ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI COVASNA
COVASNA

HOTĂRÂREA NR.95/2012

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului de la adresa Ştefan cel Mare nr.22 bis-fosta centrală termică

Consiliul local al Oraşului Covasna, întrunit în şedință ordinară din data de 30.08.2012, şedință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (**16**),

Analizând:
- expunerea de motive a primarului;
- raportul compartimenului de specialitate,
- avizul dat de secretara oraşului,
- avizul dat de comisia de specialitate a consilierilor la proiectul prezentei hotărâri,

Având în vedere Documentația topografică de individualizare a terenului aferent centralei termice de cartier - întocmită în urma HCL 24/2007

În conformitate cu prevederile:
- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art.46 din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliată, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 881, art.907 din Legea 287/2009 privind Codul civil;
- HCL 4/2009 cu privire la valorificarea centralelor termice

În baza prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b), art. 119 şi art. 121 art. 123 alin. (1) şi alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

Cu votul ,,pentru" a **16** consilieri, ,,împotrivă" a __-__ consilieri şi ,,abțineri" a __-__ consilieri,

HOTĂRĂŞTE

Art. 1 – Se aprobă cuprinderea în inventarul domeniului privat al oraşului a terenului de 359 mp la poziția 72 conform **anexei nr.1** – şi înregistrarea ca atare în evidențele imobiliare.

Art. 2 – Se însuşeşte Raportul de expertiză tehnică, evaluare întocmit de ing. Hering Petre Iuliu cu privire la imobilul „ CENTRALĂ TERMICĂ" situat în oraşul Covasna, str. Ştefan cel Mare nr.22 , jud. Covasna, întabulat în CF nr. 25238 Covasna nr. cad. 25238 raport care constituie **anexa 2** la prezenta.;

www.primariacovasna.ro

Art. 3 – (1) Se aproba VÂNZARE prin licitație publică, a centralei termice şi a terenului aferent de 359 mp din str. **Stefan cel Mare, nr. 22, înscrisă în** CF 25238 Covasna sub nr. cadastral – Centrală termică, proprietatea **privată a Oraşului Covasna.**

(2) Se aprobă prețul de pornire a licitației de vânzare a imobilului prev. la alin.(1) la valoarea de 19.500 euro.

Art.4 –(1) Se aprobă documentația de licitație – conform anexei 3.

(2) Cumpărătorul are obligația de a efectua lucrări de reamenajare/ modernizare al construcției. Lucrările vor fi începute în termen de 6 luni de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare şi vor fi definitivate în termen de 36 luni de la începerea lucrărilor.

(3) În cazul neîndeplinirii de către cumpărător a obligației prevăzute la alin. (2), contractul de vânzare-cumpărare se reziliază de drept fără îndeplinirea altor formalități, fără punere în întârziere, fără ca vânzătorul să fie obligat la restituirea prețului de cumpărare încasat de la cumpărător.

(4) Executarea obligației se va constata în termenul de 36 luni de către compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei. Obligația prevăzută la alin. (2) se va înscrie în Cartea Funciară a imobilului la rubrica sarcini.

(5) Data licitației se va stabili prin dispoziția primarului, urmând ca licitația să aibă loc cel târziu în cursul lunii octombrie 2012.

Art. 5 - Se organizează comisia de licitație în următoarea componență:

1. Thiesz János - preşedinte
2. Németh Timea-Katalin - membru
3. Antal Levente - membru
4. Rákosi Áron - membru
5. Jeszenovics Róbert-Károly - membru

Membrii comisiei de licitație vor fi retribuiți pentru organizarea licitației cu câte 120 de lei.

Art. 6 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa Primarul Oraşului Covasna şi dl. Rakosi Aron – referent de specialitate Compartiment Urbanism.

