RAPORT DE EVALUARE: COMUNA CERNAT, Staţie de alimentare cu carburanţi compusă din: Magazin, birou,Platformă tehnologică cu copertină metalică pentru 2 pompe cu Rezervoare de combustibil subterană.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 25_82/01.07.2025

STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI

Înscrisă în Carte Funciară nr. 27627 Cernat, jud.Covasna .

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR GAL EDIT, NR.LEGITIMAŢIE: 12688, NR. TEL: 0745155496

1.1. REZUMATUL ASPECTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUAT: denumită conform extrasului de Carte Funciară nr. 27627 Cernat, jud.Covasna astfel:

- MAGAZIN, BIROU, regim de înălțime P, construit în anul 2007 cu Scd:115 mp

- PLATFORMĂ TEHNOLOGICĂ cu copertină metalică pentru două pompe de alimentare carburanți, construită în anul 2007, având Scd:59 mp

- Rezervoare de combustibil subterană, construite în anul 2007, cu Scd:30 mp

ADRESA PROPRIETĂŢII: Comuna CERNAT, str. Végh Antal nr. 214, jud.Covasna- administrată de *CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CERNAT,* judeţul Covasna , Cod poştal:527070

BENEFICIAR: COMUNA CERNAT

ADRESA BENEFICIARULUI: Cernat, Str. Principală, nr. 456, județul Covasna

PROPRIETAR:COMUNA CERNAT, domeniul public administrat de Consiliul Local al Comunei CERNAT.

CIIENT/ Tip: persoană juridică

CUI: RO 4404338

Judeţ: Covasna, Cod postal:527070

UTILIZATORI DESEMNATI: beneficiarul proprietar

DATA EVALUĂRII: 01.07.2025

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI: 01.07.2025

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNI
Evaluator Autorizat
GAL EDIT
Legitimația Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, IEPM
ANEVAR

IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Denumire: Gal R. Edit P.F.A.

Adresa: Târgu -Secuiesc str. Fabricii, nr.12

CUI: 28456210

Reprezentant evaluator: GAL EDIT, Legitimaţie ANEVAR nr. 12688

Valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliare **denumită STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI** a fost determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediţia 2022, ANEVAR, ţinându-se cont de scopul pentru care a fost elaborat prezentul raport.

1.2. CONCLUZII IMPORTANTE

Datele importante a proprietăţii imobiliară supusă evaluării: STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI compusă din :

- MAGAZIN, BIROU, regim de înălțime P, construit în anul 2007 cu Scd:115 mp

- PLATFORMĂ TEHNOLOGICĂ cu copertină metalică pentru două pompe de alimentare carburanți, construită în anul 2007, având Scd:59 mp

- Rezervoare de combustibil subterană, construite în anul 2007, cu Scd:30 mp împreună cu

- terenul în suprafaţă de 1000 mp este redată în tabelul1.2.1. de mai jos, astfel:

Tabelul 1.2.1 cu datele proprietății imobiliare și valoarea chiriei de piață (redevenţa) estimată pentru concesiune

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliară	Anul PIF	Suprafaţa terenului aferent în mp / Scd staţie în mp	Starea tehnica a staţiei/	Valoarea chiriei în €	Valoarea chiriei în RON rotunjit
1.	**STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI şi terenul intravilan aferent Înscrisă în CF NR. 27627 CERNAT**	30.03. 2007	204 mp 1000 mp din care 680 mp curţi constr. şi 320 mp arabil	FOARTE BUNĂ Împrejmuit parţial Amenajat	**561**	**2850**

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliară descrisă în cuprinsul raportului de evaluare – **sintetizată în tabel**, proprietatea persoanei juridice **COMUNA CERNAT, domeniul public administrat de Consiliul Local al Comunei CERNAT,** având **sediul social** în Cernat, Str. Principală, nr. 456 , judeţul Covasna, azi **01.07.2025** este de **561 € respectiv 663 $, rotunjit 2850 RON, fără TVA.**

Evaluatorul a aplicat abordarea prin piaţă- metoda comparaţiei directe pe premisa "utilizarea curentă,/ utilizarea existentă- reprezintă felul în care este utilizat în prezent un activ "(conform destinației pentru care a fost construită).

-CHIRIA DE PIAȚĂ alocată proprietății imobiliară: STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI compusă din :

- MAGAZIN, BIROU, regim de înălțime P, construit în anul 2007 cu Scd:115 mp

- PLATFORMĂ TEHNOLOGICĂ cu copertină metalică pentru două pompe de alimentare carburanți, construită în anul 2007, având Scd:59 mp

- Rezervoare de combustibil subterană, construite în anul 2007, cu Scd:30 mp împreună cu

- terenul în suprafaţă de 1000 mp este de 2850 RON.

Chiria de piață lunară	Valoarea în RON fără TVA*	Valoarea în €**
STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI CU TEREN AFERENT	2850	561

* Valoarea chiriei a fost calculată pentru o perioadă contractuală de cel putin 120 luni (10 ani), Grad de neocupare 10%

**(Curs valutar (exprimat in RON) comunicat în data de 1 iulie 2025, data evaluării)

Simbol	Denumire	01.07.2025
EUR	Euro	5.0772
USD	Dolarul SUA	4.2958

În opinia evaluatorului valoarea **chiriei de piață** pentru proprietatea supusă evaluării este de 2850 RON/ lună, fără TVA, sau 561 **€ lunar, cu un venit brut potenţial anual de 34200 RON, cu grad de neocupare 10%, respectiv 342000 RON pe 10 ani.**

Valorile alocate nu conțin TVA.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

jurist GAL EDIT

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimația Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EP1, EDM
ANEVAR

CUPRINS

Cap I. – **1.1** Rezumatul aspectelor principale și al concluziilor importante.....2
- Obiectul evaluării.....2
- Adresa proprietății.....2
- Beneficiarul.....2
- Proprietarului.....2
- Utilizatori desemnați.....2
- Data întocmirii raportului.....2
- Data evaluării.....2
- Identificarea evaluatorului.....**3**

1.2. Concluzii importante.....3

CAP.II. TERMENI DE REFERINTĂ AI EVALUĂRII .
2.1. DECLARAŢIA DE CONFORMITATE.....8
2.2. RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI.....10
2.3. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....11
2.4. Ipoteze și condiţii limitative.....12
2.4.1 Ipoteze.....12
2.4.2 Condiţii limitative.....13
2.5. Obiectul evaluării.....14
2.6. Scopul și utilizarea evaluării.....14
2.7.Clientul.....15
2.8. Dreptul de proprietate.....15
2.9.. Tipul și premisa valorii.....15
2.10. Data evaluării.....17
2.11. Moneda evaluării.....17
2.12.Sursele de informaţii utilizate.....18
2.13. Tipul raportului.....21
Cap. III. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII
3.1. Data inspecției 22
3.2. Descrierea proprietății. Inspecția proprietății evaluate.....22
3.2.1. Date despre locație și amplasament.....23
3.2.2 Inspecția generală a clădirii. Descrierea construcției 25
3.2.3. Inspecția elementelor finisate 26
3.2.4. Instalații funcționale.....27
3.2.5. Descrierea deprecierii și degradării constatate..... .29
3.3. Desrierea amplasamentului- terenului.....30

Cap IV ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimația Nr. 17684
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBA, EVA
ANEVAR

4.1. Analiza pieţei bunurilor imobile 32
4.2. Definirea pieței și subpieței 33
4.3 Echilibrul pieţei. Raportul cererea și oferta 33
4.4. Concluzii și tendințe privind piața proprietății.....34

Cap V. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE
5.1 Aspecte teoretice privind abordarea evaluării.....34
5.1.1. Abordare prin piață.....35
5.1.2. Abordare prin venit.....35
5.1.3. Abordare prin cost.....36
5.1.4. Evaluarea terenului.....38
5.2. Aplicarea abordărilor în evaluare.....38
5.2.1.Concluzia analizei celei mai bune utilizări –CMBU.....38
5.2.2. Abordarea prin piata 39
5.2.3. Abordare prin venit.....40
5.2.4. Abordare prin cost.....42
Cap VI Rezultatele evaluării. 43
6.1.Opinia și concluziile evaluatorului.....43

7. Documente puse la dispoziția evaluatorului

1. Autorizaţie de construire nr. 13/20.06.2006
2. Proces-verbal de recepţie la terminarea lucrării nr. 100/30.03.2007
3. Extras de Carte Funciară nr. 27627 Cernat eliberat la 30.06.2025
4. Extras din:

Alte documente folosite de evaluator:

1. Fișa de inspecție
2. Fotografiile efectuate în cadrul inspecției
3. Date și informații privind cererile- ofertele– și tranzacționări existente pe piața proprietăți imobiliare -

Cap II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea asupra bunului mobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România).
- Evaluatorul autorizat a respectat codul deontologic ANEVAR
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau întelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliata sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimația Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerinţele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România).
- Evaluarea a fost realizată în conformitate generale ale SEV și cu reglementările financiar-locale și nu s-a recurs la deviere de la standarde.

Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediţia 2022 - înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaţionale de Evaluare (IVS- International Valuation Standards) ediţia 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS- European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

STANDARDE GENERALE:

- Standarde generale au aplicabilitate generală pentru toate tipurile de active şi scopuri ale evaluării, subiect doar al unor modificări sau cerinţe suplimentare, specificate în standardele referitoare la active sau în Aplicaţii ale evaluării

- SEV 100– CADRU GENERAL (IVS Cadru general)
- SEV 101 TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII (IVS 101).
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri de valori (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV – 630 Evaluarea bunurilor imobile

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

2.2. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERŢI

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit având la bază comanda formulată de beneficiarul COMUNA CERNAT, cu sediul în Cernat, Str. Principală, nr. 456, județul Covasna şi a fost realizat în temeiul contractului nr. **9432/20.06.2025 având Cod unic achiziţie: DA38368988** în temeiul informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informaţiile furnizate de client şi proprietar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul a prelucrat doar aceste date, dar prin cuprinsul raportului nu garantează precizia lor, întrucât nu s-a efectuat măsurători, verificarea calităţii, clasa de importanţă, categoria de importanţă, gradul de rezistenţă la foc, zona seismică, structura de rezistenţă a clădirii, certificat energetic, etc, (nu au fost furnizate documente în acest sens).

Evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie şi nici nu a inspectat acele părţi ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Imobilul a fost inspectat personal de către evaluator în prezenta reprezentantului legal al beneficiarului .

Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate sau inaccesibile şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida stabilitatea sau integritatea structurii imobilului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Acest raport de evaluare este destinat scopului şi beneficiarului precizat sub pct.1.1..

Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

Proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în prezența proprietarului. Cu ocazia inspecției au fost efectuate fotografii digitale, s-au adunat informațiile referitoare la imobilul supus evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnata Gál Edit, evaluator autorizat prin prezenta declar că, am încheiată asigurarea de răspundere civilă la AON ASIGURARI S.A. BUCUREŞTI.

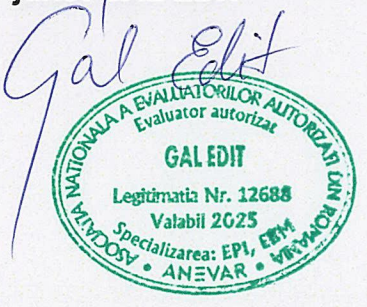
2.3. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului (Clauza de nepublicare)

Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizaţi la pct. 1.1. Raportul este confidenţial, strict pentru client și destinatar (beneficiar) utilizator desemnat iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul./ beneficiarul și utilizatorului desemnat, (cele specificate în cadrul raportului), atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale și răspunderea persoanei conform legii.

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

jurist GAL EDIT



2.4. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.4.1. IPOTEZE

- Aspectele juridice a imobilului se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar. Se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.
- Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor. Informaţiile furnizate de către agenţi imobiliari privind valorile tranzacţiilor cu imobile similare respectiv informaţiile cu privire la chiriile practicate se consideră a fi autentice.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecţiei.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi naționale privind mediul înconjurător.
- *Se presupune că proprietarul exercită asupra imobilului subiect toate drepturile și obligațiile ce decurg din legislația cu specific silvic în vigoare*
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminaţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt stimate în ipoteza că nu

există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformităţi.
- Evaluatorul a făcut nici o investigaţie şi nici nu a inspectat acele părţi ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Astfel nu poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate sau inaccesibile şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii imobilului.
- Evaluatorul consideră că aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- În ultimele luni preţurile imobilelor asemanătoare proprietăţii supuse evaluării nu s-au schimbat semnificativ, acest lucru a fost arătat exemplificativ prin anunturi imobiliare oferite până la data întocmirii **Raportului.**
- Valoarea chiriei de piaţă estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, astfel valoarea estimată în prezentul raport se bazează pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai cererii sau ofertei pe termen scurt sau mediu. Aceste previziuni se pot schimba în funcţie de evoluţia economică viitoare.

2.4.2.CONDIŢII LIMITATIVE

- Utilizarea raportului de evaluare se face numai în scopul pentru care s-a făcut evaluarea.

Deţinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public fără acordul evaluatorului.

- Conţinutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului etc.) nu va fi difuzat în public prin publicitate, relaţiile publice, ştiri sau prin alte forme de informare fără aprobarea prealabilă al evaluatorului.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimaţia Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EPC, EVI
ANEVAR

- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate ar invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Potrivit scopului acestui raport de evaluare, evaluatorul nu va acorda consultanţă ulterioară şi nu depune mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta nu se face în scris şi în prealabil.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

2.5. OBIECTUL EVALUĂRII:

Proprietatea imobiliară denumită STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI conform extrasului de CARTE FUNCIARĂ NR. 27627 CERNAT situată pe terenul în suprafaţă de 1000 mp intravilan, din care 680 mp având categoria de folosinţă curţi construcţii, respectiv 320 mp arabil, administrată de ***Consiliul Local al Comunei CERNAT,*** localizare: teren având nr. cadastral 27627, **respectiv**

- 27627-C1 -**MAGAZIN, BIROU, regim de înălțime P, construit în anul 2007 cu Scd:115 mp**

-27627-C2- **PLATFORMĂ TEHNOLOGICĂ cu copertină metalică pentru două pompe de alimentare carburanți, construită în anul 2007, având Scd:59 mp**

-27627-C3- **Rezervoare de combustibil subterană, construite în anul 2007, cu Scd:30 mp**, proprietatea **COMUNEI CERNAT**, având **sediul în** Cernat, Str. Principală, nr. 456, județul Covasna.

2.6. SCOPUL ŞI UTILIZAREA EVALUĂRII

Scopul evaluării proprietăţii imobiliară denumită: **STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI** este: **stabilirea valorii chiriei (redevenţei) de piaţă** în vederea concesionării.

Metodologia de calcul a "**valorii chiriei de piaţă**" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii imobiliare conform standardelor ANEVAR – cu particularităţile prezentate în continuare, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediţia 2022, **GEV - 630**- Evaluarea bunurilor imobile.

2.7. CLIENTUL/ BENEFICIARUL: COMUNA CERNAT, având **sediul** în Cernat, Str. Principală, nr. 456, județul Covasna.

2.8. DREPTUL DE PROPRIETATE

Analizând actele puse la dispoziţie de către proprietar și din informaţiile furnizate, în urma verificării documentelor referitoare la proprietatea imobiliară supusă evaluării, aceasta se consideră ca fiind **liber de sarcini (**nu există înscrieri privind dezmembrămâmtele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini.**)**, fiind evaluată în această ipostază .

Clădirea împreună cu platforma tehnologică precum şi cu rezervoare subterane se află edificată pe terenul intravilan, domeniul public, dobândită prin convenţie (*preluarea bunurilor de retur ce au făcut obiectul contractului de concesiune nr. 797/16.09.2005*) astfel a fost evaluat dreptul de proprietate deplină (integral) asupra bunului imobil supus evaluării.

Proprietate deplină asupra imobilului conform documentației anexată.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate a **COMUNEI CERNAT** asupra proprietății imobiliare evaluate.

2.9. Tipul și premisele valorii

Evaluarea executată reprezintă o estimare a valorii chiriei de piaţă (cu particularităţile prezentate în continuare) a bunului imobil în concordanţă cu cerinţele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – în vigoare, ediţia 2022.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Evaluatorul a folosit metodologia de calcul a "valorii chiriei de piaţa" și a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor și de recomandările standardelor ANEVAR.

***Tipul valorii estimate**: valoarea chiriei de piață*

***Premise ale valorii**: utilizarea curentă/ utilizarea existent, cea comercială, staţie de alimentare cu carburanţi.*

Definiţia chiriei de piaţă:

Conform SEV 104, pct 40.1

„ 40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .

40.2 Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

40.3 Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

40.4 Chiria contractuală este chiria plătibilă conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese .

40.5 În anumite împrejurări, estimarea chiriei de piață ar putea fi făcută pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei care se poate obține în condițiile contractului existent, acolo unde există astfel de condiții nemaifiind necesară luarea în considerare a unui contract de închiriere ipotetic).

40.6 La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. „

Utilizarea curentă/ utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și /sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu. *Sev 104, paragraf.150.1*

2.10. Data evaluării (estimării valorii chiriei de piaţă)

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor până la **data evaluării**, **01.07.2025,** dată la care au fost disponibile documentele, informaţiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

2.11. Moneda evaluării raportului.

Toate valorile în acest raport sunt exprimate în Euro, $ și în RON, iar valoarea finală este exprimată în RON. Opinia finală a evaluării este prezentată în RON.

Cursul de schimb valutar comunicat de BNR – la data evaluării

1 Euro EUR: 5,0772 RON

1 dolar American USD: 4,2589 RON

2.12. Sursele de informaţii utilizate

Pentru obţinerea datelor necesare evaluării s-au adunat informaţii cu privire la piaţa imobiliară din zonă. Aceste informaţii provin din surse oficiale şi neoficiale şi nu prezintă o garanţie reală asupra veridicităţii datelor.

