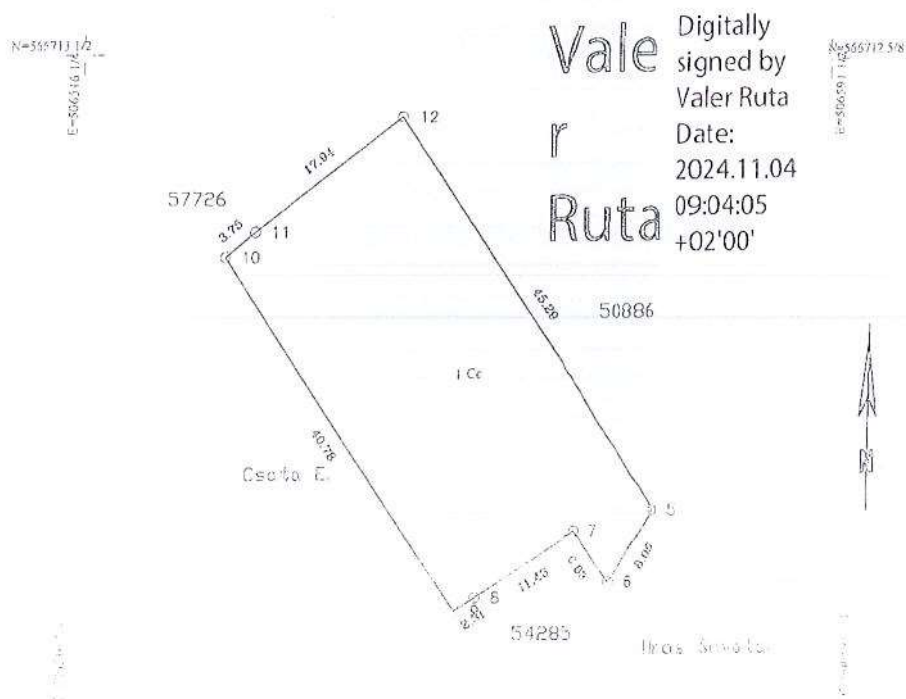
Pagina 56



Plan de amplasament și delimitare a imobilului *ANEXA nr. 16*

Scala 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55803	935	Oras Sovata jud. Mures
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	ORAS SOVATA	



A. Date referitoare la teren			
No. po. cel.	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Ce	935	Imobil : teren - nr. nr. nr. nr.
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Descrierea	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Tota			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 935mp.
 Suprafața din act = 935 mp.

Executant: ing. Reta Valer Lucrăm executarea măsurătorilor la teren. Însoțim însoțitorii documentelor cadastrale și însoțim însoțitorii documentelor cadastrale și însoțim însoțitorii documentelor cadastrale și	Inspector ing. Reta Valer Maria Gheorghe
---	---

CONFIRM
CU ORIGINALUL

RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

ROMÂNIA
Județul MUREȘ
orașul SOVATA
Nr. 15336 / 23.12.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr.244, din 23.12.2024
În scopul:

Evaluare teren și operațiuni notariale

Ca urmare a cererii adresate de		Orașul Sovata							
cu sediul în județul		Mureș		Oraș		Sovata			
Str. Principala		nr.	155	bl.	-	sc.		et.	
telefon / fax				e-mail					
înregistrată la nr. 15336		din 18.12.2024							
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul		MUREȘ							
orașul		SOVATA							
cod poștal	545500	str.	Bradului	nr.	-	bl.		sc.	
sau identificat prin:		CF. NR . nr. 55803 Sovata							
În temeiul reglementărilor Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 41/2016.									
În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,									

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC : TEREN S= 935,00 mp, domeniu privat - conf CF. nr. 55803 Sovata în proprietatea Csata Ernest potrivit prevederilor PUG-2016 situat în intravilanul orașului Sovata.
2. REGIMUL ECONOMIC : zona fiscală – A CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ arabil. UTR 21 anexat.
3. REGIMUL TEHNIC : T,T-Vn - construcții si amenajari pentru turism,cure balneare,agrement si petrecerea timpului liber,amenajari si modernizari destinate creșterii capacității si gradului de confort al dotărilor existente.