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ
CSIKOS TIBOR-ZOLTÁN

Contrasemnează
SECRETAR
VASILICA ENEA

www.primariacovasna.ro

Inventarul
Bunurilor mobile si imobile ce apartin domeniului privat al orasului Covasna
Sectiune terenuri

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice-suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregistrat in C.F.	Valoarea de inventar	Observatii
1.	1.6.1	Teren dispensar veterinar	Strada Mikszath Kalman	Curte si teren de constructie-concesionat	749	1976	Legea 58/1974	2173 3-65	5604		Necesita dezipire parcelara
2.	1.6.1	Teren dispensar nr 2	Strada Stefan cel mare nr.22	Curte si teren de constructie	427	1908	Comasatie	1750 4-3	2009		Necesita dezipire parcelara
3.	1.6.1	Teren dispensar nr 1	Strada Gheorghe Doja, nr 2	Curte si teren de constructie	534			4-98			Suprafata neintabulata
4.	1.6.1	Teren dispensar Voinesti	Strada cuza Voda nr 13	Curte si teren de constructii	364	2000	cumparare	1099/2 43-5	112		Necesita dezipire parcelara
5	1.6.1	Teren puct de luctu Fortuna Forest	Strada Garii F.N	Curte si teren de constructii	2553	1995	Renuntare	2463, 2464 138-16	6767		Necesita identificare
6	1.6.1	Teren pentru constructii Fortuna Forest	Strada Mihai Eminescu nr 225/C	Curte si teren de constructii	6530	1908	H.C.L ...../2012	5601/1	8983		Concesionat
7	1.6.1	Teren pentru construci-S.C. Top Star SRL-2000	Strada Mihai Eminescu nr 225/B	Curte si teren de constructii	10571	1908	H.C.L ...../2012	5629/1	8733		Concesionat
8	1.6.1	Teren pentru construci-S.C. Top Star SRL-2000	Strada Mihai Eminescu nr 225/B	Curte si teren de constructii	1954	1908	H.C.L ...../2012	23145	23145		Concesionat
9	1.6.1	Teren pentru construci-S.C. Top Star SRL-2000	Strada Mihai Eminescu nr 225/B	Curte si teren de constructii	1853	1908	H.C.L ...../2012	23976	23976		Concesionat
10	1.6.1	Teren-Chiriac Constantin-spatiu comercial	Strada Mihai Eminescu nr 225/A	Curte si teren de constructii	60	1908	Comasatie		2009		Necesita identificare topografica si dezlipire
11	1.6.1	Teren-S.C. PST Gerendi SRL	Strada Stefan cel Mare-Autogara	Curte si teren de constructii	862	1908	Comasatie	2092/1/1, 2092/1/2, 2092/1/3, 2093/1/1, 2093/1/2,	2009		Nu este inregistrat dreptul de concesiune
12	1.6.1	Teren S.C.Sigur SRL	Strada Elisabetei, nr.17	Curte si teren de constructii	1435	1997	Constatare	884/ 3 / 2 / f / 5	8248		

www.primariacovasna.ro

13	1.6.1	Teren S.C. Romadrin SRL (Extindere)	Strada Fratiei,nr 8 bloc.7	Teren de construcvtii	25	1973	expropriere	1599/2/5/2	5986		Necesita dezlipire s inregistrare dreptului de concesiune
14	1.6.1	Teren S.C. Rakosi et Mikola	Strada Unirii, nr 7 bloc 9 si 10 (extindere spatiu comercial)	Curte si teren de constructii	46		expropriere				Necesita identificare si dezlipire parcelara
15	1.6.1	Cojan Gheorghe	Strada Mihai Eminescu nr	Curte si teren de constructii	1983	1908	comasatie	5606/1/9/2/2	2009 (24010)		
16	1.6.1	Juga Ioan	Strada Elisabetei, nr .15	Curte si teren de constructii	400	1973	constatare	884/3/2/f/1 884/3/2/f/2 884/3/2/f/3 884/3/2/f/4	5951		Necesita inscrierea dreptului de concesiune (scimbare)
17	1.6.1	Bicskei Zoltan	Strada Toth nr 21/D	Curte si teren de constructii	400		constatatre	5075/2/1	8561		Necesita inscrierea constructiei si a dreptului de concesiune
18	1.6.1	Buzas Laszlo	Strada Stefan cel mare nr 24	Curte si teren de constructii							
19	1.6.1	Parohia Unitariana	Strada 1 decembrie 1918	Curte si teren de constructii	1687						
20	1.6.1	Suceveanu Paul	Strada toth nr 21/A	Curte si teren de constructii	488	1984	Cnstatatre	5075/1/1; 5075/1/4/2/1	8625		Necesita inscrierea dreptului de concesiune si a constructiei
21	1.6.1	Bilibok Mihaly	Strada Kovasznai Sandor (Secuiasca), nr .1/A,C,D	Curte si teren de constructii	1372			884/3/2/e/1 884/3/2/e/3/1 884/3/2/e/3/4 884/3/2/e/3/5	7576 5951		Necesita inscrierea dreptului de concesiune si a constructiei
22	1.6.1	Butyka Dora	Strada Kovasznai Sandor (Secuiasca) 1/F1	Curte si teren de constructii	408						
23	1.6.1	Pataki Gizela	Strada Kovasznai Sandor (Secuiasca) 1/H	Curte si teren de constructii	513						

