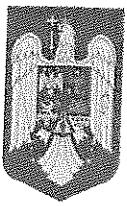


Pd. 5



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1 Tel:+40-267-340001, fax.: 342679



Nr. înreg. 4893 /04.04. 2022
Ind. dos. IV/AI/

REFERAT DE APROBARE
cu privire la înșușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator
autorizat PFA Pap S. Gyorgy in vederea
cumpărării imobilului “Casa de locuit si teren intravilan” situat in
Orasul Covasna, str. Libertatii nr. 26 si desemnarea membrilor
Comisiei de negociere a pretului de cumparare

Avand in vedere faptul ca o parte semnificativa din cladirea sediului Primariei Orasului Covasna a fost retrocedata în baza Legii 10/2001 fostilor proprietari, parte în care funcționau 10 birouri (biroul primarului, regisztrul agricol, mediu, cadastru, resurse umane, gospodarie comunala, comercial, contabilitate, casierie și oficiul juridic), Primaria Orasului Covasna are foarte mare nevoie de spatii de birouri pentru a putea sa-si desfasoare activitatea in conditii decente, existand birouri in care muncesc si cate 6 angajati.

Corpul de imobil retrocedat, care a fost parte a cladirii si terenului Primariei, este scos la vanzare de catre actualii proprietari, Orasul Covasna avand drept de preemptiune in vederea cumpararii, fapt pentru care am comandat o documentatie de evaluare, intocmita de catre evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy, in vederea achizitionarii acestuia.

Conform raportului de evaluare, inregistrat la Primaria Orasului Covasna cu numarul 7728/04.04.2022, valoarea imobilului a fost evaluata la pretul de 139.447 euro, respectiv 689.788 lei.

Imobilul, alcatuit din casa si teren, in urma retrocedarii a fost inscris in carte funciara noua. Acesta figureaza la adresa str. Libertatii nr. 26, este cuprins in CF nr. 27859, nr. cad. 27859 alcatuit din teren intravilan in suprafata de 680 mp si cladire cu suprafata construita la sol 411 mp, suprafata utila de 429 mp., edificata in anul 1930, regim Sp+P+E, compusa din 12 camere, 6 holuri, 2 bucatarii, hol acces, 3 grupuri sanitare, debara, 2 oficii, veranda, dressing, 2 hol+casa scarii, pivnita, categorie de folosinta curti-construcții.

Pentru initierea procedurii de cumparare, in vederea extinderii spatiilor pentru birouri necesare in vederea functionarii in bune conditii a activitatii Primariei, propun constituirea unei comisii de negociere a pretului de cumparare, din care sa faca parte si consilieri locali.

Pretul de cumparare va fi negociat in baza raportului de evaluare intocmit de evaluatorul autorizat. Acesta nu poate sa depaseasca in nicio situatie valoarea de piata a imobilului, concretizata in cuprinsul raportului de evaluare/expertiza intocmit.

Imobilul se doreste a fi achizitionat deoarece reprezinta un element necesar pentru asigurarea activitatii Primariei-fiind unic prin locul amplasarii, acesta fiind situat in centrul Orasului, fiind si in trecut parte a cladirii Primariei, fapt pentru care urmeaza sa se aplice procedura negocierii directe.

Avand in vedere prevederile LEGII nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicata:

Art. 863 - Dreptul de proprietate publică se dobândește:

a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;

Art. 1.650-(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să-l plătească.

Art. 1.652-Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege.

Art. 1.657-Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

Avand in vedere aceste aspecte, propun:

-Insusirea Raportului de evaluare nr. 83/04.04.2022 intocmit de catre evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy, in vederea achizitionarii imobilului alcătuit din casa si teren, din str. Libertatii nr. 26, Oras Covasna, cuprins in CF nr. 27859, nr. cad. 27859.

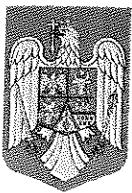
-Demararea procedurilor in vederea cumpararii de catre Orasul Covasna a imobilului sus-amintit, in vederea extinderii spatiilor pentru birouri, necesare functionarii in bune conditii a activitatii Primariei Covasna.

-Constituirea Comisiei de negociere a pretului de cumparare, din care sa faca parte si consilieri locali.

-Negocierea directa intre parti a pretului de achizitie a imobilului, pretul neputand depasi valoarea rezultata din raportul de evaluare.



Primar,
Győrő József



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr 7834 04.06.2022
Ind.dos W/DA1

1



inițiat de către Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2022
cu privire la însușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator
autorizat PFA Pap S. Gyorgy în vederea
cumpărării imobilului “Casa de locuit și teren intravilan” situat în Orasul
Covasna, str. Libertatii nr. 26 și desemnarea membrilor Comisiei de
negociere a pretului de cumpărare

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință extraordinară din data de ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____).

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate: juridică, de administrare a domeniului public și privat, precum și avizul de legalitate al secretarului Orașului Covasna,

În conformitate cu prevederile:

-art. 863 lit. a, art. 1.650 alin. (1), art. 1.652, art. 1.657 din **Legea nr. 287 din 17 iulie 2009** privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul:

-art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139, alin. (2), art. 196 alin. (1), lit. a și art. 243 alin. (1) lit. a) din ”- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Cu votul “pentru” a ____ consilieri, “împotriva” a ____ consilieri și “abțineri” a ____ consilieri,

Hotărâște:

Art. 1-Se aprobă demararea procedurilor în vederea cumpărării de către Orasul Covasna a imobilului situat în str. Libertății nr. 26, cuprins în CF nr. 27859, nr. cad. 27859, compus din teren intravilan în suprafața de 680 mp și clădire cu suprafață construită la sol 411 mp, edificată în anul 1930, regim Sp+P+E, compusă din 12 camere, 6 holuri, 2 bucătării, hol acces, 3 grupuri sanitare, debara, 2 oficii, veranda, dressing, 2 hol+casa scării, pivnita, categorie de folosință curți-construcții, în vederea extinderii spațiilor pentru birouri ale Primariei Orasului Covasna.

Art. 2-Se înșește raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy, înregistrat la Primaria Orasului Covasna cu numarul 7728/04.04.2022

Art. 3-(1) Pretul de cumpărare al imobilului se va stabili prin negociere între parti și nu va putea depăși valoarea rezultată din Raportul de evaluare, de 139.447 euro, însemnând 689.788 lei.

(2) Procesul verbal continuând pretul negociat va fi aprobat ulterior prin Hotărare a Consiliului Local al Orasului Covasna.

Art. 4- În vederea negocierii pretului de cumpărare a imobilului prevazut la art. 1, se va constitui o comisie din a carei componentă vor face parte:

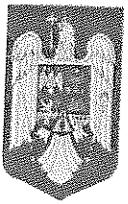
- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

Art. 5- Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărari se va ocupa Primarul orașului și persoanele nominalizate la art. 3

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORASULUI COVASNA,**

VASILICA ENEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1 Tel:+40-267-340001, fax.: 342679



Nr. înreg. F895/04.04.2022
Ind. dos. IV/1A1

RAPORT DE SPECIALITATE
cu privire la însușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator
autorizat PFA Pap S. Gyorgy în vederea
cumpărării imobilului "Casa de locuit și teren intravilan" situat în
Orasul Covasna, str. Libertatii nr. 26 și desemnarea membrilor
Comisiei de negociere a pretului de cumparare

Avand în vedere faptul ca o parte semnificativa din clădirea sediului Primariei Orasului Covasna a fost retrocedată în baza Legii 10/2001 fostilor proprietari, parte în care funcționau 10 birouri (biroul primarului, registrul agricol, mediu, cadastru, resurse umane, gospodarie comunala, comercial, contabilitate, casierie și oficiul juridic), Primaria Orasului Covasna are foarte mare nevoie de spații de birouri pentru a putea să-si desfăsoare activitatea în condiții decente, existând birouri în care muncesc și câte 6 angajați.

Corpul de imobil retrocedat, care a fost parte a clădirii și terenului în care a funcționat Primaria, este scos la vânzare de către actualii proprietari, Orasul Covasna având drept de preemptiune în vederea cumpărării, fapt pentru care a fost comandată o documentație de evaluare, întocmită de către evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy, în vederea achiziționării acestuia.

Conform raportului de evaluare înregistrat la Primaria Orasului Covasna cu numarul 7728/04.04.2022, valoarea imobilului **a fost evaluată la pretul de 139.447 euro, respectiv 689.788 lei.**

Imobilul figurează la adresa str. Libertatii nr. 26, este cuprins în CF nr. 27859, nr. cad. 27859 alcătuit din teren intravilan în suprafață de 680 mp și clădire cu suprafață construită la sol 411 mp, suprafață utilă de 429 mp, edificată în anul 1930, regim Sp+P+E, compusă din 12 camere, 6 holuri, 2 bucătării, hol acces, 3 grupuri sanitare, debara, 2 orificii, veranda, dressing, 2 hol+casa scării, pivnita, categorie de folosință curți-construcții.

Acesta se dorește să fie achiziționat în vederea extinderii spațiilor pentru birouri necesare în vederea funcționării în bune condiții a activității

Primariei, reprezentand un element necesar pentru asigurarea serviciilor publice-fiind unic prin locul amplasarii, situandu-se in centrul Orasului, avand si in trecut rol de cladire a Primariei.

Tinand cont de Referatul de aprobare al Primarului Orasului Covasna, consideram legala si oportuna insușirea raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy in vederea cumpărării imobilului "Casa de locuit si teren intravilan" situat in Orasul Covasna, str. Libertatii nr. 26 si desemnarea membrilor Comisiei de negociere a pretului de cumparare.

Pretul de cumparare va fi negociat in baza raportului de evaluare intocmit de evaluatorul autorizat. Aceasta nu poate sa depaseasca in nicio situatie valoarea de piata a imobilului, concretizata in cuprinsul raportului de evaluare/expertiza intocmit.

Avand in vedere Referatul de aprobare al Primarului, consideram legala si oportuna adoptarea Proiectului de hotarare cu privire la insușirea raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy in vederea cumpărării imobilului "Casa de locuit si teren intravilan" situat in Orasul Covasna, str. Libertatii nr. 26 si desemnarea membrilor Comisiei de negociere a pretului de cumparare