Din aceste date s-au selectat informaţiile care sunt specifice şi cele mai concludente pentru evaluarea proprietăţii - obiectul acestui raport.

Sursele de informare au fost:

- informaţii furnizate de proprietar
- informaţii din zona unde se află imobilul
- informaţii de la agenţii imobiliare ce acţionează în zonă
- informaţii din mica publicitate (de asemenea reprezintă aşteptările vânzătorului).
- documentele şi schiţele puse la dispoziţie de către beneficiarul raportului de evaluare –conform anexelor

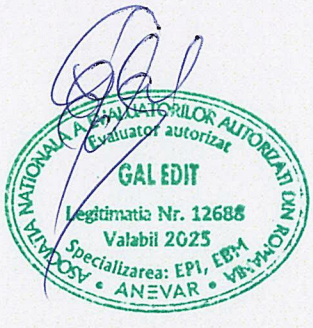
Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietăţilor imobiliare- metoda costurilor-ANEVAR;
- Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării- ing. Corneliu Şchiopu, Ediţia februarie 2024, Bucureşti
- Deprecierea construcţiilor, Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL, Colecţia Biblioteca ANEVAR, 2022
- Normativul P 135/1999,
- Ghidul cuprinzând coeficienţii de uzură fizică normală, la mijloacele fixe din grupa 1 ”Construcţii”, indicativ P133-99

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimația Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EBM
ANEVAR

- Evaluare prin abordarea prin piaţă, Analiza proprietăţii rezidenţiale și logica sa, Mark R. Rattermann, Appraisal Institute, (traducere Anevar 2016)
- Teoria și tehnicile abordării prin venit, Charles B. Akerson, Appraisal Institute, (traducere Anevar 2014, Ediţia a 3-a)
- CONSTRUCŢII-Clădiri și alte construcţii inginerești, Constantin Peștișeanu, Cristina Burlacu, Corneliu Șchiopu, Editura Iroval 2011.
- CONSTRUCŢII-Sisteme și subsisteme constructive, Corneliu Șchiopu, Editura Iroval 2022.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Anevar ediţia 2022;
- **GEV – 630 Evaluarea bunurilor imobile**
- Pentru verificarea datelor de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou din baze de date s-au folosit ca surse alternative: surse publice de informaţii și devizele, cataloagele, îndreptarele tehnice, hotărâri guvernamentale
- Metodologia privind elaborarea devizului general aprobată prin H.G. 28/2008, Ordinul 863/2008
- Sursele publice comparate sunt: Cataloage IROVAL actualizate la data evaluării
- Cataloagele utilizate în aplicarea abordării prin cost (Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire. Clădiri rezidenţiale- Corneliu Şchiopu, 2009), actualizate cu ***Indici de actualizare***
- Costuri de reconstructive – Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcţii special, Corneliu Şchiopu, actualizate cu ***Indici de actualizare***
- Costuri de reconstructie – costuri de înlocuire : Clădiri cu structure pe cadre, anexe gospodărești, structure MiTek și construcţii special, Corneliu Şchiopu, 2024, actualizate cu ***Indici de actualizare***
- Buletin tehnic de preţuri în mica construcţie și reaparaţii în construcţii, Sorin Turcuș, , Editura Matrix Rom București.

- Buletin tehnic de preţuri la instalaţii electrice, sanitare, gaze, încălzire centrală, canalizare în mica construcţie și reaparaţii, Sorin Turcuș, , Editura Matrix Rom București
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la preţul zilei a costurilor elementelor şi construcţiilor de locuinţe- procentual şi valoric- SORIN TURCUS şi AUREL CRISTIAN- 2025- Editura Matrix Rom Bucuresti
- Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la preţul zilei a costurilor elementelor şi construcţiilor industriale și social-culturale- procentual şi valoric- SORIN TURCUS şi AUREL CRISTIAN - 2025, Editura Matrix Rom Bucuresti.
- NP- 005-2022:Normativ privind proiectarea și verificarea construcțiilor din lemn
- Buletin tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții- mai 2025 SORIN TURCUS şi AUREL CRISTIAN
- COLECŢIA:
  - Evaluarea rapidă a construcţiilor-nr.13- LOCUINŢE, CĂMINE, HOTELURI, ing. Niculae N Georgescu, Doina Stoian,actualízate, 2025, Editura Matrix Rom.
  - Evaluarea rapidă a construcţiilor-nr.2- SPAŢII COMERCIALE ȘI ANEXELE ACESTORA, ing. Niculae N Georgescu, Doina Stoian, 1995- actualizate la data evaluării conform ***Indicilor de actualizare***, Editura Matrix Rom.
  - Evaluarea rapidă a construcţiilor-nr.13- Depozite, ing. Niculae N Georgescu, Doina Stoian, cu valori actualízate, Editura Matrix Rom.
  - Evaluarea rapidă a construcţiilor-nr.12-Construcții folosință generală, cu valori actualizate, Editura Matrix Rom.
- Catalog: nr.121. Pentru reevaluare a clădirilor și construcţuiilor din cadrul Cooperativei Meșteșugărești și de Consum – Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor fixe. – Matrix Rom -2000



- Colecția EVALUAREA RAPIDA A CONSTRUCȚIILOR.- CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII DIN EXPLOATĂRI ȘI TRANSPORTURI FORESTIERE, - ing. Niculae N Georgescu, Doina Stan, Ed. MATRIX ROM-actualizată
- Hotărâre ale guvernului privind aprobarea standardelor de cost pentru obiective de investiţii finanţate din fonduri publice, nr.363/2010 cu modificări ulterioare
- Anunţuri / informaţii furnizate de agenţii imobiliare/
- Informaţii din site-urile de specialitate,
- Informaţii din Revista ANEVAR/ anul 2024,2025
- Publicaţii privind piaţa imobiliară, periodícele "Cuvântul nou ", "Háromszék", "Hirmondó", "Condeiul Ardelean" şi "Observatorul de COVASNA".

publicaţii online privind piaţa imobiliară :

- www.imobiliare.net , www.storia.ro, www.signaturebrasov.rom www.publi24.ro, www.lajumate.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, https://flatfy.ro, www.multecase.ro, www.executari.com, www.werkauf.ro www.casutedegradina.com, www.case-casute.ro, www.bizoo.ro, www.caseieftinedinlemn, www.vodaconstruct.ro, imoradar24.ro, homezz.ro, www.casute-agro.ro, www.designlemn.ro, www.vidaxl.ro, www.foisoare-garduri.ro, www.casedevanzare.ro, www.covasna.imobiliare.orasultau.ro, etc.

2.13. **Tipul raportului**

Tipul raportului eliberat este un Raport descriptiv – cu anexe atașate, formatul raportului adică modul în care va fi comunicată valoarea este format letric (printat) și format electronic.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CAP. III. CULEGEREA DATELOR ŞI DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

3.1. Data inspecției

Inspecţia proprietății imobiliară: Clădire **denumită STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI conform extrasului de CARTE FUNCIARĂ NR. 27627 CERNAT** administrată de ***Consiliul local al* COMUNEI CERNAT**, judeţul Covasna, amplasată pe număr cadastral 27627 - a avut loc în data de **19.06.2025** efectuată de subsemnata în prezenţa g*estionarului.* Cu această ocazie s-a efectuat inspecţia imobilului, s-au identificat deprecierile de orice natură şi s-a efectuat fotografierea imobilului subiect.

Datele culese la inspecţie coroborate cu documentele şi cu informaţiile primite de la client sunt sintetizate şi redate în subcapitolele 3.2.1, Inspecţia cartierului, şi subcapitolul 3.2.2. Inspecţia generală a proprietăţii.

3.2. Descrierea proprietății – inspecția proprietății evaluate

Paragraf 20, GEV 630-" Inspecția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului".

Nu am făcut nicio investigaţie și nici nu am inspectat acele părţi ale proprietății care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau a rezistența clădirii.

S-a efectuat coroborarea actelor puse la dispoziţia evaluatorului cu informațiile și datele constatate cu ocazia inspecţiei, s-au identificat și

deprecierile de orice natură. Totodată au fost realizate fotografiile anexate. (Anexa I)

3.2.1. Date despre locație și amplasament

Imobilul este situat pe amplasament cadastral 27627 CERNAT administrat de Consiliul local al Comunei CERNAT, **județul Covasna.**

Descrierea zonei de amplasare:

Proprietatea imobiliară este amplasată pe nr. cadastral 27627

Descrierea amănunțită a caracteristicilor clădirii inspectate se găsește la Subcapitolul *Inspecția generală a clădirii* detaliată.