www.primariacovasna.ro

24	1.6.1	Kertesz Peter-Pal	Strada Kovasznai Sandor (Secuiasca) 1/O	Curte si teren de constructii	267						
25	1.6.1	Cojan Gheorghe	Strada Mihai Eminescu 215/B,C,D	Curte si teren de constructii	1983	1908	Comasatie	5606/1/9/2/2	2009		
26	1.6.1	Teren pentru constructii	Strada Jokai Mor nr. 15	Gradina si teren de constructii	792	1983	Decret 223/1974	257/3 258/3 95-16	224		Nominalizat pentru tineri
27	1.6.1	Teren pentru constructii	Strada Salcamului F.N.	Gradina si teren de constructii	2477	1986	constatare	4770/1 4770/3 4770/6 4770/7 4770/8	5951		Nominalizat pentru tineri
28	1.6.1	Teren ptr. garaje 27 ampl Nemeth Csilla, Miloae Viorel Sombathi Carol, Postoaca N Marcel, Chelbezan Ioan,Secelean Vasile,Fandel Valeriu,Steiner alexandru,Proporgescu Dan,Damian Florian.Kovcs Bela,Oncoiu Emol,Pop Alexandru,Antal Janos,Murea Teodora,Bandz Imre,Cseh Bela,Fazakas Levente, Paizs Maria,Gall Dezso, Ion Stelian,Pal Alexandru,Zyejke Robert,Bartok Dezideriu,Beder Csaba, Dobos Anghel	Aleea Pacii	Teren de constructii	468						Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
29	1.6.1	Teren pentru garaje Baietelu ionel,Bocan Adrian,Bocan I marcel,Cochior B Mihai,Cotici Ilie,Cretu Catalin,Moise Elena,Polhac Florin,Posoiu Aurelian,Serban Ioan Iulian	Strada Scolii20/A	Teren de constructii	210			1685	5441		Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
30,	1.6.1	Teren pentru garaje Gecse Imre,Szabo Andrei,Bartha Ladislau, Kovacs Istvan	Aurel Vlaicu nr 6	Teren de constructii	145						Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari