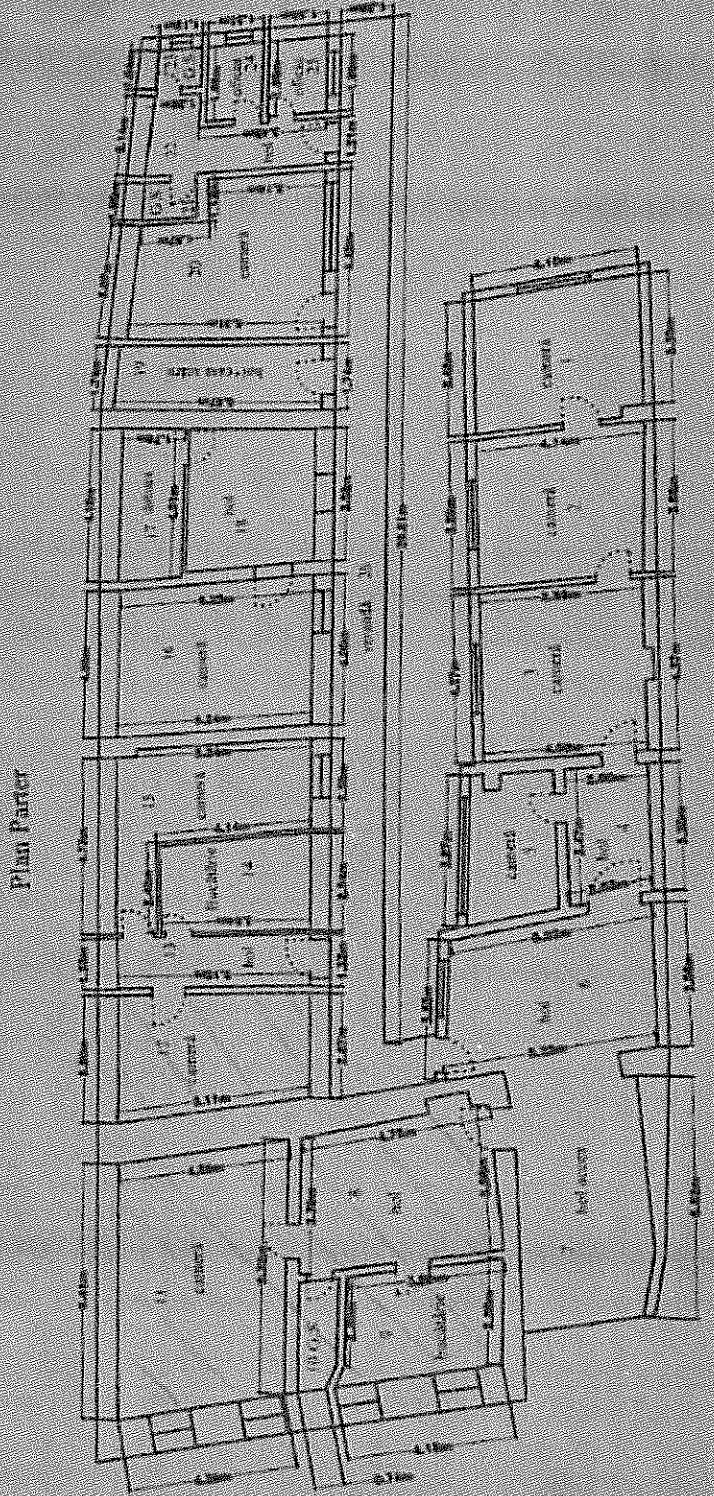
Intocmit,
Varga Monica

RELEVEU - CI

Scara 1:200

Anul nr. 1/17 în regulație
CĂRTEA DE PROPRIETATE
Buletinul 26

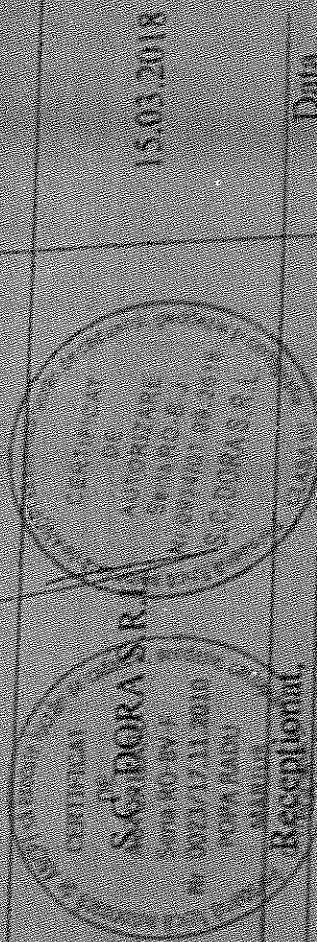
Nr. cadastral	Suprafața terenului	Adresa imobilului	
Carte funciară colectivă nr.	U.A.T.	Covasna	
Cod univoc individuală (U)	CF individuală	U.A.T.	Mun. Covasna jud. Covasna
27850	680 mp	27859	



Plan Parter

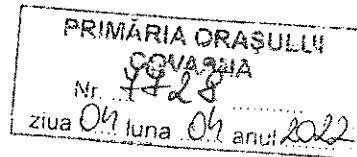
Nr.	Denumire incăpere	Suprafața utilă (mp)	Nr. incăpere	Denumire incăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Cameră	14,47	2	Cameră	15,60
3	Cameră	14,47	4	Hol	17,60
5	Cameră	14,47	6	Hol	17,60
7	Hol'acces	17,68	8	Hol	17,47
9	Bucătărie	10,13	10	Gru similar	2,59
11	Cameră	27,94	12	Cameră	15,13
13	Cameră	20,90	14	Bucătărie	9,94
15	Hol	6,84	16	Cameră	15,97
17	Hol	12,43	18	Cameră	7,11
19	Hol + casă schimb	9,70	20	Cameră	9,88
21	Cameră	10,77	22	Cuprinsuri	7,03
23	Cuprinsuri	7,03	24	Hol	7,03
25	Cuprinsuri	7,03			

Data:

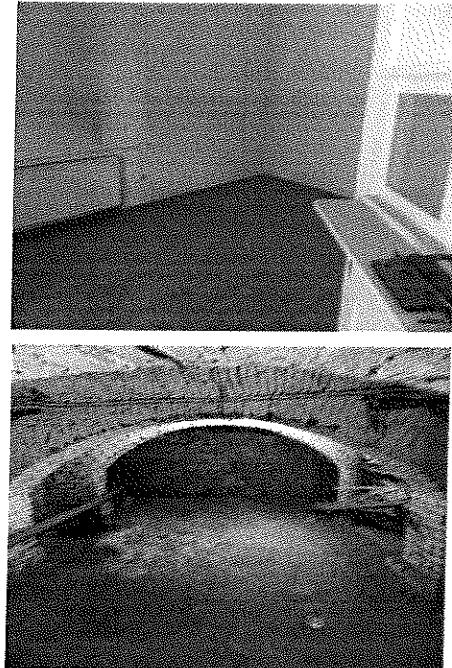


16/01/2016

Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
email: papzitta@yahoo.ro



RAPORT DE EVALUARE nr.83 din 04.04.2022.
PROPRIETĂȚI NEREZIDENTIALE
-TEREN și CONSTRUCȚI-



PROPRIETAR: ORASUL COVASNA
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, str.Piliske, nr.1,judetul Covasna

VALOARE DE PIATĂ:

139.447 EUR SAU
689.788 RON

clădire nerezident. = 121.767 EUR sau 602.332 RON
teren = 17.680 EUR sau 87.455 RON

Semnătura și ștampila
ing. Pap György
Expert evaluator ANEVAR
Specializare E.P.I.

Curs valuatar (1 EUR = 4,9466 LEI)

Suprafață imobil evaluat:

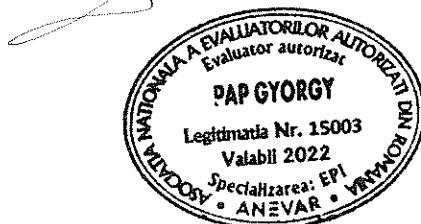
S. desf.clădire=545 mp
S. teren = 680 mp

Data:

Inspectie: 31.03.2022.

Evaluării: 01.04.2022.

Raportului: 04.04.2022.



Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

I.TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1.CERTIFICAREA,IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluatorul autorizat Pap Gyorgy specialitatea EPI ,legitimăția nr.15003 valabilă pe anul 2021.Evaluitorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Tiriac,nivel de acoperire 10.000 EUR.Adresa evaluatorului :Mun.Târgu Secuiesc,str.Ady Endre nr.16/A,jud.Covasna,telefon 0745047406 e-mail papzitta@yahoo.ro

Certificare

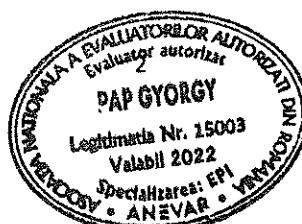
Subsemnatul ,prin prezența ,în limita cunoștințelor și informațiilor detinute ,certific în cunoștință de cauza și cu buna credință ca :

1. Declar cu buna credință faptul ca afirmațiile cuprinse în aceasta lucrare sunt adevărate și corecte.
2. Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele mele personale,nepartititoare.
3. Certific faptul ca am efectuat personal inspectia imobilului ce face obiectul raportului.
4. Certific faptul ca nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.
5. Nu am un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.
6. Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client,iar remunerarea evaluarii nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.
7. Opiniile mele au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.
8. Prin prezență certific faptul că sunt competent să efectuezi acest raport de evaluare.
9. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare,valorile estimate fiind valabile pentru data de 01.04.2022 iar inspectia s-a făcut la data de 31.03.2022 în prezența D-na Varga Monika din partea primăriei Covasna.

ing. PAP GYORGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.



Raport de evaluare întocmit de Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
e-mail: papzitta@yahoo.ro



Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client /Solicitant : PRIMĂRIA ORAS COVASNA

Sediul solicitant : oraș Covasna ,str, Piliske nr. 1 , jud. Covasna

Destinatar : PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

I.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea tip clădire tip SP+P+E suprafață desfășurată 545 mp și teren intravilan în suprafață de 680 mp, situat în orașul Covasna, str, Libertății nr. 26, jud Covasna, identificat cu nr. Cadastral 27859-C1,27859, carte funciară nr. 27859 Covasna.

Informații detaliate despre proprietate evaluată se găsesc în cap. III Prezentarea datelor.

Proprietar – ORHA -LIVIA -ILLA

Adresa proprietății – imobilul evaluat este situat în intravilanul orașul Covasna , pe str. Libertății ,nr. 26, jud Covasna – zonă rezidențială ultra centrală

Cod postal - 525200

Drepturile de proprietate evaluate – Se evaluaează dreptul absolut de proprietate asupra clădire și intravilan, astfel cum este înscris extrasul CF pus la dispoziția evaluarorului.

- **Cartea funciară nr. 27859 Covasna , nr, cad. 27859** – teren intravilan în suprafață de 680 mp,teren împrejmuit ,identificat cu nr.top 152/3,delimitat parțial de zidurile construcției având categoria de folosintă teren intravilan de construcție respectiv Nr.cadastral 27859-C1S.construită la sol 411 mp,S.construită desfășurată 542 mp,C1-construcție edificată 1930 regim Sp+P+E,compusă din 12 camere,6 holuri,2 bucătării,hol acces,3 grupuri sanitare,debara,2 oficii,verandă dressing,2 hol+ casa scării,pivniță, extras de carte funciară din data de 09.05.2018. elibetară de Oficiul de Cadastru și

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

- Intabulare drept de proprietate , dobândit prin lege, restituire conform legii nr.10/2001 prin Hotărare Judecătorească cota actuala, 1/1 emis de Judecătoria Tg.Secuiesc sentința civilă nr.1068/14.11.2012 Decizia Civilă nr.415/R/01.10.2013 pronunțată de Tribunalul Covasna,documentație cadastrală

Inscrieri privitoare la sarcini – imobilul este liber de sarcini.

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente pe lăngă Extrasul C.F. mai sus descris -

- plan de amplasament si delimitarea a imobilului .eliberată de Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
- plan de incadrare în zonă.

I.4. SCOPUL EVALUĂRII , TIPUL EVALUĂRII ,DATA EVALUĂRII SI A INSPECȚIEI

Tipul valorii – **Valoarea de piață**

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

In concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării – **Informare**

Data inspecției proprietății – Inspecția proprietății a avut loc în data de 31.03.2022 în prezența reprezentantului Primaria Covasna d-na Varaga S-a

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

efectuat inspectiei completă . Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografii anexate.

Data evaluării 01.04.2022 - dată la care raportul de referință leu/euroeste de 4,9466 LEI/EUR.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

La dispoziția evaluatorului s-au pus :

- Extras de Carte Funciară nr. 27859 Covasna
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de incadrare in zona.

I.6. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

Informatiile	Sursa
Situatia juridica a proprietății imobiliare	Extras de Carte Funciară nr. 27859 Covasna,Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de biroul UAT
Dimensiuni /arii proprietății imobiliare	Suprafata terenului conform extras CF 27859 Covasna este de 680 mp.Construcție S.desf. 545 mp conform CF 27859

Legate de piata specifică

Informatiile	Sursa
Privind piata imobiliară specifica (prețuri)	<ul style="list-style-type: none">- preșa de specialitate- site- urile de specialitate imobiliare, informatii verificate- baza de date a evaluatorului

Informatiile utilizate au fost :

- Documentele juridice
- Date de piata – prețuri de vânzare ,chirii de piata, oferte vânzare, oferte de

închiriere, costul de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situația juridică, suprafete, istoric) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- analiza de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piețe imobiliară națională – *imobiliare.ro, olx.ro ect.*

I.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și insușite prin mai multe vizite ale proprietății , ocazii în care au fost puse la dispoziție planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente și documentații.
- s-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezентate.
- evaluarea a fost făcute presupunând ca proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și ca este ocupată și folosită fără încalcarea prevederilor legale.
- evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acesteia.
- în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.
- s-a considerat că nu există defecțiuni ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului.
- nu s-au inspectat acele parti ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale.
- nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții.
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând că terenul indeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.
- alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținând seama de de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.
- nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- întrucât piață ,condițiile de piață se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

- datele cuprinse in acest raport se tratează cu responsabilitate,confidențialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspectării priorității,(culegerea informațiilor discuții cu proprietarul), un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate,confidențialitate,imparțialitate.
- in conformitate cu prevederile Standardului ANEVAR.SEV.9.02, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară .
- evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte , neavînd nici un interes actual sau de perspective față de proprietatea ce face obiectul lucrării.