Tabel 3.2.1. cu datele clădirii: Inspecția amplasamentului / locației

Nr. crt.	Denumire clădire	R/N/ M	Adresa / nr cadastral	Suprafata construită desfăsurata /mp - clădire	Suprafata teren mp *	Anul PIF
1.	**STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI**	N	Cernat, str. Vegh Antal nr. 214/ 27627	204	1000	2007

Descrierea amănunțită a caracteristicilor clădirii inspectate se găsește la Subcapitolul *Inspecția generală a clădirii .*

Adresa proprietatii, Zona	Localitatea, strada Județul	cod Postal
	CERNAT, str. Vegh Antal nr. 214, județul Covasna,	**527070-CERNAT**

RAPORT DE EVALUARE: COMUNA CERNAT, Staţie de alimentare cu carburanţi compusă din: Magazin, birou,Platformă tehnologică cu copertină metalică pentru 2 pompe cu Rezervoare de combustibil subterană.

Nume Client *COMUNA CERNAT*				Telefon	
Denumire proprietate: **STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI**					
Caracteristici speciale cladire: cladire istorice/ monumentala, inclusa in patrimoniul UNESCO, etc				Nu	
Caracteristici speciale teren: rezervatie, inclusa in patrimoniul UNESCO, etc,				nu	
Alte:					
Documente puse la dispozitie.				Alte informaţii si neconcordante între acte si realitate	
Extras din: 1. Plan de delimitare a imobilului 2. Extras de Carte Funciară 3. Autorizatie de construire 4. Proces-verbal de recepţie					
Documentatie cadastrala	-	DA			
Autorizatie construire (	-	da			
Titlu de proprietate	-	nu			
Certificat de mostenitor	-				
Extras carte funciara	- Clădirea este înscrisă în cadastru general				
Intabulare	C.F. nr. 27627 CERNAT	da			
Risc seismic	Fără date		Grad		
Paza	**Da**				
Restrictii de amenajare/ construire/ demolare/ etc.	**NU**				
Asigurare valabila	DA		Valoare si cost		
Sarcini (Ipoteca,interdictie de instrainare etc.)	**NU**	(confom CF)	Detalii		
Val conf certificatului de atestare fiscală	193283 lei		Detalii		
Observaţii	Domeniu public				

Date locatie:			
Locatie	**CERNAT**		9 km de mun. TG-Secuiesc

Zona (rezidentiala, comerciala, industriala, turistica, mixta, izolata, greu accesibil)	mixtă-				Vecinatati		Drum asfaltat, pers. fizice	
Puncte de interes in zona. Obiectiv turistic,	Biserica reformată fortificată, Muzeul Haszman, Cetatea IKEA						Orientare cardinala a cladirii	
Access la drum asfaltat	Da	Detalii	Direct				EST	
Delimitarea si protectia cladirii: obisnuita/ Amenajari special	Grad din> beton, sarma ghimpata, lemn, scandura stalpi din beton, lemn, fier, gard viu etc,		**Împrejmuit parţial , gard de plasă şi lemn**					
Descriere amplasament/ acces/ Front stradal,	Direct din drumul comunal DC 4							
Regim de inaltime zonal/ Alte caracteristici zonale	**există constructii in zona, P+1E+M**							
Transport urban/ Nu Interurban	Nota: A se indica cea mai apropiata statie							
	Autobuze		1	**Km, DN 11**	Troleibuze	nu		Km /ml
	Tren	NU		Km/ml	Metrou	Nu		Km /ml
Alte mijloace / posibilitati de transport in zona	Taxi- da							

3.2.2. Inspecţia generală a clădirii. Descrierea construcţiilor

În continuare sunt sintetizate și redată în tabelul de mai jos elementele constitutive ale proprietăţii imobiliare

Tabel .3.2.2.1. cu descrierea caracteristicilor construcţiilor: Clădirea principal

MAGAZIN ŞI BIROURI

Detalii proprietate: magazin, birouri								
Descriere scurta (compartimentări nr camera/etaj)	Acces principal prin hol de acces principal, magazín, birou bucătărie, magazie, grupuri sanitare , Spaţiu pentru centrală termică cu lemne, cu acces separat din spatele clădirii							
Cota indiviza teren			Morfologie teren Regulate, plană					
Loc parcare propriu	da		Garaj **NU**	Subterana	Suprateran a	Descriere		
Utilizare actual	**În curs de renovare**		Imobilul este inchiriat?	Nu				

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimaţie Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM

Nume chirias	**-nu**	Copie contract de inchiriere	-		
Constructie					
Anul constructiei/ ANUL PIF	-2007	Anul ultimei renovari/ repartii capital/ investitii	Suprafata mp	Regim de inaltime	
Data intrării în evidența contabilă	2022	-2025	115	P	
Componente	Descriere		Deteriorari constatate	Descriere	
Infrastructura> fundatie	Fundatie continua din beton armat **Fără subsol**		Foarte bună		
Structura	pereți portanți: zidărie din cărămidă centura de beton armat Planșeu: beton armat Compartimentări interioare: cărămidă		Stare foarte bună		
Acoperis	Acoperiș sarpantă din lemn, invelitoare din tablă				
Tamplarie exterioara	PVC cu geam termopan			Bună,	
Tamplarie interioara	lemn și parțial PVC		**Bună**		
Instalatii electrice	Da	Branșament SEN	De tip îngropat		
Instalații termice	Da, radiatoare de oțel alimentate de central pe lemne	Centrală proprie cu combustibil solid-pe lemne			
Instalații sanitare	În stare bună	Deservite de fosa septică vidanjabilă			
Nr.apartamente camere /palier	-	-		Capacitate lifturi/ descriere scara	-

3.2.3. INSPECŢIA ELEMENTELOR FINISATE

Finisaj exterior:

- **cărămidă**, tencuit, vopsit **stare foarte bună**

Descrierea interioară:

Compartimentare: - cărămidă

Zugrăveli decoraţiuni şi finisaje interioare: zugrăveli şi finisaje de calitate medie fără decoraţiuni (tencuiți și vopșiti).

Pardoseli din gresie , în curs de finalizare la data inspecţiei

Izolare: da.

Echipamentul şi instalaţiile:

Iluminarea încăperilor: branșament SEN

Echipamente şi instalaţii sanitare: instalaţii sanitare în sistem propriu în stare bună

Dotări suplimentare:

- Supravegheră video NU
- Aer condiționat- NU
- Telefon fix, Nu
- Internet: Nu

Descrierea interioară:

3.2.4. INSTALAŢII FUNCŢIONALE INTERIOARE

a. **Instalaţia electrică**: DA, clădirea deține branșament la energie electrică

Sisteme de instalaţii sanitare:

b. Clădirea este racordată la rețeaua publică de alimentare cu apă

c. Instalații de apă și canalizare: da: în bucătărie și în grup sanitar,

- Canalizare: deversarea apelor uzate în fosa septică vidanjabilă.

Instalații sanitare: amenajate

- *Sistem de încălzire*: cu ajutorului centralei termică cu combustibil solid pe lemne,

Datele inspecţiei elementelor finisate sunt sintetizate în tabelul 3.2.4.1.

Tabel 3.2.4. cu elemente finisate

Utilitati:						
Electricitate	**DA**		Telefon fix	**Nu**		Alte mentiuni
Canalizare	**DA**	Sistem propriu	Internet	**Da**		
Apa	**DA**		Cablu TV	**Nu**		

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI din ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EFM
ANEVAR

Gaz	**Nu**		Antena satelit	**Nu**		

Dotari suplimentare:								
			Producator (marca)				Capacitate	Marca, nr. Buc /
Alarma	**Nu**			Aer	**Nu**			
Interfon	**Nu**			Incalzire; Centrala termica	**Da**		Cu combustibil solid pe lemne	
Video interfon	**Nu**			Calorifere	**Da**		În fiecare încăperere	
Supraveghere video	**Nu**			Sobe	**Da**			
Apometre	**da**		Montat în					

Alte sisteme			
		Descriere	Stare
	-drenaj,	da	Da
	- colectarea apelor pluviale-	- în curs de montare	
	- paratrasnet-	nu	
	-gard electric, etc	Nu	-
	Alte: imprejmuire	da	Stare bună

Alte informatii de mentionat (trebuie mentionat costul de nou al CT, AC, etc daca proprietarul stie)

Impartire interior/ Proprietate	Decomandat				Semi-decomandat		Ne decomandat			
	Pardoseli (gresie,		**Tavan** (tencuiti, vopsiti)		**Pereti** (tencuiti, vopsiti)		**Ferestre Tip** (PVC, lemn, termopan, simple)		**Usi** PVC	
	Descriere	Stare	Descriere	Stare	Descriere	Stare	Descriere	Stare	Descriere	Stare
STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI **Scd din acte Mp 204**	gresie,	bună	Tencuit vopsit	Bună	Tencuiti, vopsiti ,	bună	fereastre din lemn, cu geam + PVC geam termopan	bună	Lemn + de acces, PVC termopan uşa principală de acces	bună
PARTER										

Notă.	NS- nesatisfăcător S – satisfăcător B- bună FB-- foarte bună		
Alte informatii	Fata de releveul primit odata cu actele am observant urmatoarele modificari: - conform proiectului, autorizaţiei		
Observatii client			
Calificativ	Nesatisfăcător	Satisfăcător	**Foarte bună**

Concluzii privind construcţia de bază: starea tehnică **foarte bună.**

Clădire: cu regim de înalţime P- parter construit din cărămidă, compartimentat cu cărămidă, și finisaj interior și exterior stare **bună,** cu utilități funcționale: branșament la energie electrică SEN și apă, sistem de încălzire proprie, centrală temică cu combustibil solid pe lemne.