www.primariacovasna.ro

31,	1.6.1	Teren pentru garaje Grigore Sorin	Strada Libertatii nr.19	Teren de constructii	36						Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari
32,	1.6.1	Teren pentru garaje Lorinz Zsigmond Buzila Petru	Strada Libertatii	Teren de constructii	43						Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari
33	1.6.1	Teren pentru garaje Bocarnea Marioara Axini, Condrea Maria, Fodor Laszlo, Kaszas Hajnalka, S.C. Craco SRL	Strada 1 Dec 1918, nr.6	Teren de constructii				1811/1/2 1811/1/3 1811/1/6 1811/1/7 1811/1/8			Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari
34	1.6.1	Teren pentru garaje Mihuti Ioan Gaspar Csaba	Strada Bercsenyi nr 10	Teren de constructii							
35	1.6.1	Teren pentru garaje Torok Sandor, Torok Szilveszter, Papucs Alexandru,Toma Ioan Stelian,Egyed Berta	Strada Brazilor nr.2	Teren de constructii							
36	1,6,1	Teren pentru garaje Gondos Istvan Stroie Ioan	Strada Fratiei bl 7	Teren de constructii							
37		Teren de constructii Cianga Horea Dumitru	Strada Mihai Eminescu,nr 123	Teren de constructii	125	1981	Legea 58/1974	920; 921	4		Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
38		Teren de constructii Preda Floarea, Ugron Tamas	Strada Petofi Sandor nr 126-128	Teren de constructii	923	1983	Legea 58/1974	850; 851	211		Necesita identificare parcelara
39		Teren de constructii Nagy Iuliu	Strada Gabor Aron nr 73	Teren de constructii	324	1976	Legea 58/1974	1896/2	442		Necesita identificare parcelara
40		Teren de constructii Mircea Dumitru	Strada Mihai Eminescu nr 66	Teren de constructii	100	1980	Legea 58/1974	1192;1194	571		Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
41		Teren de constructii Budi Pal	Strada Dsida Jeno nr 7	Teren de constructii	241	1978	Legea 58/1974	91	805		Necesita identificare parcel
42	1.6.1	Teren de constructii Guiu Nicolae	Strada Mihai Eminescu nr 89	Teren de constructii	428	1962	Nationaliyare	5254/2;5255/2;5256/2	1497		Necesita identificare dezlipire parcelara

www.primariacovasna.ro

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice-suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregistrat in C.F.	Valoarea de inventar	Observatii
43		Teren de constructii Balint Karoly	Strada Iazului nr 10	Teren de constructii, gradina	767	1981	constatare	5130/2/1, 5130/2/2, 5130/2/3, 5130/2/4,	5951 (23470 , 23471)		Necesita identificare parcelara
44		Teren de constructii Gal Emeric, Gal Jozsef	Strada Petofi Sandor nr. 77	Teren de constructi	1753	2000	constatare	735/1/2/1, 735/1/2/2, 735/1/2/3 735/1/2/4	5951		
45		Teren de constructie	Strada Benedek ElekF.N.	Teren de constructi	991	1998	constatare	4770/1, 4770/3	5951		Nominalizat pentru tineri
46		Teren de constructie	Strada Zrinyi Miklos F.N.	Teren de constructi	1487	1998	constatare	4770/6, 4770/7, 4770/8,	5951		Nominalizat pentru tineri
47		Teren de constructie Costea constantin	Strada Cuza Voda nr 106	Teren de constructi	200	1983	nationalizare	5149/1/1, 5149/1/2	5951		
48		Teren de constructie Debreczi Albert	Strada Timar nr 39	Teren de constructie	410	1983	constatare	185/a	5951		
49		Teren de constructie Popescu Paulian Puiu	Strada Stefan cel Mare nr 14/A	Teren de constructie	100	1983	schimb	2048/2/a/2/1	5951		
50		Teren de constructii Sorescu Dorel	Strada Iustinian Teculescu nr 33	Teren de constructii	226	1984	schimb	2798/2, 2798/3	5951		
51		Teren de constructie Vranceanu Dorel, Vrancean Marius JudeleRomeo	Strada Cuza Voda nr 89	Teren de constructii	537	1984	schimb	5171/1/7, 5171/1/8, 5171/1/9/1, 5171/1/9/2	5951		
52		Teren de constructie	Strada Pakohegy	Teren de constructii	300	1985	constatare	4723/3 4723/1 4723/2	5951 6309 6586		
53		Teren de constructii	Strada Stejarului	Teren de constructii	681	1986	Decret 712/1966	5459/1/2	5951		
54		Teren de constructi Butyka Eszter	Strada Piliske nr 48	gradina	100	1986	schimb	4888/1	5951		
55		Gradina Costea Nicolae	Strada Mihai Eminescu nr 177	gradina	250	1986	schimb	5199/1/1	5951		
56		Masurat cu legea 18/91	Strada Brazilor	Gradina Domokosker t	9680	1982	Decret 712/1966	5019/1/3/2/2/2/1	5951		
57		Centrala termica Voinesti	Strada Mihai Eminescu nr	Teren si constructii	2773	1985	constatare	5188/1/1/4 5188/1/1/5 5188/1/1/6 5188/1/1/7	5951		