I.8. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarului **PRIMARIA ORAȘ COVASNA,**

I.9. RISCUL EVALUARII

Riscuri generale ale pieței: Valoriile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente,pe factorii de anticipații ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu,prezentate în raport.Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare,ci reflectă așteptările curente de pe piață,bazate pe tendințele curente.Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice,sociale ,fiscal etc.
Proprietate de subiect este fără restricții deosebite impuse de utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora,putându-se la estimarea unei valori de piață utilizabile pentru scopul exprimat.

I.10. ABORDAREA IN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față,Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări,bazate pe comparația vânzărilor, tehnica extacției .abordare prin venituri,sau prin cost de reconstituire sau de Înlocuire

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** – abordarea comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținuta în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă , cu proprietăți asemănătoare.

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Estimarea valorii prin metoda de abordare prin venituri

Imobilul luata in studiu se poate considera ca si o proprietate imobiliara generatoare de venit. Iar orice interes intr-o proprietate imobiliara care genereaza un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizarea directa.

Abordarea prin metoda costurilor

Prin acestă metodă se stabilește separat valoarea de teren prin piață sau prin extracție și valoarea separată a clădirii

Metoda valorii de înlocuire rămasă ce aduce în calcul de evaluare elemente cunoscute tehnic și fizic al obiectivului și care folosește prețul unitar de barem corespunzător caracteristicilor tehnico –constructive ale obiectivului.Costul de înlocuire net este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată .Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al construcțiilor ,din care se scad cota aferentă uzurii fizice/deteriorări și a tuturor celorlalte cu excepția externă la impozitare

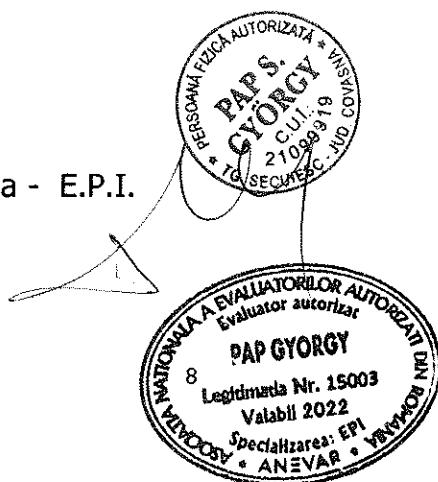
I.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnezi a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediție 2021 și cu ipotezele speciale cuprinse în acest raport

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării ,tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURIILOR

- SEV 100 –Cadrul general
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102- Implementare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri de valori
- SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile

ing. PAP GYORGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.



Raport de evaluare întocmit de Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
e-mail: papzitta@yahoo.ro

II PREZENTAREA DATELOR

II.1. ADRESA SI PROPRIETARUL

II.1.1. Proprietatea

Teren intravilan în suprafața de 680 mp, construcția suprf.desf. 545 mp (conform extras CF nr. 27859 Covasna, nr. Cad. 27859 nr.top 152/3 respectiv nr.cadastral 27859-C1 situat în intravilanul orașului Covasna , pe strada Libertății nr. 26, jud. Covasna.

II 1.2. Proprietar și situația juridică

- Cartea funciară nr. 27859 Covasna, nr. Cad. 27859 nr.top. 152/3– teren intravilan în suprafață de 680 mp, respectiv nr.Cad.27859-C1 construcție regim de înălțime Sp+P+E ,S.desf.545 mp, suprafață construită la sol 411 mp. extras de carte funciară din data de 09.05.2018. elibertată de oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
- Întabulare drept de proprietate dobândit prin Lege, conform legii nr.10/2001 dobândit prin Hotărâre Judecătorească cota actuală, 1/1 emis de Judecătoria Tg.Secuiesc sentință civilă nr.1068/14.11.2012 Decizia Civilă nr.415/R/01.10.2013 pronunțată de Tribunalul Covasna, documentație cadastrală

II.1.3. Ipoteci

Liber de sarcini.

II.1.4. Utilizarea Actuală

La data inspecției ,imobilul este gol ,numai o mică parte este folosit de către diferite firme prin închiriere .

II.2. ANALIZA LOCATIEI

II.2.1. Covasna este cunoscută și subdenumirea de Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate,datorită climatului bland a aerului puternic ionizat negativ

,a cadrului natural pitoresc.Sunt multe baze de tratamente care valorifică resursele naturale pe întregă durată a anului.Deși localitatea are un potențial turistic și implicit economic deosebit ,orașul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă,numărul firmelor și a locurilor de muncă este limitat,iar o bună parte a generației tinere își caută locuri de muncă în străinătate sau în orașele mari.În ultimi ani se observă totuși o revigorare ușoară economică,au fost puse în funcțiune unități turistice noi (Hotel Clemont, de 4 stele),unități industriale, de prelucrarea lemnului ,de construcții și de alimente(SC. ARDEALUL S.A.S.C. PRIMA S.R.L,S.C. CONI TRANS S.R.L și multe altele),căteva investiții străine ,urmând ca în viitor apropiat,să se construiască și alte unități de cazare și baze de tratament precum și unele unități mai mici Rata șomajului destul de ridicat,ocupațiile populației,cu precădere în echilibru între prestări de serviciu .industriale și comerț.

Imobilul este situat în zona centrală,aproape de case de locuit S+P,P+8 E,fiind o zonă ușor în dezvoltare,drumul de acces macadam asfaltat .

II.2.2. Strada - Accesul la imobile se realizează de pe strada asfaltată macadam cu două sensuri de circulație se situează pe aliniamentul străzii, deschiderea este reprezentată construcția cca 14,72 m

II.2.3. Transportul - Proprietatea are acces la caile de transport public

II.2.4. Puncte de interes - beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu

- Case de locuit
- Cons.Local
- Unități comerciale
- blocuri

II.2.5. Zona - Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu destinație rezidențială I. Imobilul este amplasat de-alungul drumului deschidere cca 15 m adâncime cca 50 m,amplasarea în cadrul zonei este favorabilă,poluarea medie. Este o zonă ,înconjurate de case particulare .La momentul inspecției este folosit numai o mică parte a clădiri prin închiriere către potențial beneficiar .

II.3. FIȘA IMOBILULUI DE EVALUAT

- adresa – oraș, Covasna strada Libertății, nr.26 Jud.Covasna cod poștal 525200
- suprafața evaluată – 680 mp.deschidere la front 14,72 m, la spate 9,14 m

- adâncime 48,11 m respectiv 50,47 m
- forma geometrică regulată mai mul dreptunghiular
- proprietar – ORHA -LIVIA -ILLA
- sarcini - asupra imobilului nu sunt
- utilizare – teren ocupat de construcție cu regim +P+E+M ,lipsă de teren excedentar
- data evaluării -01.04.2022
- scopul – informare în procesul de tranzacționare
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electric și apă ,gaz,canalizare
- vecinătăți – case de locuit, unități comerciale, drum, ect.
- amenajari –

Fișă de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare,de tip Teren intravilan

Nr. Crt.	Caracteristicile și informații necesare privind terenul evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspectia la fața locului	Observeții privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
1	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit)				
	-categoria localității municipiu,oraș,comună, sat		oraș		
	-zona de amplasare în cadrul localității		centrală		
2	Pozitionarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat				
	-distanța la rețelele de apă	m		Adiacenta	
	-distanța la rețelele de canal	m		adiacentă	
	-distanța la rețeaua de gaze	m		adiacentă	
	-distanța la rețeaua de electricitate	m		Adiacentă	
	-distanța la rețeaua de termoficare	m		Adiacentă	
	-distanța la rețeaua de	m		Adiacentă	

	telecomunicații				
3	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D)			Pământ bătut	
4	Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B)				
	-geometrie (formă regulată, dreptunghi, altă formă neregulată denivelări etc.)			Regulată	
	-lungime	m		45	
	-lățime	m		15	
	-raport între deschidere la stradă și adâncime			DIV/0	
	-condiții potențiale de organizare			favorabile 1/1..1/3	
5	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială				
	-construibil	X			
	Construibil condiționat și cu restricții , cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică				
6	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă				
	-dezolant				
	-civilizat		X		
	-deosebit de favorabil				
7	Gradul de poluare a zonei (pentru determinarea lui P)				
	-sonori (industriali, de circulație,aeriană,feroviară rutieră etc.)				
	-gazoși				
	-lichizi				
	-solizi				
	-mirosuri și infestații(abatoare ,gropi de gunoi s.a).				
8	Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A)				

	-rutier (adiacent)			X	
	-feroviar(pînă la 2km față de stație)				
	-maritim				
	-aerian (pînă la 10 km față de aeroport)				
9	Ponderea suprafeței construibile a terenului-POT	Construibil		45.... 60 %	
9					
10	Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F)				
	-construibil normal		X		
	-construibil ,fiind necesar lucrări speciale pentru fundare (tălpi, continue din beton armat,radier general s.a).				
11	Gradul seismic al zonei- grade Mercalli	7,5			
12	Regimul de înălțime construibil conform PUG	Nr. Etaje	P+1.....3		
13	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei pentru determinarea lui Cr				
	-fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			X	
	-localități cu mono-industria mare				
	-localități cu șomaj ridicat				
	-localități cu poluare deosebită a întregii zone				
	-localități cu tendințe de				
14	Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzute în PUG pentru determinarea lui U				
	-locuințe			X	
	-comerț, birouri			X	
	-prestări servicii			X	
	-spații industriale, depozite				
15	Alte caracteristici sau informații depre terenul de evaluat , care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare				

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Clădire nerezidențială

Nr.crt	Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat	U.M.	Valori și caracteristici înscise în actele și documentele necesare	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului
1	Definirea și caracteristicile generale ale construcției și ansamblu			
	-denumire		Clădire	
	-utilizare		Birou ,spațiu de cazare	
	-an punere în funcțiune, PIF		1930	
	-cost de realizare brut Crb, la data PIF			
	-regim înălțime (subsol demisol, parter, mansardă)		Sp+ Parter+ E	
	-arie costruită utilă	mp.		429
	-arie desfășurată Ad			545 mp
2	Descrierea construcției și ansamblu, starea tehnică (initială și extinderile)			
	-ștructura de rezistență-infrastructură suprastructură			Fundație din piatră,subsol,parțial pivniță suprafață de 57 mp sub formă botișoare
	-consolidări realizate			
	-subsol sau subsol ethnic,demisol			Pivniță 57 mp botișoare
	-înălțime pe fiecare nivel	m		3,5
	-planșee intermediare,totale sau parțiale (ștructură,materiale)			beton
	-pereti exteriori			cărămidă
	-acoperiș			Tip șarpantă
	-învelitoare			tigle
	-uși și ferestre exterioare			lemn
	-tîmplărie interioare			lemn
	-pereti despărțitor			cărămidă
	-instalații interioare purtătoare de apă,inst.sanitare,canalizare apă rece caldă nivelul lor			bună

	calitativ			
	termoficare,(centrală proprie,cu calorifere din fontă sau aluminiu,sobe,combustibilul,sau alte mijloace de încălzire) -instalații electrice și forță -ascensoare -alte instalații (aer condiționat,stingere incendii securizare ș.a)			CT. proprie cu gaz, calorifer
	-categoria (finisajelor interioare normale, superioare,lux)			bună
	.pentru pardosei -spații umede -camere			-
	pentru peretei -spații umede -camere .usi și ferestre interioare			Parchet laminat
	.pentru pardosei -spații umede -camere pentru peretei -spații umede -camere .usi și ferestre interioare			Gresie,faiantă
	-mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției,în vederea determinării gradului de uzură			Stare medie
3	Rețele exterioare în cadrul proprietății,amenajări teren și împrejmuirile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare)			
	• apa	da		
	•canalizare	da		
	•gaze	da		
	•electricitate	da		
	•termoficare	da		
	•telecomunicații	da		
	-puți de adâncime			
	-fosă septică			
	-amenajări ale terenului (alei ,pavaj, terase,platforme betonate, parcări)			
	-împrejmuri ale terenului			

	proprietății (tip constructiv)			
•lungime		mp		
•lățime				
Suprafața teren afferent	mp	680		
-alte obiecte de plan general, sau amenajări aflate pe ter proprietății				

III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.1. Generalități – conform datelor agenților imobiliare din zona și a celor constatare de evaluarorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piata imobiliara este în prezent în ușoară revigorare, după o perioadă de declin accentuat datorita crizei economice mondiale, declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietăților oferite fiind superioara cererii.