Acoperiş: în două ape, șarpantă din lemn, invelitoare din tablă metalică.

Întreţinerea stării tehnice a clădirii este **foarte *bună,*** întrucât s-au efectuat unele ***lucrări de întreţinere şi reparaţii curente și capitale la timp și in condiții optime.***

La inspecţia clădirii evaluatorul nu a descoperit elemente care demonstrează **semne de utilizare intensă sau uzură fizică avansată.**

3.2. 5. DESCRIEREA DEPRECIERII ȘI DEGRADĂRII CONSTATATE

Fără depreciere și degradare vizibile.

Fundația:

- Stare foarte bună

Structura de rezistență:

- Din cărămidă, stâlpi din beton armat - stare foarte bună -fără semne de degradare vizibile

Acoperisul

- Cu structură din lemn- stare foarte bună -fără semne de degradare vizibile

Invelitori ale acoperișului:

- **Tablă -** stare bună -fără semne de degradare vizibile
  Elemente de finisaje: interior și exterior stare bună
  Degradări constatate : fără

3.2.6. Platforma tehnologică executată pentru pompele de distribuţie carburanţi- Scd 59 mp

- 2 buc pompe duble fixate pe postament supraînălţate cu 25 cm faţă de carosabil, amenajate cu bordurl, canale de scurgere, rigole pentru colectarea şi îndepărtarea eventualelor scurgeri de carburant respectiv pentru ape meteorice

-copertina realizată din bare metalice, fier şi tablă metalică, având 5 m înălţime cu corpuri de iluminat instalate

3.2.7. Rezervoare de combustibil subterane (depozitul de carburanţi) îngropate în pământ cu pereţi dubli- Scd 30 mp

- depozitul de carburanţi deserveşte pe cele două pompe, în vederea depozitării şi stocării benzinei şi a motorinei.

- capacitatea rezervoarelor este de 40.000 litri, a câte 20.000 litri fiecare, din care unul este monocompartiment, iar celălalt este împărţit pe două compartimente a câte 10.000 litri.

- pe capacele rezervoarelor sunt asamblate toate racordurile pentru gurile de aerisire, umplere descărcare, recuperare vapori, măsurători

- conductele de descărcare sunt dirijate către pompele de carburanţi, iar cel de descărcare către căminul de descărcare.

3.3.Descrierea amplasamentului- terenul intravilan- conform CF 27627 CERNAT.

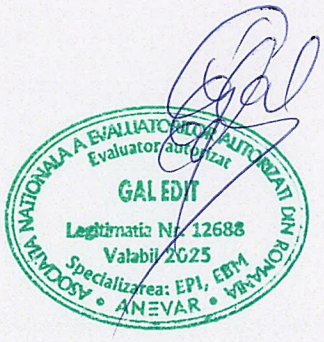
Proprietatea imobiliară este amplasată pe domeniu public, topografia terenului în plană, amenajat parţial, cu deschidere la DC4 respectiv lateral la drum secundar asfaltat.

Tabel 3.3.1. cu date despre teren

Denumire element	**Descriere**		
Instalații funcționale pe teren	Da	Instalații funcționale	Da – bransament la energie electrică și apă Canalizare
Amenajări			
Amenăjări speciale	Instalații	-	
Umpluturi executate, rigole	da	Da	da
Descriere acces	Drum COMUNAL DC4		
Existența altor clădiri pe teren	- NU		
Alte construcții - Constucții speciale	Da - fosă septică vidanjabilă		
gard, imprejurimi	Da – partial		
poartă	Fără		

Proprietatea este împrejmuită parţial. Accesul pietonal și auto se poate realiza prin drumul principal comunal.

Terenul deserveşte **STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI astfel** *a făcut obiectul procesului de evaluare.*



Cap IV. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

4.1. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Analiza de piaţă este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară. Analiza de piaţă poate fi efectuată pentru a exprima o proprietate imobiliară care are o anumită utilizare, sau o propunere pentru o utilizare a unei proprietăţi imobiliare care este neutilizată sau are altă utilizare.

(Conform Anexelor : date despre tranzacționări, cereri și oferte imobiliare).

Analiza de piaţă presupune cercetarea condiţiilor pieţei imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piaţă constă în examinarea cererii şi ofertei şi a ariei geografice de piaţă pentru acel tip de proprietate.

În raportul de evaluare, evaluatorul a analizat piaţa proprietăţii imobiliare subiect, specifică tipului său de proprietate respectiv piaţa *proprietăţii nerezidenţiale* asemănătoare.

Analiza de piaţă a fost individualizată în mod corespunzător pentru proprietate evaluată şi s-a facut referire la piaţa proprietăţii subiect. Raţionamentul utilizat pentru determinarea ariei de piaţă a fost prezentat în raport. Evaluatorul a identificat tipurile specifice de proprietate/ proprietăţi imobiliare luate în considerare şi a prezentat relaţia existentă între cerere şi oferta pe piaţa specifică, precum şi factori potenţiali care ar putea influenţa această relaţie.

În analiza de piaţă au fost folosite informaţii suport pentru elementele care au fost utilizate în aplicarea abordărilor în evaluare care, fără a se limita la acestea, pot fi: nivelul chiriilor, gradul de neocupare, ratele de capitalizare, preţurile proprietăţii comparabile, costurile de construire.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimația Nr. 12683
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

4.2. **Definirea pieţei şi subpieţei:**

Piaţa rezidenţială şi nerezidenţiale *spaţii comerciale, administrative, social culturale, în județul* ***Covasna în general și în Cernat respectiv Târgu-Secuiesc în special.***

Din punct de vedere economic: localitate cu economie în creștere la nivel mediu.

Cerere de proprietăţi similare: utilizatori potenţiali (cumpărători) chiriaşi: persoane cu venituri medie, angajaţi în domeniul public sau privat, sau intreprinzatori mici și mijlociu cu putere de cumpărare medie. Evoluţie: in creștere Volum: slab.

4.3. Echilibrul pieţei raportul cerere/ ofertă.

Principalele activitati specifice zonei:
Activitatea principală este turismul, comerțul
Activitati economice principale :
-Turism
-Agricultură
-Zootehnie
- Comerți
Obiective turistice: în comună: Biserica reformată fortificată, Muzeul Haszman, Cetatea IKEA , în **reședință de județ și localitățile învecinate.**

Segmentul ***spațiu comercial*** ale pieţei din zonă este marcat de disponibilitate mare a ofertei pe fondul incapacităţii chiriaşilor de a susţine financiar contractele de închiriere. Chiar dacă interesul chiriaşilor a rămas scăzută pentru acest tip de proprietăţi, fiind căutate *clădiri* cu suprafeţe utile minime, fluxul de chiriaşi care ocupă şi/ sau eliberează spaţiile conferă acestui segment de piaţă un grad de incertitudine crescute.

Creşterea ofertei depăşeşte creşterea cererii, astfel apare un dezechilibru în favoarea ofertei care poate genera, pe termen mediu, o reducere a preţurilor de vânzare şi a chiriilor pe clădire dacă luăm în calcul gradul de neocupare destul de ridicat a *acestor*

tip de imobile în general (spaţii neînchiriate sau nevândute prezentă în spaţii publicitare în ultimii ani).

Calitatea şi cantitatea puterii probabile de cumpărare a populaţiei din zonă se situează între nivel slab spre medie.

Tendinţă economică care afectează puterea de cumpărare a clienţilor potenţiali e în stagnare. Lipsa locurilor de muncă, numărul firmelor, afacerilor este scăzută.

4.4. Concluzii şi tendinţe privind piaţa proprietăţii:

Piaţa *clădirilor nerezidențiale-a* spaţiilor utilizate ca *spațiu pentru depozitare* şi comercializare situate în zone, cu vad comercial medie, este activă pentru vânzări în aşteptare pentru închirieri.

La începutul anului s-a observant o creștere bruscă a ofertelor privind nivelul prețurilor de vânzare pentru spații rezidențiale și nerezidențiale:, iar în lunile precedente începând cu luna **aprilie** prețurile privind ofertele au cunoscut o tendință de scădere semnificativă.

Cap V. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

5.1. ASPECTE TEORETICE PRIVIND ABORDAREA EVALUĂRII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăţi imobiliare, evaluatorul utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare : - abordare prin cost,

- abordare prin venit,
- abordare prin piaţă, aşa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare, aplicate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022 .

"Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață" *p.38) GEV 630.*

Ţinând cont de specificul proprietăţii, stabilirea valorii finale a imobilului se poate face prin prisma analizării conform celei mai bune utilizări respectiv prin toate abordările principale agreate de ANEVAR.