POT max T, T- Vn= 70%

CUT max T, T-Vn = 2,0

În zonă există utilități – electric, apă- canalizare. Se va respecta regulile de construibilitate cuprinse în ghidul întocmit de către I.N.C.D. Urbanproiect referitor la Reglementările de amplasare (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană.
În raport cu limitele laterale ale parcelei se va respecta retragerea egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0m. Față de limita posterioară se va aplica o retragere egală cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5,0m.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:
"Evaluare teren și operațiuni notariale"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea Proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, **TITULARUL** nu are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și /sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

a) Certificatul de urbanism (copie);

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 (2 exemplare originale):

X D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

Studiu cu privire la posibilitățile utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență energetică.

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

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

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original) : plan de situație vizat OCPI, verificatori proiecte,

Documentație tehnică întocmită conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): - taxa pentru eliberare AC -% din valoarea investiției- potrivit

Cod fiscal, taxă timbru de arhitectură - 0,05% din valoarea investiției - potrivit Ordinul 2823/2003.

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

PRIMAR
Fülöp László Zsolt

SECRETAR
Bartha Éva

ARH. ȘEF
Kiss Szilárd



Achitat taxa de : - fără taxă



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN" SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

6.3 Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

C1:

Teren intravilan, S=583 mp CF 56233/Sovata, CVC prin incheierea de autentificare nr 878/2021; 85.701€

C2:

Teren intravilan, S= 600 mp CF 55662/Sovata - 63.050 €

C3:

Teren intravilan, S=353 mp CF 51386/ Sovata – 63.540€

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

47.000 €

Teren cu casa la Sovata

Teren cu o casa veche de vânzare în zonă de 530 mp, pe strada Ghera nr. 30A. Toate utilitățile ex. apă, gaz, curent electric, acces, asfalt. Zona foarte liniștită și aproape de stațiunea turistică. Toate acte în regulă, prețul este negociabil, suprafața totală: 530

teren 530 m²

Proprietar: +40 721 329 906, +40 742 908 016

rominio.ro | 1869 zile pe piață | 03/08/2022



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

150.000 €

Vand teren intravilan Sovata Bai (zona 0) Ideal pt Pensiune- 2061 mp

Vand teren reprezentativ în zona 0 din Sovata Bai, Strada Cerbului nr. 36A, intravilan, cu acte în regulă. * Gaz, curent și apă la limitele proprietății * Zona liniștită, ferită de traficul arterei principale și totuși central, înconjurată de pădure și alte pensiuni turistice. * 3 minute de mers pe jos până la strada Trandafirilor (strada principală din stațiunea Sovata), chiar lângă piața centrală din Sovata Bai, 5 min. de Lacul Negru și aproximativ 20 min. mers pe jos de lacul Ursul.

teren 2.061 m²

Proprietar: +40 751 016 840

rominio.ro | 413 zile pe piață | 27/07/2022



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

Teren de vânzare în Stațiunea Sovata

Persoana fizică, vand teren intravilan în stațiunea Sovata, situat pe strada Vulturului (în apropierea Hotel Fabesca, Hotel Relax, Hotel Hefistos). Terenul are o suprafață de 2133 mp cu o deschidere la drum de 34 metri. Lacul Ursu se află la doar câteva sute de metri, zona fiind una foarte liniștită. Pentru mai multe detalii vă rog să mă contactați pe whatsapp sau la nr. de telefon afișat. Preț: 60 euro/mp

teren 2.133 m²

Proprietar: +40 746 301 217

olx.ro | 112 zile pe piață | 30/05/2022



Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

130.000 €

Vand teren intravilan Sovata Bai (zona 0) Ideal pt Pensiune- 2061 mp

Vand teren reprezentativ în zona 0 din Sovata Bai, Strada Cerbului nr. 36A, intravilan, cu acte în regulă. * Gaz, curent și apă la limitele proprietății * Zona liniștită, ferită de traficul arterei principale și totuși central, înconjurată de pădure și alte pensiuni turistice. * 3 minute de mers pe jos până la strada Trandafirilor (strada principală din stațiunea Sovata), chiar lângă piața centrală din Sovata Bai, 5 min. de Lacul Negru și aproximativ 20 min. mers pe jos de lacul Ursul.

teren 2.061 m²

Proprietar: +40 751 016 840

olx.ro | 268 zile pe piață | 14/11/2021



Stațiune, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

48.000 €

Teren de vânzare Sovata

Teren de vânzare în Sovata, str. Lupului, cu o suprafață de 3213 mp, într-un loc liniștit, cu priveliște către oras + stațiune. Toate utilitățile, cu actele în regulă. Preț: 15 euro/mp. Tel. 07*****87

teren 3.213 m²

Proprietar: +40 799 410 487

olx.ro | 268 zile pe piață | 14/11/2021

Stațiune, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

45.000 €

teren de vânzare în sovata

vand teren în sovata, str stana de vale, terenul este drept, are 3600 m2, pe cele 2 capete trece pasul, posibilitate de construire