Zona centrală în care este localizată imobilul supus evaluării este una cu cerere medie de piata imobiliara locală, cu oferte similare destul de numeroase și cerere moderată, prețurile situându-se între 200-500 EUR/mp în funcție de amplasare și caracteristici geografice, respectiv utilitati, marja de negociere este destul de mare, între 10%-20% din prețul de ofertare, timpul de expunere pe piață cu intenția de vânzare, este destul de lung între 4-16 luni.

III 2. Oferta de imobile similare- medie spre mic

III.3. Cererea de imobile similare – moderată. Piață se consideră ca fiind a cumpărătorului cu buget mare care aleg imobilele din zona centrală unde prețurile sunt mai mari decât în zonele urbane

III.4. Echilibrul pieței - Având în vedere cele de enumerate mai sus putem constata că piața imobiliară este în favoarea cumpărătorilor un dezechilibru în favoarea cererii, deși din punct de vedere economic se așteptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimul pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

III.5. Valori oferite spre vânzare pentru terenuri similare -

- minimum – cca. 15 EUR/mp
- maximum – cca. 27 EUR/mp

IV EVALUAREA

IV.1. Abordari utilizate - Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față,Standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări,bazate pe: comparația vanzarilor ,technica extractiei,venit,costul de înlocuire.

IV.2. Cea mai bună utilizare (CMBU) - Conceptul de cea mai bună utilizare reperează alternative de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă,legală și probabilă a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă,fundamentată adekvat,fezabilă financiar,și are ca rezultat cea mai mare valoare(maximă producivă)În opinia noastră,având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia,CMBU este cea folosire pentru construire case de locuit,pensiuni,birouri,unități comerciale

IV.3. Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare ,comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piață este accea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului ,condițiile de finanțare ,situarea pieței imobiliare, dimensiunile ,locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare s-au folosit ca surse de informații ,ofertele de vânzare de terenuri intravilane,imobile similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de spațialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare .

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele , s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuata a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are

cea mai mica ajustare totală netă). Având în vedere și celelalte ajustări ,opinam ca valoarea de piață a terenului analizat este.

Valoare teren = 17.680 EUR sau 87.455 RON

Grila de comparație este prezentată în Anexa 2 imobile. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 5 (are cea mai mica ajustare totală netă). Având în vedere și celelalte ajustări ,opinam ca valoarea de piață a imobiliului de subiect analizat este.

Valoare imobil = 138.648 Eur sau 685.836

Sa aplicat o reducere de 20% din valoarea obținută, datorită ofertelor și mai ales de greutatea cu care se poate vinde asemenea imobile

Estimarea valorii prin metoda de abordare prin venituri

Interesul care se evaluatează este dreptul de proprietate complet ,care include toate atributurile specifice Formula care se aplică în acest caz este:

Venitul net din exploatare (VNE)

Valoarea proprietății = Rata de capitalizare generală

In cadrul metodei capitalizării directe putem aplica procedeul preluarea ratei din tranzacții comparabile pentru a dispune de toate datele necesare ,pretul de vînzare , venituri estimate, cheltuielile, gradul de ocupare, condiții de piata, finanțare la data încheierii tranzacției.Venitul net din exploatare este calculat în același mod pentru toate proprietatile cu care se face comparație inclusiv pentru cea evaluată.

Estimarea veniturilor - venitul brut potențial VBP. Reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării,în condiții de utilizare maximă Pe piață imobiliară ,imobile asemănătoare se închiriază de 3-5 EUR/lună/mp util

Venitul brut efectiv VBE. reprezintă venitul brut potențial ajustat cu pierderile gradului de neocupare

Venitul net efectiv VNE. –rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute.

Estimarea ratei de capitalizare - rata de capitalizare (c) este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății se transformă în valoarea proprietății respective.Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informații concrete furnizată de piață imobiliară în urma tranzacției încheiate.Tinând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de

piată a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile precum și de risurile aferente unei asemenea activități, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextual rentabilității solicitate pe piața specială

Viitorul este incert nu se prevede o creștere semnificativă a valorilor imobiliare la piața locală de aceea rata de capitalizare aplicată este ridicată peste 10 %. Rata de capitalizare $R_a = R_b + R_s$

R_b = rata de bază de risc 5%

R_s = rata care cuantifică risurile suplimentare și anume

Riscul investițional= 0%-5%

Riscul sectorial= 0%-5%

Riscul de țară= 0%-5%

Riscul de afacere= 0%-5%

Tinând cont de performanțele unității și de indicatorii economici ,s-au luat în calcul valorile

$$R_a = 5\% + 1,0\% + 1,5\% + 1,0\% + 1,5\% = 10\%$$

Grila de comparație este prezentată în Anexa 2.Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 2 (are cea mai mica ajustare totală netă). Avand în vedere și celealte ajustări ,opinam ca valoarea de piață pe baza tarifelor aplicate pe piața specială analizat este. =144.480 EUR sau 714.684 RON

S-a aplicat o rată de capitalizare de 9% față de 10% din cauza amplasamentului favorabil ,bine cotată de către investitor

Abordarea prin metoda costurilor

- Baza de evaluare: **casă nerezidențială**
- Kost Plus (indici 2021-2022) www.kosturi.ro-program înregistrat în Registrul Național al programelor
- Clădiri cu structuri pe cadre,anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale 4-Metoda costurilor segregate /IROVAL

Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Materiale,Transport și utilaje „Manopera,Coef.recap.deviz analitic.Coeff.indirecte din catalog,iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare și corectat cu coef.pt.dist.transp.și manopera

Determinarea gradului de uzura cf.Normativ 135/1999

- Suprafata de calcul

Unitatea de referinta este 1 mp arie desfasurata.

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

-Sd casă nerzidențial =545 mp

Val.imobil după Kost Plus conf.fișei alăturat este

121.767 EUR sau 602.332 RON

Sa aplicat o reducere de 60% conform tabelului 1.6.1.a,pentru o construcție de 92 ani în condiții bune după formula $D_{fn} = D_1 + D_2 - D_1/V_2 - V_1 \times (V_{cp} - V_1)$
unde

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2

Valoarea imobil după cost = valoare teren (ANEXA 1)17.680 Eur+ clădire
121.767 Eur=**139.447 EUR sau 689.788 RON**

IV.5. Reconcilierea valorilor

Sa folositi trei metode de abordare prin venit, piață și prin cost.

Metoda de abordare prin venit :dat fiind faptul ca intrun proces de evaluare lucrul cel mai important, stabilirea venturilor probabile si posibile in viitor,conform datelor furnizata de piata locala si generale,care este intr-o continua constrangere.Singura metoda prin care se poate exprima tendinta pietii,prin luarea ratei de capitalizare maxima de 10% care arata tendinta de reducere a preturiilor imobiliare in viitor. Sa facut reduceri la rata de capitalizare din cauza activității prestate și din cauza amplasamentului favorabil în cadrul orașului.De aceea este foarte important urmaririi,continuitatea activitatii.In caz contrar valoarea nu se mai respecta.Ofertele de spațiu au fost luate din olx.ro/spatiu –comercial ,corectată cu indicele de piață.

Metoda comparatiei din cauza amplasamentului diferit s-a aplicat o reducere 20% ,din această cauză valoarea obținută sa apropie de valoarea obținută în urma abordării prin venit

Metoda prin cost s-a aplicat cu succes, valoarea obținută este asemănătoare cu valorile obținute în urma aplicării celor două abordări,din cauza că a fost luate în considerare condițiile externe

Conform standardeor internaționale de evaluare se alege o valoare și nu media valorii,de regulă se alege valoarea mai mică care nu poate să fie mai mică de 10% față de celelalte valori .

Avand in vedere atat cantitatea,calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordarilor prezentate, cat și principalul prudentei adekvat scopului evaluării, evaluătorul opineaza ca **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață este abordarea prin piață la teren și cost la clădire,iar valoarea de piață a imobilului de studiat (conform Cf numarul 27859**

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

**– nr. Top.152/3 ,nr.cadastral 27859- C1 situat în intravilanul ORŞ.
Covasna ,str Libertății nr.26 jud. Covasna este
139.447 EUR sau 689.788 RON**

din care

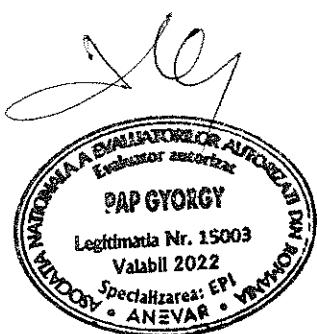
clădire nerezidențială =121.767 EUR sau 602.332 RON
teren 17.680 EUR sau 87.455 RON

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele :

- valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport.
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- valoarea este o predicție.
- valoarea este subiectivă.
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Întocmit azi,. 01.04.2022.

**ing. PAP GYORGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.**



Anexa 1 – TABEL ABORDAREA PRIN PIATĂ

Abordarea prin piată ()

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Suprafața	680	1000+700	804	739	
Preți (oferta/vanzare) EUR/mp		16,0	21,0	27,0	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	
Preț ajustat		16,0	21,0	27	
Justificarea ajustărilor	Dreptul de proprietate este integral la toate imobile analizate- nu se aplică ajustări				
Conditii vanzare		Oferta depreciata negociabili	Oferta depreciata negociabil	Oferta depreciata negociabil	
Ajustare procentuală		-5%	-5%	-5%	
Ajustare unitară (EUR/mp)		-0,8	1,05	1,35	
Preț ajustat		15,2	20,0	25,7	
Justificarea ajustărilor	S-a aplicat ajustarea negativă de 5% la comparabila 1,2,3 , prețul este în discuții.				

Localizare	Covasna, str.Libertăți zona ultra centrală,rezidențial	Covasna str.str. Florilor zona rezidențială mediano-periferică ,zona liniștită, aproape de pădure, zonă în dezvoltare lentă	Covasna mediană,pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitorescă în continuă dezvoltare	Covasna zona pitorescă în continuă dezvoltare. Apa, curent electric, parțial împrejmuit. Regim construcții D+P+2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată neînprejmuită bine cotată pe piață imobiliar
-------------------	--	---	--	--

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

			macadam, forma geometrică regulată amplasare favorabilă , zonă liniștită, zona bine cotată pe piață imobiliară locală		
Ajustare procentuală		+20%	-10%	+5	
Ajustară unitară (EUR/mp)		3,00	2,0	1,30	
Pret ajustat		18,20	22,0	26,30	
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustare pozitive de 1-3 EUR /mp pentru comparabilele 1, 2, și 3 situate în zona turistică bine cotată mai slab cotată decât zona centrală – ajustările au fost preluate din analiza datelor secundare exrase de pe piață. Comprabiele 1 au amplasare similară terenului evaluat, nu se aplică ajustare.			
Caracteristici teren ,acces, forma, dimensiuni	Front de 15 m la str. Libertății , drum de acces macadam, forma geometriă regulată îpătrat adâncime de 50 m	geometrică regulată neparcelabil	Forma geomertică regulată e	forma geometrică ,regulata	
Valoarea ajustarii(%)	0	00%	0		
Valoarea ajustarii (EUR/mp)	0	0	0		
Preț ajustat	18,20	22,0	26,30		
Justificarea ajustarilor	Nu s-a aplicat ajustare pentru comparabilele ,acesta având dechidere similară la drum.				