5.1.1 Abordare prin piaţa are la bază metoda comparaţiei relative cu imobile asemănătoare tranzacţionate recent şi amplasate în zonă.

"Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare." p.41) GEV 630.

"Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietate subiect ". p.44) GEV 630.

"Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață." p.45) GEV 630.

5.1.2. Abordare prin venit

Abordarea prin venit se aplică în cazul în care există informaţii de piaţă comparabile.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare închiriate şi pentru proprietăţile imobiliare pentru care există o piaţă activă a închirierilor.

Pct. 56 GEV 630 "Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare."

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar), pct.57. GEV 630

Abordarea prin venit include două metode de bază: (pct 58. GEV 630)

· capitalizarea venitului;

· fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

"Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei" .Pt.66 GEV 630

"Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor." Pt.67 GEV 630

5.1.3. Abordarea prin cost

Conform pct 69. GEV 630 "Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."

Pct 72, GEV 630 " Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la

costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire."

Tipul de deprecieri aplicabile construcțiilor conform pct 75 GEV 630:

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:

· recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

· nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;

· nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

· recuperabilă;

· nerecuperabilă;

c) deprecierea externă (economică).

Conceptul de depreciere Conform pct 76, GEV 630 în accepțiunea evaluării, este diferit de conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Metoda costului de înlocuire este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scade deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere.

"Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și cu o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor." SEV 105, para 70.5

"Depreciere recuperabilă *- orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic." Glosar 2020*

"Depreciere nerecuperabilă *- depreciere care nu poate fi remediată convenabil din*

punct de vedere economic, deoarece creşterile în utilitate şi valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere". Glosar 2020

*"**Deprecierea fizică recuperabilă**, reprezentată de costul reparării/ remedierii deprecierii activului" SEV 105, para 80.5 (a)*

"Deprecierea nerecuperabilă, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale activului, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta poate fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând: durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități de produse, numărul de ore de funcționare, etc." SEV 105, para 80.5 (b)

"Durata de viață economică reprezintă timpul estimat în care, prin utilizarea sa curentă, activul ar putea furniza beneficii nefinanciare. Durata de viață economică va fi influențată de gradul de depreciere funcțională la care este supus activul." SEV 105, para.80.3/(b)

5.1.4. Evaluarea terenului

Conform pct 78. GEV 630 Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.pct 79, GEV 630.

5.2. Aplicarea abordărilor de evaluare

5.2.1. Concluzia analizei celei mai bune utilizări CMBU

***"Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ..."** SEV 104, paragraph 140.1*

" Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibil fizic (dacă este cazul), fezabil din punct de vedere financiar, premise din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa." SEV 104, paragraph. 140.2

"Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/ axistentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată." SEV 104, paragraf. 140.3

Având în vedere că proprietatea subiect este amplasată într-o zonă rurală, cu vad comercial medie a fost utilizată mai mulți ani la rând conform destinației și a fost închiriată, în present fiind supusă lucrărilor de renovare, neaducând nicun venit proprietarului.

Astfel cea mai bună utilizare a proprietăţii evaluată reprezintă utilizarea curentă, mai precis conform destinației pentru care a fost construită, spațiu comercial: staţie de distribuţie carburanţi.

5.2.2. Aplicaţii ale abordării prin piaţă

Evaluatorul după analiza prealabilă a pieţei a ales 4 comparabile, proprietăţi cu caracteristici asemănătoare imobilului supus evaluării.

În acest caz evaluatorul a găsit intervaluri de valori între **2000-2850** ***RON*** şi a dat cea mai mare importanţă proprietăţii comparabile care a avut caracteristici asemănătoare (elemente identice) cu proprietate de evaluat precum și cea mai mică corecție aplicată.

Nr. crt.	**Denumire**	**R/N/M**	**Suprafata construită**	Valoare clădirii prin metoda	Valoare clădirii prin metoda	Valoare clădirii prin metoda

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

			desfaș. /mp	abordării prin piață în *RON*	abordării prin piață în €	abordării prin piață în $
1.	STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI	N	204	2850	561	663

Valoarea chiriei de piaţă proprietăţii evaluată cu metoda abordării prin piaţă este *de* ***561 €, 663 $,*** *respectiv* **rotunjit 2850 RON.**

5.2.3. Abordare prin venit

Abordarea prin capitalizare directă -în această abordare se estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare generate de utilizarea proprietăţii imobiliare.

Abordare prin capitalizare directă a imobilului denumit: STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI

Întrucât proprietatea la data evaluării nu este închiriată astfel evaluatorul a ***analizat*** chiria aplicată de piață, luând în calcul proprietăți în funcție de mărimea suprafeței închiriate, destinația spațiului, utilități și finisaj.

In tabelul de mai jos sunt sintetizate datele clădirii

Tabel 5.2.3.1. cu datele clădirii

Structura constructiva	Acoperis	Finisaj	tamplarie	Utilităţi	observatii, renovat, adaugat	Anul PIF
Infrastructură beton armat Structura cărămidă	sarpanta din lemn, învelitoare tablă metalică	Tencuit vopsit.	Din lemn, PVC	Bransament energie electrică apă, canalizare, incălzire sistem propriu	Stare bună, supusă lucrărilor de renovare la data efectuării inspecţiei	2007

Chiria aplicată de piață pentru spaţii comerciale variază în funcție de tipul proprietății, în funcție de locație cu vad comercial, amplasament, suprafața clădirii, destinația pentru

care a fost construită, utilități, dotări, starea tehnică a clădirii (funcțional, vacant, cheltuieli imediate necesare punerii in funcțiune) teren aferent, curțe și garaj, loc de parcare, etc. Clădirea se află într-o stare tehnică foarte bună a fost supusă lucrărilor de renovare astfel poate fi exploatat conform destinației pentru a produce venit.

Evaluatorul a aplicat această abordare luând în calcul posibilitatea de a fi utilizat în continuare conform destinaţiei, precum și ținând cont de cererea pieței pentru aceste spații.

In tabelul de mai jos sunt sintetizate datele clădirii 5.2.3.2.

Nr. Crt	- Denumire	Suprafața construită desfășurată în mp	Utilizare –destinație suprafața
1.	**STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI cu teren aferent**	204	- magazin, birou, platformă tehnologică cu copertină metalică pentru 2 pompe împreună cu rezervoare de combustibil subterane cu teren aferent de 1000 mp

Evaluatorul a aplicat chiria de piață.

Tabel 52.3.3.cu elemente de calcul

Elemente de calcul	
Suprafaţa construită în mp	204
Suprafaţa construită desfăşurată **măsurată** în mp	*204
Grad de neocupare %	10%
Valoarea chiriei de piată evaluat cu metoda capitalizarii venitului în RON	2800 **RON***
Valoarea chiriei de piaţă evaluat cu metoda capitalizarii venitului în €	**551€**

(* curs de schimb RON / EUR la data evaluării)

Tabel cu valorile obținute

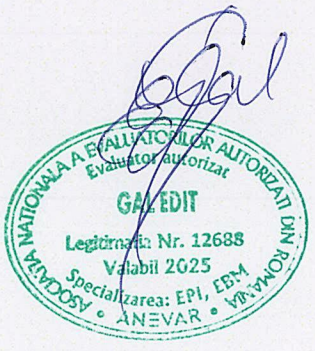
Metoda aplicată	Valoarea obţinută în €	Valoarea obţinută în RON * Rotunjit	Valoarea obţinută $
Abordare prin venit	551	2800	652

(* curs de schimb RON / EUR la data evaluării)

Valoarea clădirii evaluată cu metoda capitalizării venitului este** de **551 €, 652 $, respectiv** **rotunjit 2800** **RON.

5.2. 4. Abordarea prin cost

Evaluatorul nu a aplicat această abordare.



Cap VI. REZULTATELE EVALUĂRII.

6.1. OPINIA ŞI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

Evaluarea este o opinie asupra unei valori deşi este o concluzie imparţială bazată pe o analiză a tuturor informaţiilor relevante.