www.primariacovasna.ro

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice-suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregistrat in C.F.	Valoarea de inventar	Observatii
58		Teren de constructii S.C.Hefaistos CMS.A. corp A	Strada Unirii, nr 6	Teren de constructii	5365	1964;1958 ,1979	H.C.L ...../2011	450/2/1/3,452/3, 455/2, 455/1/2, 455/2/3, 449, 450/2/1/1, 452/1, 454, 455/1/1, 450/2/1/2,452, 453/1,455/1/3, 455/1/4, 455/2/1,455/2/2	8392	161900	Propus spre vanzare
59		Teren de constructii S.C.Hefaistos CMS.A. corp B	Strada Unirii, nr 7	Teren de constructii	2121	1958,1985	H.C.L. ...../2011	420/1/2,420/1/3,502/1/1,502/1/2,502/2/b/2,503/2/b/1,507/2,505/2/2/1,506/2,507/1,505/2/2/2	25973	64304	Propus spre vanzare
60		Tren de constructii Vila Sind Romania	Strada Gheorghe Doja nr 6	Tren de constructii	771	1962		1806/2/3/2/1, 1806/2/31/1 1806/2/2	23425 23422 23424		
61		Teren de constructii S.C.Eurocov SRL	Strada Gabor Aron nr 3	Teren de constructii	4070	1959 1967	H.C.L. 148/2011	1830/1 1830/2,1831	24205 24163		Propus spre vanzare
62	1.6.1	Teren-S.C.Ifcor S.A.	Strada Mihai Eminescu nr 225/D	Curte si teren de constructii	1212	1908	H.C.L .43./2012	25361	25361		Concesionat
63	1.6.1	Teren-S.C.Eta Romlab SRL	Strada Mihai Eminescu nr 225/E	Curte si teren de constructii	800	1908	H.C.L 43../2012	25360	25360		Concesionat
64	1.6.1	Teren-S.C.Transport Trade Services SRL	Strada Mihai Eminescu nr 225/F	Curte si teren de constructii	4378	1908	H.C.L 43./2012	25679	25679		Concesionat
65	1.6.1	Teren- In curs de concesionare	Strada Mihai Eminescu	Teren de constructii	1200	1908	H.C.L 43../2012	25783	25783		In curs de concesionare
66	1.6.1.	Tren accidental-neproductiv	Strada Mihai Eminescu	Teren neproductiv	3025 mp	1908	H.C.L .43./2012	25782	25782		
67	1.6.1.	Teren viran	Strada Mihai Eminescu	Teren neproductiv	179	1908	H.C.L 43./2012	25784	25784		
68	1,61	Teren viran	Strada Mihai Eminescu nr 225	Teren neproductiv	465	1908	H.C.L .43./2012	25680	25680		In curs de concesionare
69	1.61	Teren baraca ACR	Strada Stefan cel Mare nr 37	Teren de constructii	516	1908	H.C,L.82./2012	2092/3/4	26684		
70	1.61	Teren baraca ACR	Strada Stefan cel mMre nr 37	Teren de constructiisi strada	228	1908	H.C.L..82./2012	2093/3/3	26685		
71	1,61	Treren piata agroalimentara	Strada Stefan cel mare nr 37	Tteren de constructie	1620	1966	HCL.nr	2089/3/2, 2090/3/2, 2091/3/2	23492		Concesionare partiala

www.primariacovasna.ro

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice-suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregistrat in C.F.	Valoarea de inventar	Observatii
72	1.6.1	Teren centrala termica de cartier	strada Stefan cel Mare nr 22 bis	Teren de constructie	359	1986	HCL...	25238	25238		

www.primariacovasna.ro

Anexa nr.3 La HCL 95 ...../2012

CAIET DE SARCINI

privind vanzarii prin licitatie publica a imobilului
in care au functionat centralele termica la adresa strada Stefan cel mare nr. 22 bis, oras Covasna

1.) OBIECTUL VANZARII

Imobilul fosta centrala termica de cartier se situeaza în intravilanul oraşului Covasna, şi este proprietatea privată a orasului Covasna, fiind întabulat în cartea funciară nr. 25238 , individualizat prin Planul de amplasament întocmit de către S.C.Eurotop SRL si avizat de către oficiul de cadastru şi Publicitate Imobiliară cu nr. inregistrare 9757/15.06.2011

Imobilul supus vânzarii au avut destinația de centrala termica si depozit de conbustibil solid, în prezent acesta fiind dezafectat.