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Destinația terenului, CMBU	Teren intravilan construibil	Curți construcții și gradină intravilan	Cuți construcții în intravilan	Similar				
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00				
Preț ajustat		18,20	22,0	26,30				
Justificarea ajustarilor		CMBU pentru toate terenurile analizate este de teren intravilan construibil – nu s-au aplicat ajustări.						
Utilitați	Rețea apă gaz, canale zare și energie electrică la stradă	Utilitați la poarta	Utilitați la poartă fără gaz	Similar fără gaz				
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,00	0,3	0,30				
Preț ajustat		18,2	21,7	26,0				
Justificarea ajustarilor		S-a aplicat ajustarea negativă unitară de 0,3EUR/mp pentru comparabila 2, și 3 fiind ajustata cu 0,30 EUR/mp, acesta având toate utilitațiile la gard inclusiv gaz, i recordarea acestora la utilitațile respectivă presupune costuri de aproximativ 0,301,00 EUR/mp teren.						
Suprafața	680	1000+700	804	739				
Ajustare procentuala		0	0	0				
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0				
Preț ajustat		18,2	21,7	26,0				
Justificarea ajustarilor		. Suprafața ideală fiind intre 500-1.000 mp.						

Amenajări	înprejmuit	Patrțial împrejmuit cu gard lemn în stare destul de	neînprejmuit	neînprejmuit				

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

		slabă				
		0,0%	0,0%	0,0%		
		0,0%	0,0%	0,0%		
		18,2	21,7	26,0		
Justificarea ajustărilor		Nu s-a aplicat ajustări comparabilele fiind neamenajate și îmrejmuite cu gard de lemn în stare fizică slabă.				
Total ajustare bruta		3,8	3,8	2,95		
				Valoarea aleasă comparabilă 3 cu cel mai mic ajustări		
Valoarea estimată	26,0	EUR/mp				
S teren mp	680	17.680 EUR	87.455	LEI		

Anexa 2 - ABORDARE PRIN PIATA -TEREN

COMPARABILA I – PIAȚĂ -TEREN

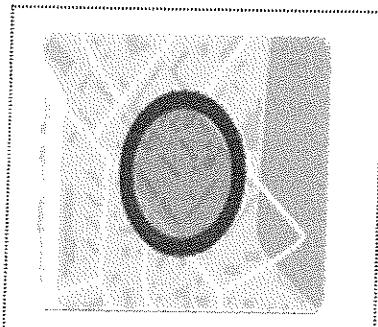
<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-covasna-IDfnJmR.html#a4140f9745>

De vânzare terenuri intravilane **Descriere**

in statiunea Covasna in strada Teren intravilan in suprafața Florilor. Parcelele au :2 buc. - 1000 mp, 700 mp
700 de metru patrat. Acces la curent electric, gaz, canalizare si apa. Pret - 16 euro metru patrat.

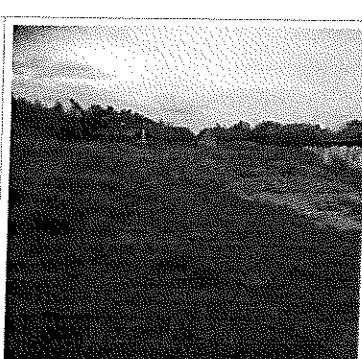


10



Contactarea vânzatoru 072 961 3447

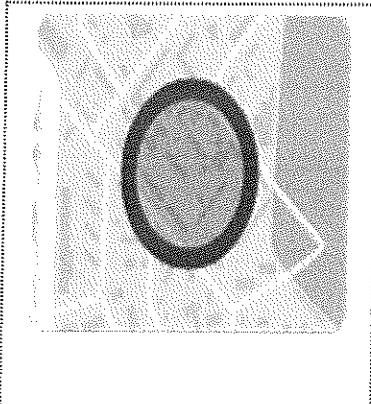
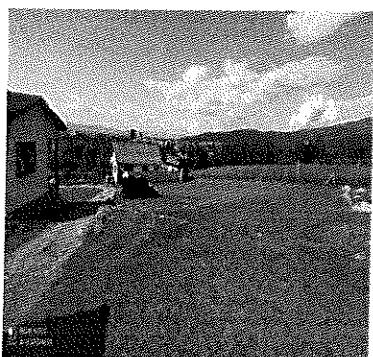
– prețul de 16/Eur. ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna in strada Florilor. Parcelele au :2 buc. - 1000 metru patrat si 1 buc. - 700 de metru patrat. Acces la curent electric, gaz, canalizare si apa. Pret - 16 euro metru patrat. Forma geometrica regulata ,putin in panta accidentat



Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA II - PIATĂ- TEREN

	Descriere
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoresca-in-dezvoltare-IDfCICe.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0	Teren intravilan statuinea Covasna , 804 MP, zona pitoresca in continua dezvoltare.
	Teren intravilan in suprafața continua 804 mp
	Apa, curent electric,



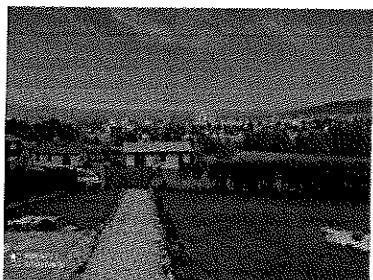
Contactarea vânzător 077 024 9730

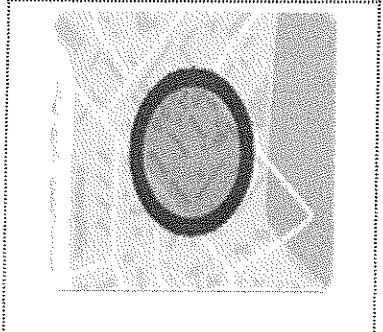
– prețul de 17.500 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitorescă în continuă dezvoltare parțial înprejmuit, teren plan, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA III - PIAȚĂ- TEREN

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-apacurent-electric-ID9MNXr.html#a4140f9745>

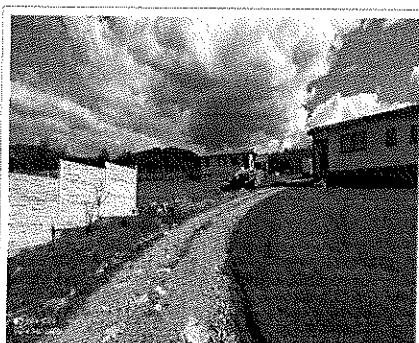


Teren intravilan în Or. Covasna	Descriere
	Teren intravilan Suprafata utilă: 739 m²

Contactarea vânzatorului - 077 024 9730

– prețul de 20 000 €

ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna teren intravilan statuinea Covasna , zona pitoreasca în continuă dezvoltare. Apa, curenț electric, parțial împrejmuit. Regim constructii D+P+ 2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată neîmprejmuit



Anexa 2 Abordarea prin metoda comparației directe pentru venit

Nr crt	Informații necesare privind imobile similare cu imobilul de evaluat	Propr. evalat	Imobile similare cu cel de evaluat		
			Imobil 1	Imobil 2	Imobil 3
	Preți EUR		530	500	500
1	Suprafața mp util	370	80,0	160,0	75
	corecție procentuală		-20	0	-20
	corecție brută		106	0	100
	Preți corectat		424	500	400
	Eur/mp util		5,3	3,1	5,3
	S-a aplicat ajustarea pozitivă de 25 % la comparabilita 2 din cauza diferență de suprafață utilă mai puțin cotată de către arendași				
2	Anul tranzacție	2022	2022	2022	2022
	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
03	Localitate	Covasna	Săcele	Sf.Gheo	Sf.Gheo
	corecție procentuală			.	
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
	sa aplicat ajustarea de 0 % la comparabilita 1,2,3 din cauza amplasamentului mediană față de centrală a imobilului de subiect				
4	Vechime (ani)	90			
	corecție procentuală		0	0	0
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
5	Finisaje		medii	medii	medii
	corecție procentuala				
	corecție brută				
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
	Centrala Temică		da	da	da
	corecție procentuală	da			

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

	corecție brută				
	Preți corectat		5,3	3,1	5,3
Total corecții nete		106	0	100	
Total corecții brute					

Valoarea de piață : mp x 3,1 Eur/mp

Tabel 2 Abordare prin venituri

Casă nerezidențială		
Suprafața utilă		370 mp.
Chiria lunară 3,1 (EUR./lună)		1.147 EUR./luna
Venitul brut potențial VBP.		13.764 EUR/an
Grad de ocupare	*	100%
Venitul brut efectiv VBE.		13.764 EUR/an
Cheltuieli fixe	10%	EUR/an
Costuri variabile		EUR/an
Venit net efectiv		12.387 EUR/an
Rata de capitalizare		9 %
Valoarea proprietății		137.640 EUR. 680.8502 RON.

Pivniță		
Suprafața utilă		57,0 mp.
Chiria lunară 1,0 (EUR./lună)		57,0 EUR./luna
Venitul brut potențial VBP.		684 EUR/an
Grad de ocupare	*	100%
Venitul brut efectiv VBE.		684 EUR/an
Cheltuieli fixe	10%	EUR/an
Costuri variabile		EUR/an
Venit net efectiv		615 EUR/an
Rata de capitalizare		9 %
Valoarea proprietății		6.840 EUR. 33.834 RON.

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

***Valoarea imobilului de subiect prin metoda de abordare prin venit
 =144.480 EUR sau 714.684 RON**

S-a aplicat o rată de capitalizare de 9% față de 10%din cauza amplasamentului favorabil ,bine cotată de către investitor

Abordare prin comparație

	Propr evaluat	C1	C2	C3
Preți de vînzare	76.000	94.000	65.000	
Suprafața teren	680	192	2455	780
Suprafața desfășurată	545	192	780	216
Suprafața construită	411	192	780	216
Regim de înălțime	S+P+E+M	P	P	P
POT	0,60	1	0,31	0,27
Supr.cu același POT ca prop.de evaluat		320	1300	360
Diferența de teren		128	1155	420
Valoarea unitară teren		25,0	9	9
Corecție la același POT		3200	10395	3.780
Valoarea corectată		79.200	83.605	68.780
Valoarea unitară EUR/mp Sd		412	107	318

Tip de corecție				
Localizare	Covasna zon centrală	Sfântu Gh zon mediană	Lisnău	Tufalău
Corecție		+	-	-
Dotare cu inst.	dotat	0	-	0
Corecții		0	0	0
Încălzire	CT	CT	lipsă	CT
Corecții		0	-	0
Finisaje	Medie necesită renovări	normal	Necestă ren	necessită
Corecții		+	0	0
An punere în funcțiune	1930	1960		2000
Corecții		0	0	+
Alte anexe	cu	cu	cu	cu

Raport evaluare – teren și construcții -
 Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Corecții		0	0	0
	Total corecții +	2		1
	Total corecții-	0	3	1
	Total corecții 0	4	3	4
	Total corecții + -	2	3	2
	Valoarea unitară comp			
	Valoare comp EUR/mp	318 /mp Ds x 545=173.310-20% pt. Oferte =138.648 Eur sau 685.836		

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Anexa 2 - ABORDARE PRIN PIATA -CONSTRUCTII

COMPARABILA I – PIATĂ -CONSTRUCTII

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDfEwe8.html#ee8e2c3661>

Spatiu Comercial

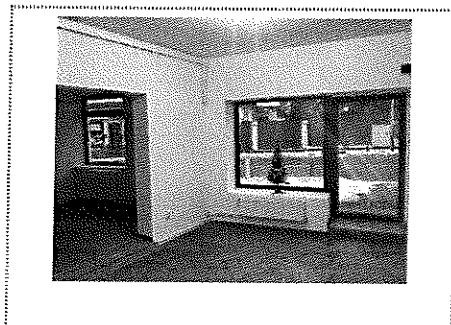
530 €

Prețul e negociabil

Descriere Spatiu comercial de inchiriat cu o suprafata de 80 mp.
-proaspăt renovat
-centrala termica
-situat în Mun. Sacele, în centrul orașului lângă Primarie

PROMOVEAZĂ REACTUALIZE AZĂ

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere:
Inchiriere
- Suprafata utilă: 80 m



10

Contactarea vânzatorul 074 443 1858

- prețul de 530/Eur.spatiu comercial , imobilul este situat . in Mun. Sacele, in centrul orașului lângă Primarie Acces la curent electric, , canalizare si apa. gaz,

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA II - PIATĂ- CONSTRUCTII

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-IDfBmw4.html#2edbff467d>

De vanzare spatiu comercial

76 000 €

Suprafata utilă: 160 m²

Descriere

.Spatiu comercial de vanzare/de închiriat in zona Simeria(in spatele fostă postă).Spatiul are in totalitate 160 mp.Ideal pentru: cabinete medicala, birouri, depozit,etc.Utilitati:apa,canalizare,curent si gaz.Pret-76.000 euro negociabil/chirie lunara-500 euro(in caz de inchiriere).Tel-07*****47.