În urma metodelor aplicate pentru evaluarea proprietății imobiliară evaluatorul alocă valoarea obținută prin metoda abordării prin piață întrucât există o piață activă pentru proprietăți similare, redate în tabelul 6.1.1. de mai jos:

Tabelul 6.1.1 cu datele proprietății imobiliare și valoarea chiriei de piață (redevenţa) estimată pentru concesiune

Nr. crt.	Denumire proprietate imobiliară	Anul PIF	Suprafaţa Scd staţie în mp/ terenului aferent în mp /	Starea tehnica a staţiei/	Valoarea chiriei în €	Valoarea chiriei în RON rotunjit *
1.	**STAŢIE DE ALIMENTARE CU CARBURANŢI şi terenul intravilan aferent Înscrisă în CF NR. 27627 CERNAT**	30.03. 2007	204 mp 1000 mp din care 680 mp curţi constr. şi 320 mp arabil	FOARTE BUNĂ Împrejmuit parţial Amenajat	**561**	**2850**

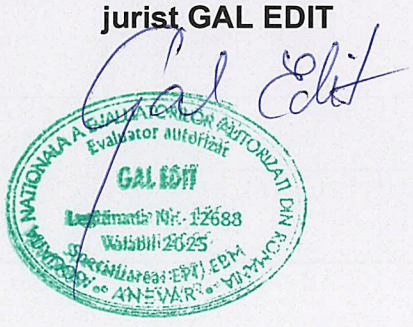
* calculată pentru o perioadă contractuală de cel putin 120 luni (10 ani)

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea chiriei de piaţă a proprietăţii imobiliară descrisă în cuprinsul raportului de evaluare – **sintetizată în tabel**, proprietatea persoanei juridice **COMUNA CERNAT, domeniul public administrat de Consiliul Local al Comunei CERNAT,** având **sediul social** în Cernat, Str. Principală, nr. 456 , judeţul Covasna, azi **01.07.2025** este de **561 € respectiv 663 $, rotunjit 2850 RON, fără TVA, cu un venit brut potenţial anual de 34200 RON, cu grad de neocupare 10%, respectiv 342000 RON pe 10 ani.**

ÎNTOCMIT

Evaluator autorizat ANEVAR

jurist GAL EDIT



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

Nr. cerere	28315
Ziua	30
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190948261

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27627 Cernat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5830-Cernatul de Jos
Nr. topografic:1216/4/2,1215/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Cernat, Loc. Cernat, Str VEGH ANTAL, Nr. 214

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	27627	1.000	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa, gard de lemn

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	27627-C1	Jud. Covasna, UAT Cernat, Loc. Cernat, Str VEGH ANTAL, Nr. 214	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115 mp; Statie de alimentare cu carburanti - Magazin, birou, regimul de înăltime: P, construit in anul 2007, Suprafata construita desfasurata: 115 mp.
A1.2	27627-C2	Jud. Covasna, UAT Cernat, Loc. Cernat, Str VEGH ANTAL, Nr. 214	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59 mp; Statie de alimentare cu carburanti - Platforma tehnologica cu copertina metalica pentru 2 pompe de alimentare carburanti, construit in anul 2007, Suprafata construita desfasurata: 59 mp
A1.3	27627-C3	Jud. Covasna, UAT Cernat, Loc. Cernat, Str VEGH ANTAL, Nr. 214	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp; Statie de alimentare cu carburanti - Rezervoare de combustibil subterana, construit in anul 2007, Suprafata construita desfasurata: 30 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1428 / 22/03/2005		
H.G. nr. 975/2002 (adeverinta nr.244/2005 Primaria cernat, documentatie);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA CERNAT**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5830-Cernatul de Jos)	
10041 / 12/05/2022		
Act Notarial nr. conventie privind preluarea bunurilor de retur ce au facut obiectul contractului de concesiune nr. 797/2005, aut. nr. 981, din 10/05/2022 emis de NP Savu ALIN - GABRIEL;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu public, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3
	1) **COMUNA CERNAT**	
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **CONSILIUL LOCAL AL COMUNERI CERNAT**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Evaluator autorizat GAL EDIT Legitimaţia Nr. 12608 Valabil 2025 Specializarea: EPI, EGI, ANEVAR

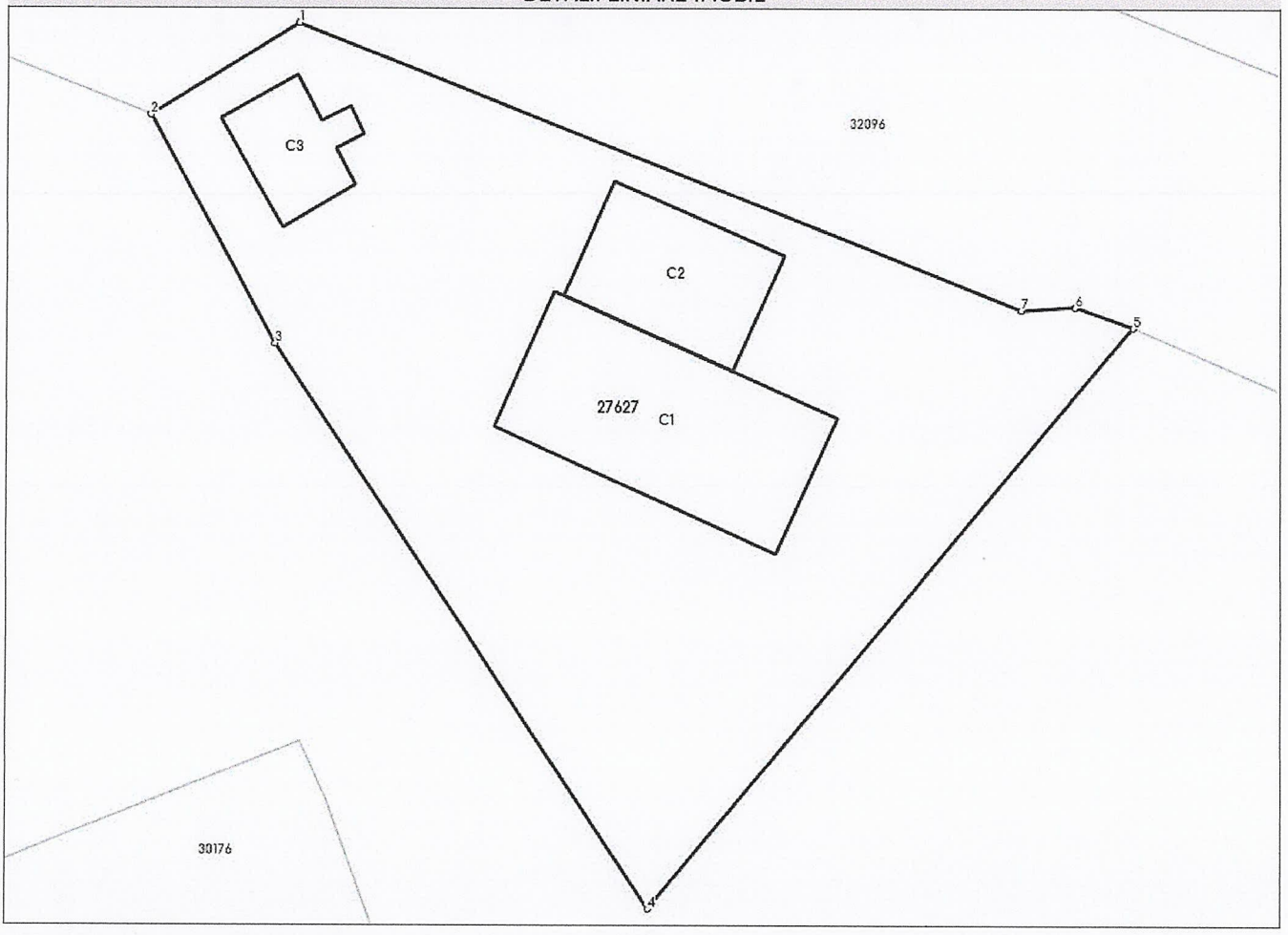
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
27627	1.000	Teren imprejmuit partial cu gard de plasa, gard de lemn

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	680	-	-	1216/4/2	
2	arabil	DA	320	-	-	1215/1	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	27627-C1	constructii industriale si edilitare	115	Cu acte	S. construita la sol:115 mp; Statie de alimentare cu carburanti - Magazin, birou, regimul de înălţime: P, construit in anul 2007, Suprafata construita desfasurata: 115 mp.
A1.2	27627-C2	constructii industriale si edilitare	59	Cu acte	S. construita la sol:59 mp; Statie de alimentare cu carburanti - Platforma tehnologica cu copertina metalica pentru 2 pompe de alimentare carburanti, construit in anul 2007, Suprafata construita desfasurata: 59 mp
A1.3	27627-C3	constructii industriale si edilitare	30	Cu acte	S. construita la sol:30 mp; Statie de alimentare cu carburanti - Rezervoare de combustibil subterana, construit in anul 2007, Suprafata construita desfasurata: 30 mp.

GAL EDIT
Legitimatia Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EEM

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

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

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.783
2	3	13.089
3	4	33.989
4	5	38.028
5	6	3.057
6	7	2.697
7	1	39.047

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa 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.