Vanzarea – cumpararea se va face prin acte incheiate în forma autentica la notarul public.

2.) CADRU LEGAL

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun vânzarea imobilului sunt urmatoarele :

-Art. 123 din legea 215/2001

(1)Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date în administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, în conditiile legii.

(2)Vânzarea, concesionarea si închirierea se fac prin licitatie publica, organizata în conditiile legii.

Decizia nr. 230 din 03-mai-2006

Articolul 4 din legea 213/1998

"Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrative –teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public.Asupra acestor bunuri statul sau unitatiile administrative –teritoriale au drept de proprietate privată"

3.) ELEMENTE DE PREȚ

Pretul de pornire al licitatiei (fara T.V.A.), este cel prevazut in raportul de expertiza tehnica evaluare de 18 760 Euro la care se adauga cheltuielile de evaluare, individualizare întabulare construcție rezultind dupa rotunjire 19 500 euro.

Taxa de participare la licitatie este de 500 lei.

Garantia de participare la licitatie, este de 10% din valoarea de pornire a licitatiei, - 1950 euro- calculat la cursul valutar la data depunerii

Pasul licitației, este de 1000 euro (5,12 % din pretul de pornire al licitatiei)

Toate cheltuielile legate de: întocmirea Documentației cadastrale privind amplasarea si delimitarea bunului imobil, de dezmembrare a corpului de proprietate, de efectuarea lucrarilor de publicitate imobiliara si de autentificarea contractului de vanzare – cumparare vor fi suportate de cumparator.

www.primariacovasna.ro

4.) OBLIGATIILE VANZATORULUI

Sa predea imobilul în starea în care se afla, în termen de 30 de zile de la desfaşurarea licitaţiei.

Să facă demersurile necesare în vederea întabularii în cartea funciara a orasului Covasna dreptului de proprietate asupra imobilului si să obţina extrasul de carte funciară necesară autentificarii contractului de vânzare – cumparare.

5.) OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Să achite integral preţul imobilului adjudecat în termen de 30 de zile de la desfăsurarea licitatiei.

Sa efectueze pe cheltuiala sa, acolo unde este cazul, devierea reţelelor edilitare (apa, canal, energie electrica, energie termica) care traverseaza imobilul dobandit, sau daca acest lucru nu este posibil, să permita accesul în mod gratuit atunci când acest lucru se impune (intervenţii în exploatarea curentă a acestora sau remedierea unor eventuale defecţiuni).

În cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele şi termenele din prezentul caiet de sarcini, acesta este decazut din drepturile obtinute în urma participării la licitaţie.

Orice intervenţie la constructiile dobandite se va face după obtinerea obligatorie a Autorizatiei de construire eliberată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, iar stabilirea destinaţiei se va face în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al oraşului Covasna şi ale Regulamentului Local de Urbanism aprobate .

Cumparatorul are obligatia începerii lucrarilor de reamenajare/modernizare a construcţiei în termenul de 6 luni de încheierea contractului de vânzare-cumparare, şi definitivarea lucrărilor în termen de 36 luni.

6.) DISPOZITII FINALE

Litigiile de orice natura daca nu se pot solutiona pe cale amiabila sunt de competenta instantelor judecatoresti.

www.primariacovasna.ro

Anexa nr. 2 95.

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA
EVALUARE

Obiectivul expertizei de evaluare:

Evaluare imobil "CENTRALA TERMICA DE CARTIER SI DEPOZIT DE CARBURANTI" situat în oraşul Covasna, str. Stefan cel Mare, nr. 22, jud. Covasna, întabulat în C.F. Nr. 25238 – Covasna, nr. cad. 25238, proprietatea ORASULUI COVASNA.