Contactarea vânzare 072 961 3447

– zona Simeria(in spatele fostă postă).Spatiul are in totalitate 160 mp.Ideal pentru: cabinete medicala, birouri, depozit,etc.Utilitati:apa,canalizare,curent si gaz.Pret-76.000 euro negociabil/chirie lunara-500 euro



Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA III - PIAȚĂ- CONSTRUCTII

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDfdDsS.html#2edbf467d;promoted>

Spatiu comercial

500 €

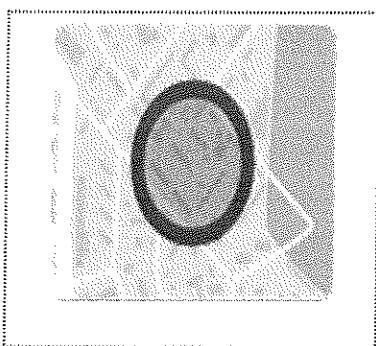
Descriere

Dau în chirie spațiu comercial situat în zona Lenin (puncte de reper: Motovelco/fostul sediu BRD)

Suprafata (75 mp) dispusa in 4 camere complet mobilate in vederea unei afaceri de tip second hand sau orice alta activitate comercială,inclusiv de birou

PROMOVEAZĂ REACTU ALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 75 m²



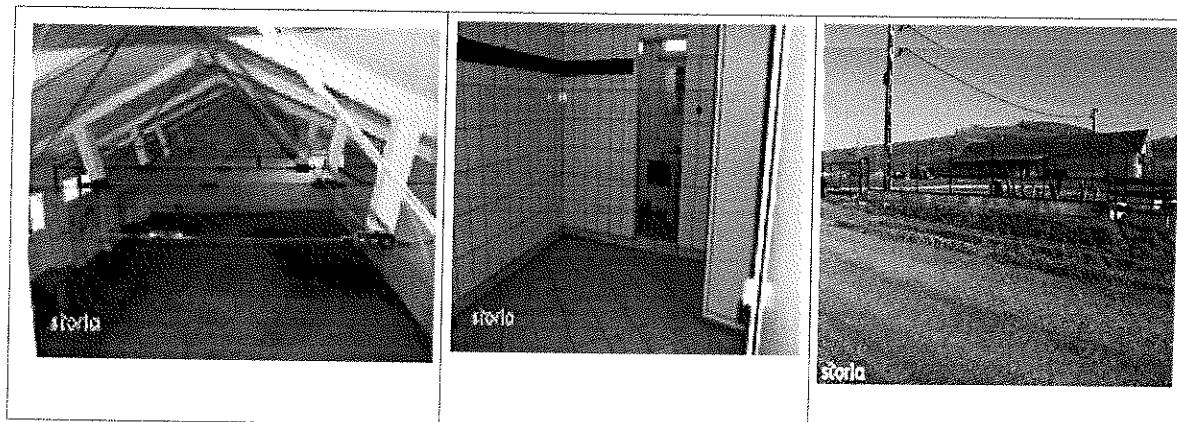
Contactarea vânzatorul 072 971 5066

– spațiu comercial situat în zona Lenin (puncte de reper: Motovelco/fostul sediu BRD)

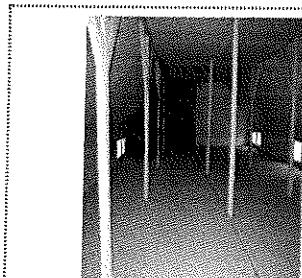
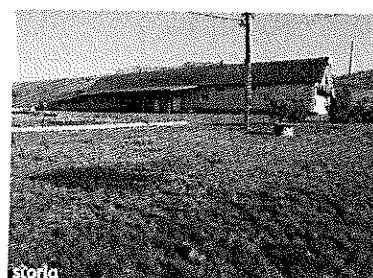
-suprafata (75 mp) dispusa in 4 camere complet mobilate in vederea unei afaceri de tip second hand sau orice alta activitate comercială,inclusiv 500 €/luna

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA IV - PIATA- CONSTRUCTII



[https://www.storia.ro/ro/oferta/
spatiu-industrial-lisnau-IDoF6s.html](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-lisnau-IDoF6s.html) Spatiu industrial Lisnau



Descriere

Propunem la vânzare clădire amenajată cu apă, canalizare, curenț electric, compusă din brutărie, magazie, depozit, mansardă, birouri la parter și etaj, vestiar, toalete cu faianță și gresie, uși și geamuri termopan, suprafață de 780 mp. Terenul unde se află clădirea are 2455 mp. În localitatea Lisnău, com. Ozun, județul Covasna, la 15 km. de mun. Sfântu Gheorghe și 25 km. de mun. Brașov. Clădirea poate fi folosită pentru depozitare, carmangerie, prelucrare, producție etc.

Contactarea vânzatorul 0726 524 317 0770 971 875

În urma con vorbirii telefonice purtată cu vânzătorul rezultă următoarele informații suplimentare – 94.900 Eur 110EUR /mp clădire amenajată cu apă, canalizare, curenț electric, compusă din brutărie, magazie, depozit, mansardă, birouri la parter și etaj, vestiar, toalete cu faianță și gresie, uși și geamuri termopan, suprafață de 780 mp. Terenul unde se află clădirea are 2455 mp. În localitatea Lisnău, com. Ozun, județul Covasna, la 15 km

Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA V – PIATA- CONSTRUCTII

[https://www.olx.ro/d/oferta/de-](https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-in-tufalau-IDfnm4E.html#348c985092)

vanzare-spatiu-comercial-in-tufalau- **Spațiu comercial 216 mp cu Descriere**
IDfnm4E.html#348c985092 teren aferent 778 mp

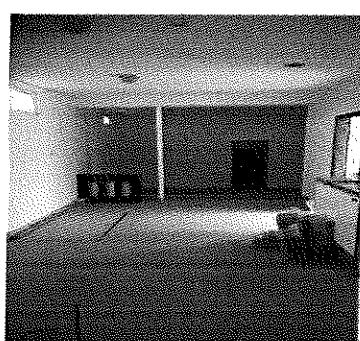
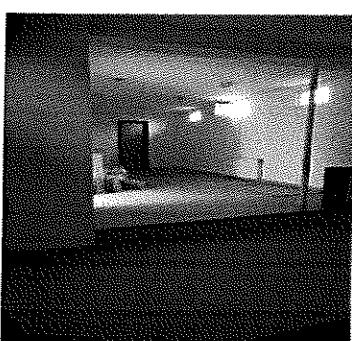
65 000 EUR



Üzlethelyiség eladó Cívalván a főúton Sepsiszentgyörgytől 18 km-re. Az ingatlan 2000-be épült téglából és többféle üzleti tevékenységnak megfelel. Az ingatlan összterülete 778 nm. amiből az épület 216 nm., a víz a kútból van bevezetve, a lefolyó pöcegödörrel van és a fűtésrendszer fáskazánnal van megoldva. Ára-65.500 euro enyhén alkudható. Tel-07*****47. De vânzare spatiu comercial in Tufalau, 18 km de la Sfântu Gheorghe. Imobilul a fost construit din caramida in anul 2000 si este potrivita pentru mai multe activitati comerciale. Imobilul are in totalitate 778 mp. din care spatiul este 216 mp. Are inauntru apa(din fantana), canalizare(prin fose septică) si centrala cu lemn. Pret -65.500 euro usor negociabil. TEL-07*****47.

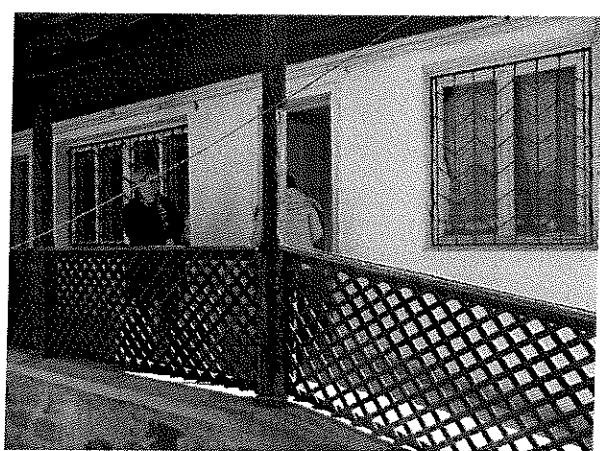
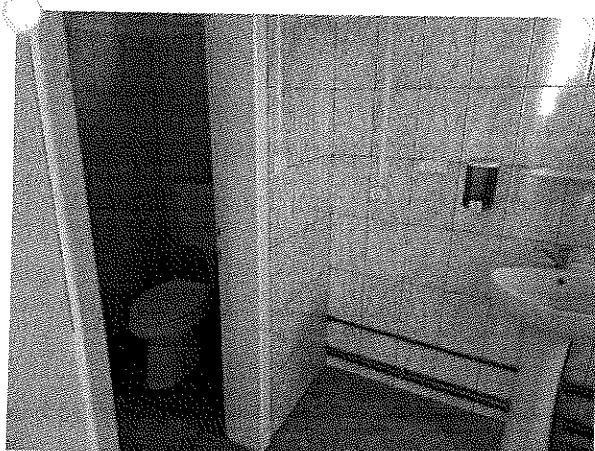
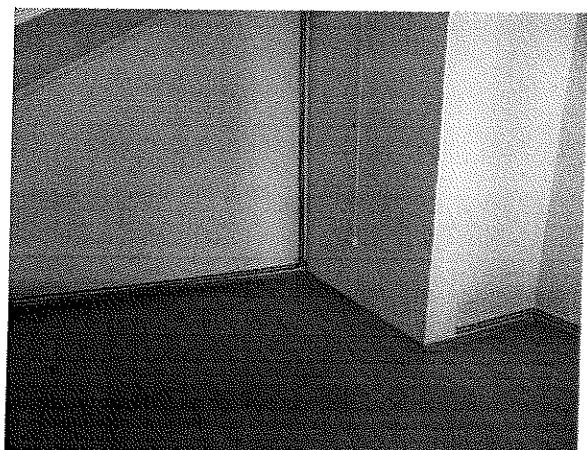
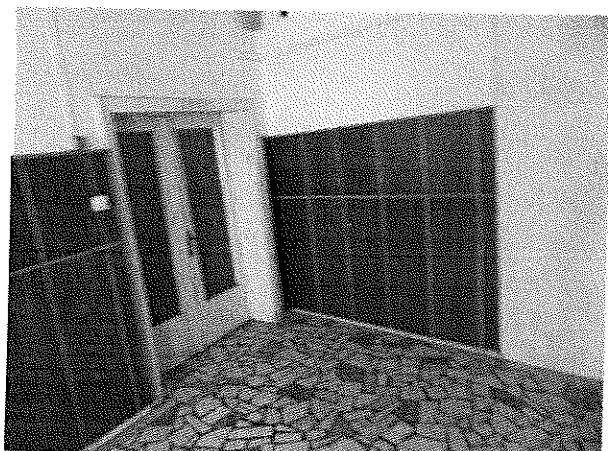
Contactarea vânzatorul - 072 961 3447

– În urma analizei datelor rezultă următoarele informații suplimentare – prețul de 65.000 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat Țufală jud, Covasna. Terenul este situat intr-un loc linistit la 18 km de la Sfântu Gh. .Utilități curent,fosa septică,apă din puț,încălzire centrală cu lemn