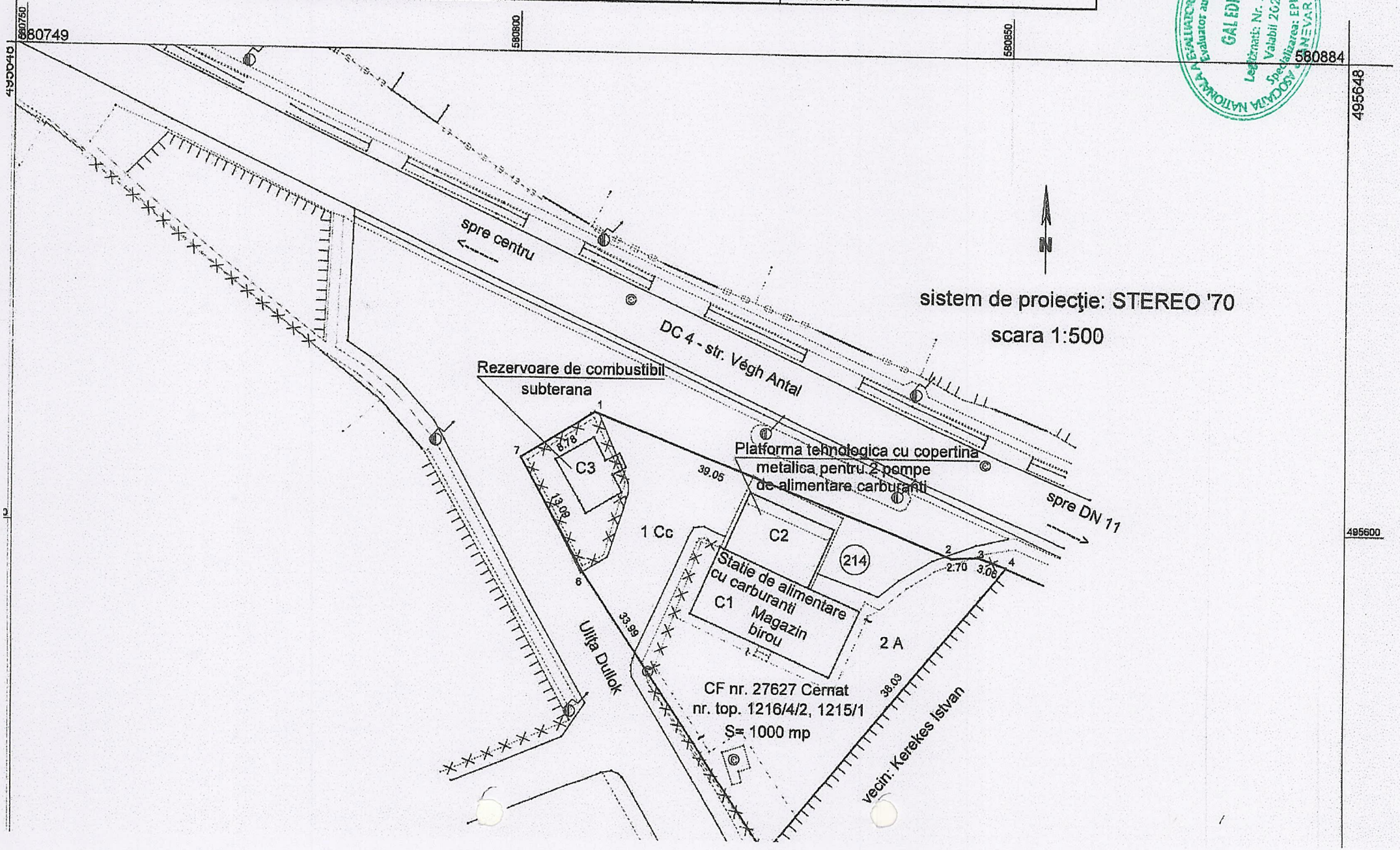
Data și ora generării,
30/06/2025, 13:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată: 1000 mp	Adresa imobilului: intravilan sat. Cernat
27627		str. Végh Antal, nr. 214

Cartea Funciară nr.	27627	UAT	Cernat



ROMÂNIA
JUDEŢUL COVASNA

F.13.4

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI/ ORAŞULUI/ COMUNEI CERNAT

Primar,
Nr. 590 din 20.06.2006

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE

Nr. 13 din 20.06.2006

Urmarea cererii adresate de[1]: S.C.TNT PETROL SRL

cu domiciliul/sediul[2] în judeţul COVASNA

municipiul/oraşul/comuna SF GHEORGHE satul/sectorul

cod poştal strada Daliei nr. 44 bl. sc. et. ap.

telefon/fax e-mail

înregistrată la nr. 500 din 13.05 20 06.

În conformitate cu prevederile Legii *nr. 50 / 1991*, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii , cu modificările şi completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE pentru:

STATIE DE DISTRIBUTIE CARBURANTILOR

Pe imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul COVASNA

municipiul/oraşul/comuna CERNAT satul/sectorul

cod poştal strada nr.629/A bl. sc. et. ap.

Cartea funciară[4]/ Fişa bunului imobil sau nr. cadastral CF.NR.5830 NR TOP 1214/4/2 1215/1

în valoare[5] de 75597 RON.

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) / desfiinţare nr.[6]: 14/2005 elaborat de S.C.PROIECT "R " SRL

judeţul în judeţul COVASNA municipiul/oraşul/comuna SF GHEORGHE

satul cod poştal strada

bl. sc. et. ap.

[1] Numele şi prenumele solicitantului
[2] Adresa solicitantului
[3] Natura lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum şi alte date extrase din PAC/ PAD
[4] Se completează cu datele extrase din Cartea Funciară sau din fişa bunului imobil, după caz
[5] Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcţie de suprafaţa construită a construcţiilor
[6] Valoarea lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente din devizul general al investiţiei
Se completează cu nr. proiectului şi data eliberării.

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimaţia Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EPV
ANEVAR

Cod 11.3.4 Format 2.A4 (1+1+2) 80 F Tipărită: ROTAREXIM S.A Rm. Vâlcea, Tel/Fax: 050/731153

Taxa de autorizare în valoare de lei

856 a fost achitată conform chitanței nr. 10312 din 13.05.2006

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data 21 însoțită de 1 (una) exemplare din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare,

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI

DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

de la data de_____ pînă la data de_____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR

(numele și prenumele, semnătura)

L.S.

SECRETAR GENERAL

(numele și prenumele, semnătura)

ARHITECT - ȘEF*)

(numele și prenumele, semnătura)

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței

nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specialitatea: CF FBM
ANEVAR

*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

10/04.05.2007

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 100 Data 30.03.2004

Investitor : S.C. TNT PETROL & CO SRL

privind lucrarea : STAȚIA DE DISTRIBUȚIE A CARBURANȚILOR

executată în cadrul contractului nr. 14 din data 23.05.2006

Încheiat între executant : S.C.C. CONICO SRL SF. GHEORGHE

și investitor : S.C. TNT PETROL & CO SRL SF. GHEORGHE

pentru lucrările de : CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 13 eliberată la data 20.09.2005 cu valabilitate până la data de ... IUNIE 2008.

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 28.03.2004 – 30.03.2004 fiind formată din :

1. Numele FAZAKAS TIBOR Prenumele
   Calitatea Președinte
   Unitatea de care aparține :
   Denumirea

2. Numele BOLONI BORBÁLA Prenumele
   Calitatea
   Unitatea de care aparține :
   Denumirea

3. Numele BARTI SZILÁRD Prenumele
   Calitatea membru
   Unitatea de care aparține :
   Denumirea S.C. TNT SRL

4. Numele BOMOKOS FERENC Prenumele
   Calitatea membru
   Unitatea de care aparține :
   Denumirea S.C TNT SRL

5. Numele KISGYÖRGY ILDIKÓ Prenumele
   Calitatea membru
   Unitatea de care aparține :
   Denumirea SC. TNT SRL.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EP1, EP2, EP3, EP4
ANEVAR

3. Au mai participat la recepție :
   1. Numele SZÖCS Prenumele Gyula
      Calitatea SC COMCO SRL - INVITAT
   2. Numele RITTI Prenumele OLIVER
      Calitatea Proiectant
   3. MIKÓ László
4. Constatările comisiei : diverse de șantier

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentate au lipsit sau sunt incomplete următoarele piese :
— NU E CAZUL

4.2. Următoarele cantități de lucrări nu au fost executate :
— NU E CAZUL

4.3. Următoarele lucrări nu respectă prevederile proiectului :
— NU E CAZUL

4.4 Valoarea Lucrărilor recepționate : total: 171.281,59 ron d.c. C+M.

5. În urma constatărilor făcute, comisia propune :
ADMITEREA RECEPȚIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

6. Comisia motivează propunerea făcută prin :
Lucrările sunt executate în totalitate au fost respectate prevederile proiectului respectiv normele obligatorii în vigoare cartea tehnică a construcției este completă.

7. Comisia recomandă următoarele :
Construcția va fi exploatată încât să se mențină în parametrii proiectați. Se va asigura urmărirea în timp a comportării construcției

8. Prezentul proces-verbal, conținând 2 file a fost încheiat astăzi 30.03.2024 la (locul) : LA INVESTIȚIA EXECUTATĂ
în 4 exemplare.

COMISIA

PREȘEDINTE

Numele	Prenumele	Specialist	Semnătura
FAZEKAS	TIBOR		

MEMBRI

Numele	Prenumele	Specialist	Semnătura
SAITZ	SZILÁRD	SZÖCS GYULA	
MÓKOS	FERENC	RITTI OLIVER	
GYÖRGY	ILDIKÓ	MIKÓ LÁSZLÓ	

SOCIETATEA COMERCIALĂ TNT PETROLECO S.R.L. SF. GHEORGHE ROMÂNIA 6

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAL EDIT
Legitimație Nr. 12688
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EEM
ANEVAR