Pagina 60



RAPORT DE EVALUARE A "TERENULUI INTRAVILAN " SITUAT ÎN STR BRADULUI FN CF 55805, 55804, 55803 "

pensiune/casa/casa de vacanta, aproape de statiune, negociabil!

teren 3.600 m²

Proprietar: +40 742 453 199

romino.ro | 583 zile pe plata | 05/04/2021

Vulturului, 25, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

59.325 €

Vulturului, 25

Vand teren in statiunea sovata

Vand 2 terenuri in statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul Ihefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp. Mai multe detalii la numarul de telefon

teren 565 m²

Proprietar: +40 754 859 631

olx.ro | 507 zile pe plata | 20/03/2021

Vulturului, 25, Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

55.965 €

Vulturului, 25

Vand 2 terenuri in statiunea Sovata strada vulturului nr 25 vizavi de hotelul Ihefaistos Sovata cu o suprafata de 533 mp iar celalalt de 565 mp. Mai multe detalii la numarul de telefon

teren 533 m²

Proprietar: +40 754 859 631

olx.ro | 507 zile pe plata | 20/03/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

54.500 €

casa de vanzare in sovata :3 camere, bucatarie, baie, incalzire centrala, curte, garaj, gradina

Locuinta particulara de vanzare cu confort complet, de un singur nivel la sovata. Locuinta ideala pentru o familie, terenul pe care se afla casa are marimea de 1000 m2, casa are 90 mp, garaj 20 mp, sopron 10mp, bucatarie de vara 10 mp, parcela are o fatada de 50 m, din care 20 m partea construita si 30 m gradina, iar parcela are o latime de 20 m. Locul de amplasare se situeaza langa paraul de munte cu numele de Iuhod dar si pe langa strada principala (strada praidului), la iesire din oras in directia praid, situat aproape (si pe jos) de magazinul abc, statia de autobuz (local si distanta), scoala, gradinita si farmacie etc. Casa cu constructie tip apartament cu confort complet are 2 intrari separate, i. se poate intra in casa prin camera de zi, ii. se poate intra prin bucatarie *repartizarea cladirii il puteti viziona pe poza aferenta (ultima poza). Casa se compune din: partea de constructie mai veche (bucataria si camera) ii. partea mai noua (cele 2 dormitoare, baia si camera de zi). se ofera de vanzare complet mobilat (mobila constituind un bonus relevant) capacitatea casei: 2-9 persoane structura: bucatarie mare (aproximativ 22 m2) utilata, canapea extensibila pentru 2 persoane, soba cu gaz metan, camera de comanda cu chiuveta (apa calda si apa rece), 1 dormitor (aproximativ 25 m2) cu un pat dublu 1 camera de zi/ hol (aproximativ 10 m2) cu o canapea extensibila 1 baie (chiuveta, cada cu dus si wc) - incalzire centrala pe baza de gaz metan - cu calorifere - (caldura, apa calda) 1 dormitor mare (aproximativ 30 m2) cu un pat dublu si un pat simplu dotat cu incalzirea centrala (cu calorifere) si apa calda sunt furnizate de centrala termica pe gaz metan. i. curtea din fata are un garaj auto (pentru 1 autoturism) si puteti parca (in curte) inca 1 masina vta de vie, mai multe soluri sunt cultivate in gradina si in curte, au fost cules anii la rand recolte de 250 de litri de vinii. in a doua curte este: i. un atelier mic de tamplarie (de prelucrare a lemnului) cu curent trifazat, echipamentul (circular, masina de rabotat, f



3 camere | teren 100 m²

Proprietar: +40 742 404 276

romino.ro | 781 zile pe plata | 12/01/2021

Sovata (MS) | teren intravilan de vânzare

20.000 €

teren de vanzare: stana de vale - sovata

600 mp - teren intravilan cu utilitati: apa, gaze, curent electric, canalizare. acte in regula, certificat de urbanism actualizat - ideal pentru casa de vacanta, pensiune si/sau locuinta. locatie: stana de vale - sovata, judetul mures - statiune turistica. pret: 20.000 euro negociabil. contact, doar telefonic: 0743638670

teren 1.000 m²

Proprietar: +40 722 829 328, +40 743 638 670

romino.ro | 1436 zile pe plata | 08/01/2021



Pagina 61