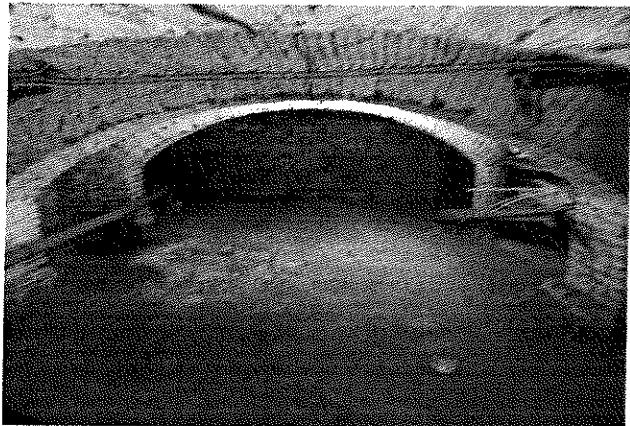


Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Anexa 3 – FOTOGRAFII

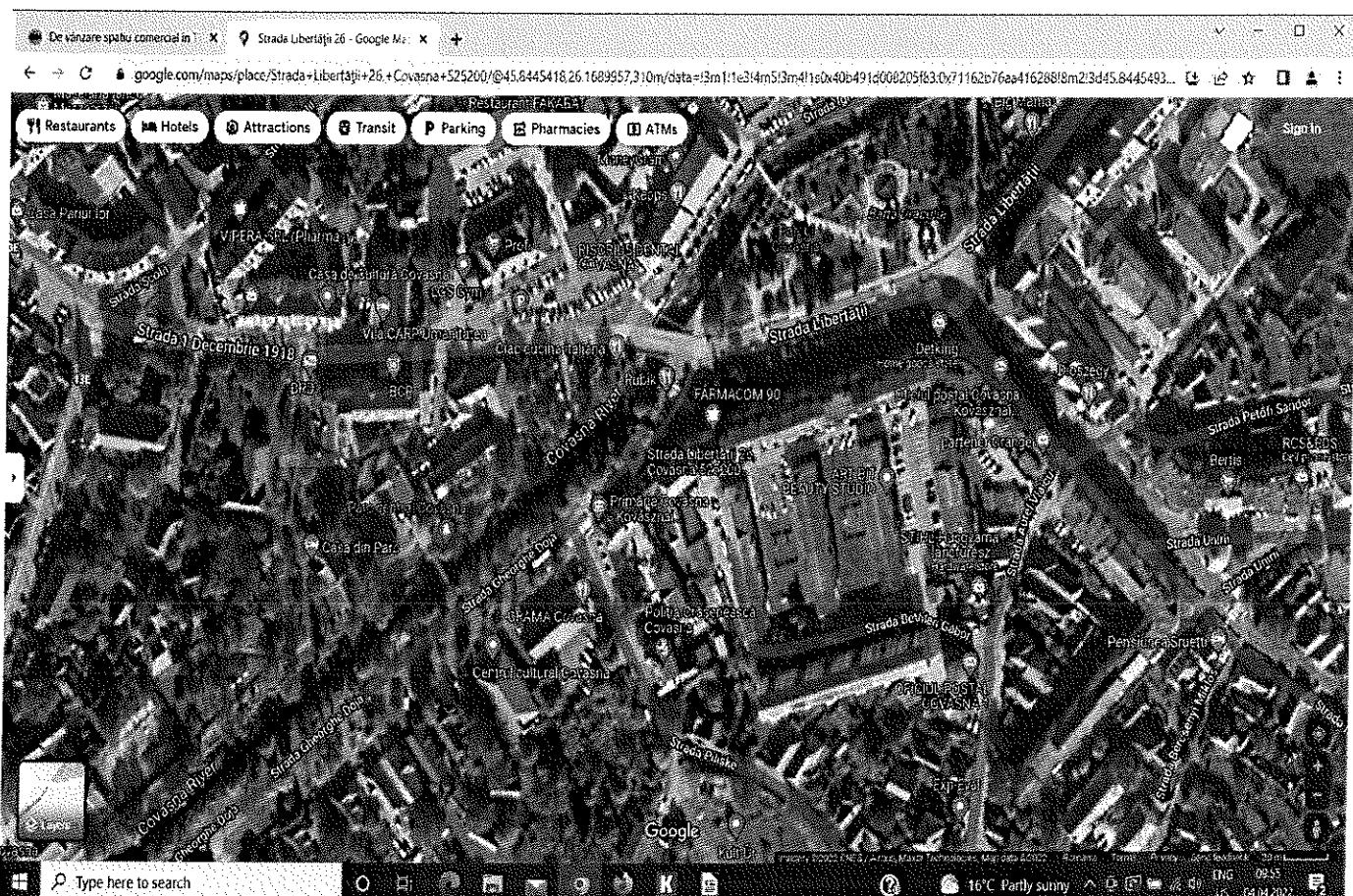


Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA



Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA

Anexa 4 – HARTA AMPLASARE IMOBIL



Raport evaluare – teren și construcții -
Oraș. Covasna , strada Libertății nr. 26, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCIARE

**ANEXA 6 – Plan de amplasament și delimitarea a imobilului cu
propunere de dezlipire**

ANEXA 9 - Plan de încadrare în zonă

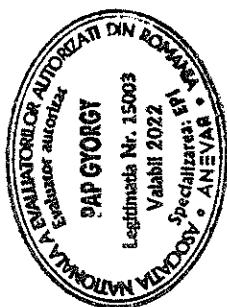
RAPORT DE EVALUARE nr. 473

Beneficiar raport: Primăria Covasna Destinatar: Primăria Covasna
 Proprietate Evaluata: Construcții Sp+P+E+M nerezidențial
 COVASNA, COVASNA, str.Liberătății ,nr.26,orș.Covasna jud.Covasna

Data evaluarii: 01.04.2022 / Curs la data evaluarii: 4.947 lei/EUR
 Coef.de corecție pentru distanță transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr. de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea fizica	Varia Cronologică	Suprafață construită desfășurată (mp)	Cost de nou construcție (lei)	Cost de nou construcție (EUR)	Depr. uzura fizică (%)	Depr. funcțională (lei)	Depr. Externă (%)	Cost net construcție (lei)	Cost net construcție (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lărgirea sau reparație de execuție (lei)
1	construcții nerezidențiale	1930	B	92	545	1.505.829	304.417	60	0	0	602.332	121.767	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCȚII					545	1.505.829		304.417		602.332	121.767		0
Note:	- Valoare din tabel nu contin TVA													
	- În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcției considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcților considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.													



RAPORT DE EVALUARE nr. 473

Beneficiar raport: Primăria Covasna
Destinatar: Primăria Covasna
Proprietate Evaluata: Construcții Sp+P+E+M nerezidențial
COVASNA, COVASNA, str Libertății ,nr.26,orș.Covasna jud.Čovasna

Data evaluarii: 01.04.2022 / Curs la data evaluării: 4,947 lei/EUR
Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (cont. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manopera: 0,965 (cont. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

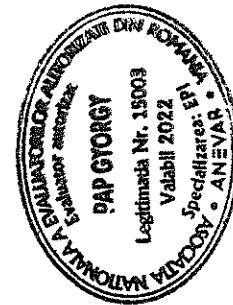
FISA NR. 1 - construcții nerezidențiale

Nr. crt.	Symbol	Descriere element constructiv	Comențanu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou îndeosebit și corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construcție (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Sursa inf.	pag.						
Index																		
1	INFRACM	2A	2	mp AC	B	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12			
1	INFRACM	Infrastructura cu planseu de bottisoare de caramida ranforzata cu profile I din oțel carbon, H = 3,55 m					3.172,87		180.853,59	100,00		180.854	0	1	51			
2	IS CADREV1	Infrastructura fara subsol - fundatii izolate sub stalpi si grinzi de 0,40 x 1,00 m la zidurile de inchidere, grad seismic 6-9		mp AC	B	354		569,85		201.726,90	100,00		201.727	0	3	14		
3	SSCLPEM8	Suprastructura pe cadre din beton armat a unei cladiri P+1E+Mp - exclusiv inchideri si compartimentari, structura de lemn a sarpantei nu se ia in calculul costului suprastructurii cladirii ci a costului investitiei		mp Ad suprastructura	B	545		470,27		256.297,15	100,00		256.297	0	3	24		
4	INVITIG	Invelitoare tigla profilata ceramică		mp acoperis	B	493		446,39		220.070,27	100,00		220.070	0	2	149		
5	ZPOR2489	Inchideri perimetrale din zidarie armata din POROTERM cu grosimea de 24 cm la cladire cu structura pe cadre din beton armat		mp Ad	B	545		370,54		201.944,30	100,00		201.944	0	3	29		
6	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabii		mpAd	B	545		121,28		66.097,60	100,00		66.098	0	1	37		
7	INCCONV	Incalzire cu convectoradiatoare		mpAd	B	545				133,19		72.588,55	100,00		72.589	0	1	37
8	INSTSGRP2S	Instalatii sanitare parter (exclusiv obiecte sanitare) pensiune 2 stele (2 mărgărete)		mp Ad parter	B	446				108,36		48.328,56	100,00		48.329	0	2	149

9	FINICAP2S	Finisaj interior zona cazare pensiune 2 stele (2 mărgărete); zugraveli acrilic, faianța indigenă, pardoseala parchet lamelar sau disumea vopsită; gresie indigenă, tamplarie lemn rasinioase vopsit sau PVC cu geam termopan, finisaj exterior de 51 EUR/mp (tencuioptre)	mp cazare	B	316	414,39	130.947,24	100,00	130.947	0	2	149
10	FINSCLDP1	Finisaj interior cladire veche industrială P+TE (hală de producție + depozit) - zugraveli simple, faianță, tamplarie metalică grunduită și vopsită, fatada vinorom	mp Ad	B	90	436,16	39.254,40	100,00	39.254	0	2	86
11	SCAGGRES	Scara obisnuită trepte gresie, parapet lemn	buc	B	20	4.057,30	81.146,00	100,00	81.146	0	1	35
12	SP/SARPGRGU	X - Sarpanta lemn pentru învelitorii grele din tigla, olane sau tigla beton l x h x la (cuprinde: montaj material lemnos+atric zidarie pentru rezemare cosoroabe, tratare lemn cu vopsea ignifuga și septică, transport)	mp	B	40	136,39	5.455,60	100,00	5.456	0	4	192
13	PI/AP1	X - Strat suport pardoseala de 3 cm grosime din mortar (cuprinde: sapa M110 de 3 cm grosime, transport)	mp	B	40	27,97	1.118,80	100,00	1.119	0	4	222
		TOTAL FISA							1.505.829			

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fără TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef. recapit.deviz analitic, Coef. chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pt.distans/transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicitor de actualizare valabilă la data evaluării
- Sursa informației: 1 = "Cl-CR C.rezidențiale", 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale"; 4 - "Metoda BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERȚIALE - Editura IROVAL, 5 - "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Corneliu Schiopu
- Creat cu aplicația Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculatoare

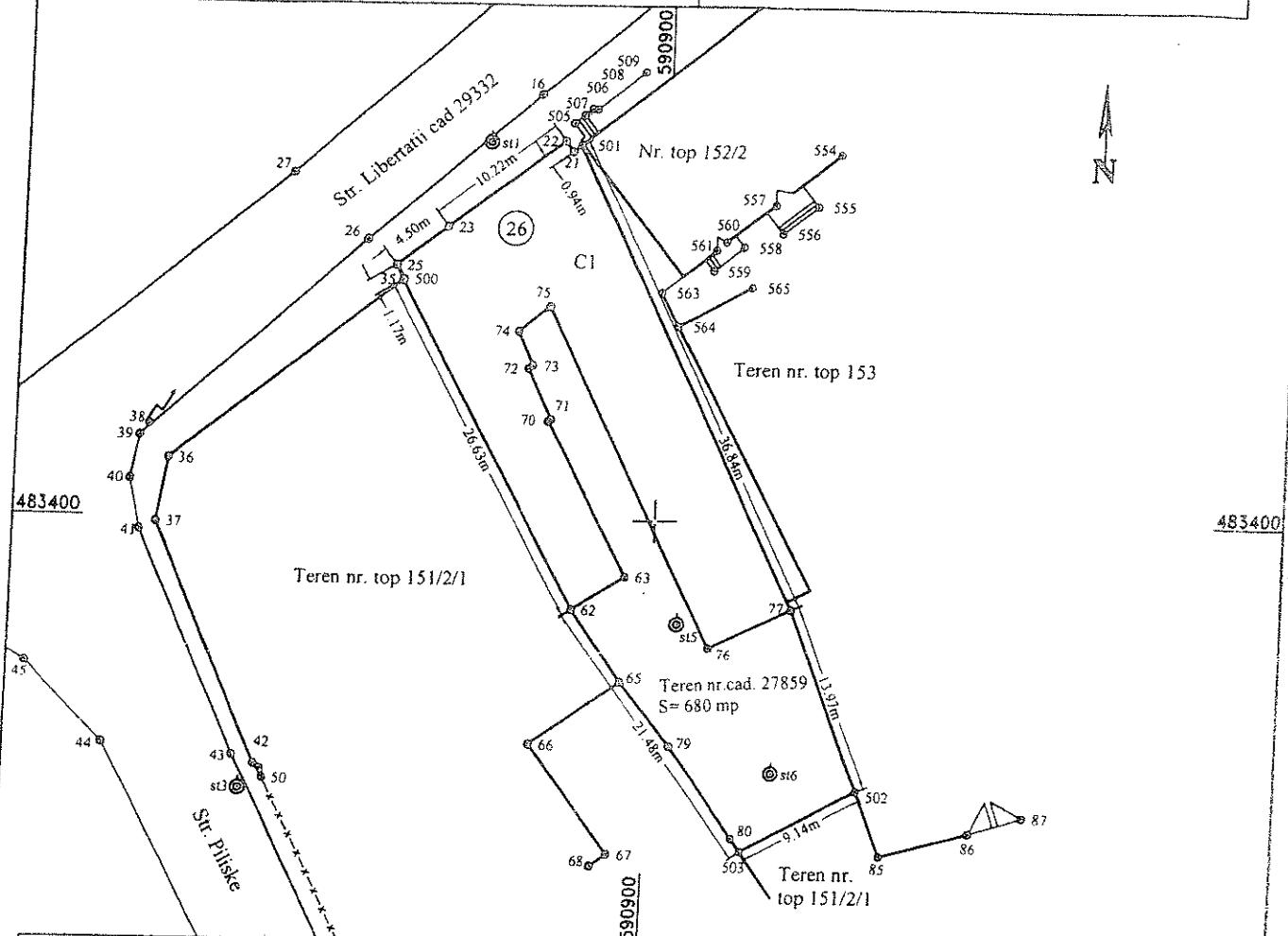


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cad.	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
27859	680 mp	Oraș Covasna, str. Libertății, nr. 26, Jud. Covasna

Carte Funciară:	Unitatea administrativ teritorială (UAT)
27859	Covasna



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni	
1	CC	680	Delimitat parțial de zidurile construcției	
Total		680		

B. Date referitoare la construcții

Cod.	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni	
C1	CL	411	C1 - construcție edificată în anul 1930, regim Sp+P+E, compusă din: 12 camere, 6 holuri, 2 bucătării, hol acces, 3 grupuri sanitare, debara, 2 oficii, verandă, dressing, 2 hol+casa scării, pivniță. Suprafața construită la sol 411 mp, iar suprafața desfășurată 545 mp.	
Total				

Suprafață totală măsurată a imobilului = 680 mp

Suprafață din act = 680 mp

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numarului cadastral.

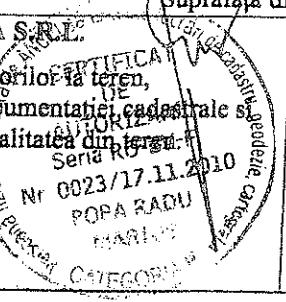
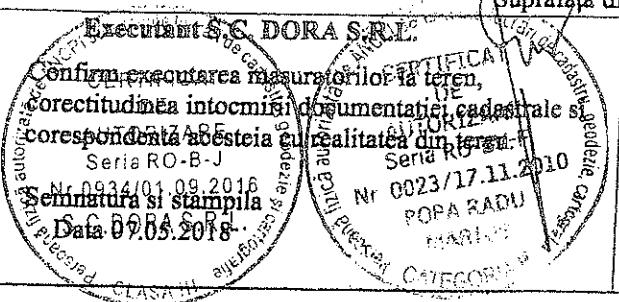
Semnătura și parafă

Instituție de Cadastru și Replicitate Imobiliară COVASNA

Data și paraf... Stănescu Samira

Funcție: Subinginer I.A

Stampila BCPI



RELEVEU - C1

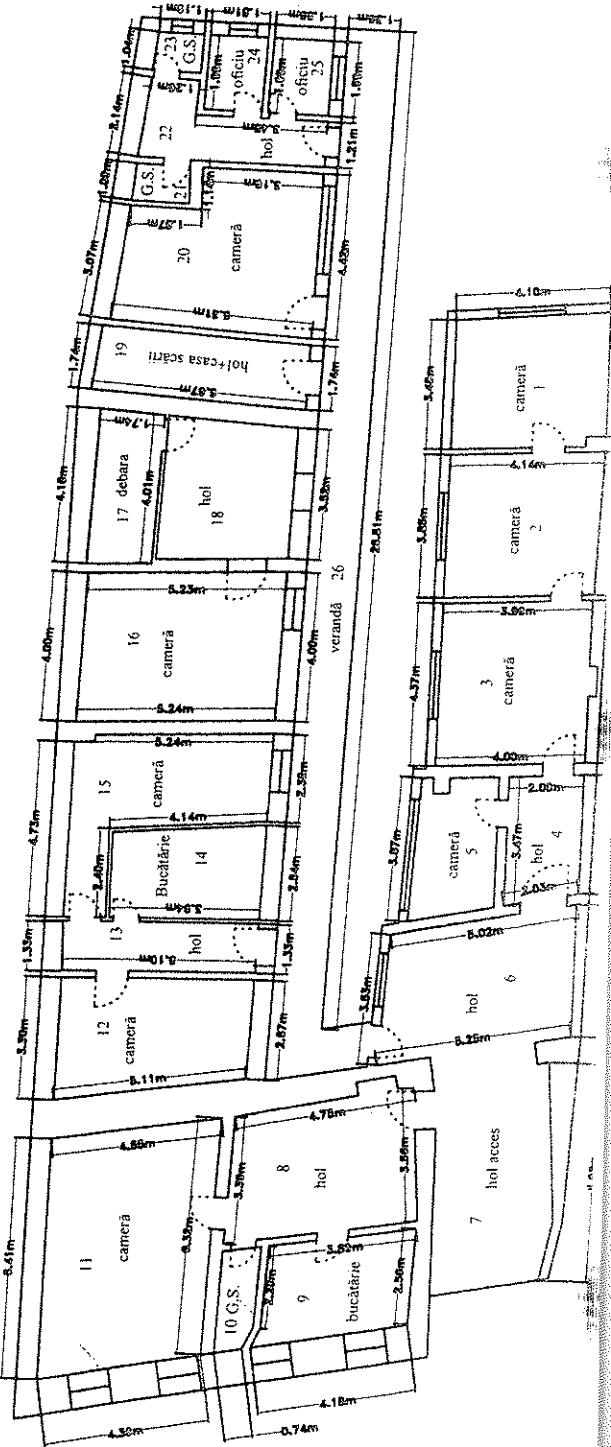
Scara 1:200

Anexa nr. 1.37 la regulament

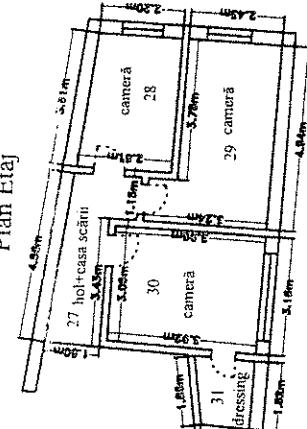
**ORTA DEIVĂ 166
COVASNA
Bd. Libertății, 26**

Nr. cadastral	Suprafață măsurată	U.A.T.	Adresa imobilului
27850	680 mp		Mun. Covasna, jud. Covasna
Carte funciară colectivă nr.		U.A.T.	
Cod unitate individuală (UI)	CF individuală	Cod	Adresa imobilului

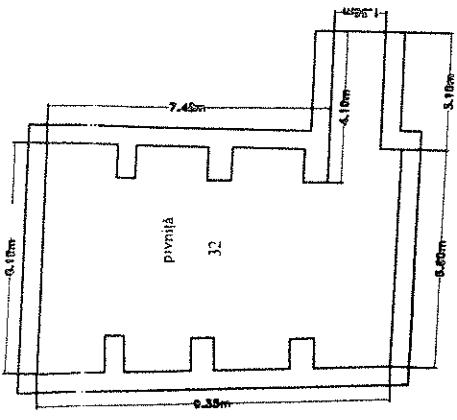
Plan Parter



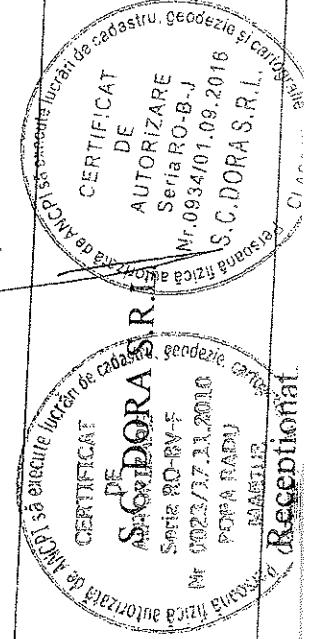
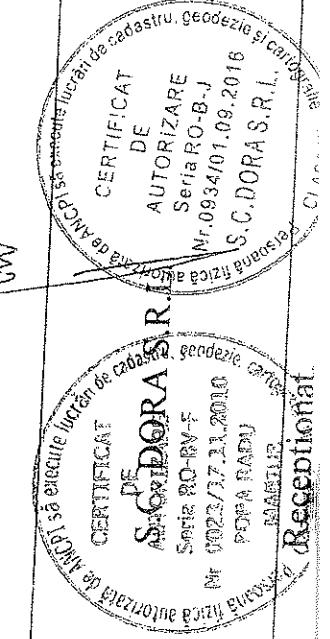
Plan Etaj



Plan Pivniță



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)	Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Cameră	14.43	24	Oficiu	3.00
2	Cameră	15.69	25	Oficiu	3.12
3	Cameră	17.60	26	Verandă	39.80
4	Hol	6.66	27	Hol+casa scării	6.59 -
5	Cameră	7.77	28	Cameră	8.48
6	Hol	17.88	29	Cameră	12.90
7	Hol acces	17.68	30	Cameră	12.25
8	Hol	17.47	31	Dressing	2.69 -
9	Bucătărie	10.13	32	Pivniță	57.16
10	Grup sanitar	2.59			
11	Cameră	27.94			
12	Cameră	15.13			
13	Hol	6.84			
14	Bucătărie	9.64			
15	Cameră	15.47			
16	Cameră	20.90			
17	Debara	7.11			
18	Hol	12.63			
19	Hol+casa scării	9.70			
20	Cameră	19.88			
21	Grup sanitar	1.47			
	Executant,				
					Data



Receptionat



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 7896/04.04.2022

Ind. dos.: IV/A/1

AVIZ FAVORABIL

La proiectul de hotărâre cu privire la înșușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat PFA Pap S. Gyorgy în vederea cumpărării imobilului „Casa de locuit și teren intravilan” situat în Orașul Covasna, str. Libertății nr. 26 și desemnarea membrilor Comisiei de negociere a prețului de cumpărare

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

Temei legal special:

- art. 863 lit. „a”, art. 1650 alin. (1), art. 1652, art. 1657 din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Temei legal general:

- art. 129 alin. (2) lit. „c”, art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *sunt corect invocate*.

**SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
Vasilica Enea**