Scopul evaluării:

Stabilirea valorii de piaţă actuală a imobilului, în vederea vânzării.

Beneficiar:

PRIMARIA ORASULUI COVASNA

Executant:

ing. Hering Petre Iuliu, expert tehnic judiciar, membru CET-R şi ANEVAR, Jud. Covasna, cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Dec. 1918, bl.18, sc.JB, ap.11. tel. 0267-314704.

Conţine:

- Raport de evaluare
- Extras Carte Funciară

Data întocmirii:
21 mai 2012

Executant:
ing. Hering Petre Iuliu
expert tehnic

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMANIA • 13100 • HERING PETRE IULIU VALABIL 2012 EXPERT EVALUATOR ET ANEVAR

www.primariacovasna.ro

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Obiectivul evaluat:

"CENTRALA TERMICA DE CARTIER SI DEPOZIT DE CARBURANTI" situat în orașul Covasna, str. Stefan cel Mare, nr. 22, jud. Covasna, întabulat în C.F. Nr. 25238 – Covasna, nr. cad. 25238, proprietatea ORASULUI COVASNA.

Beneficiar:

PRIMARIA ORASULUI COVASNA

Valoare de circulație:
- Centrala termică: Vp = 47.300 Lei, adică 10.660 Euro
- Depozit de carburanți: Vp = 24.800 Lei, adică 5.580 Euro
- Teren: Vp = 11.200 Lei, adică 2.520 Euro

Valoarea nu este afectată de TVA.

Declar cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, efectuate la data de 18.05.2012, în prezența reprezentantului Primăriei.

Certific faptul că nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul rapotului de evaluare, opiniile și concluziile mele profesionale sunt imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitooare în privința proprietății imobiliare, obiectul prezentului.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare elaborate de ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectez acest raport de evaluare.

Sfântu Gheorghe la
21 mai 2012

Evaluator:
ing. Hering Petre Iuliu

NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
13100
HERING PETRE IULIU
VALABIL 2012
EXPERT EVALUATOR EM
ANEVAR

www.primariacovasna.ro

RAPORT DE EVALUARE

"CENTRALA TERMICA DE CARTIER SI DEPOZIT DE CARBURANTI"
situat în oraşul Covasna, str. Stefan cel Mare, nr. 22, jud. Covasna,
întabulat în C.F. Nr. 25238 – Covasna, nr. cad. 25238,
proprietatea ORASULUI COVASNA.

Subsemnatul Hering Petre Iuliu, expert tehnic în specialitatea de construcţii civile, industriale şi agricole, membru CET-R şi ANEVAR, cu carnet nr. 3798 –10003 şi Legitimatie nr. 13160/2002, am procedat la evaluarea imobilului "CENTRALA TERMICA DE CARTIER SI DEPOZIT DE CARBURANTI" situat în oraşul Covasna, jud. Covasna.

Imobilul este întabulat în C.F. Nr. 25238 – Covasna (Nr. C.F. vechi: Nr.6334, Nr. topografic vechi imobil 1751/1), teren intravilan cu nr. cadastral 25238, centrala termică de cartier şi depozit de carburanţi, curte, cu suprafaţa din acte şi măsurată de 359 mp, cu construcţia întabulată cu nr. cadastral 25238-C1, construcţii industriale şi edilitare, centrala termică de cartier şi depozit de carburanţi, cu suprafaţa din acte şi măsurată de 325 mp.

OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE

Stabilirea valorii de piaţă actuală a imobilului, în vederea vânzării.

IPOTEZE SI CONDIŢII LIMITATIVE

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi ale clădiriii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalaţiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

www.primariacovasna.ro

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată in RON si EUR.
Cursul de schimb valutar considerat: 4,4408 Lei/Euro la 21.05.2012).

BAZELE EVALUARII

Conform IAS 16 "IMOBILIZARI CORPORALE" imobilizările corporale sunt evaluate la valoare justă la data reevaluării.

Reevaluarea imobilizărilor corporale se efectuează în vederea determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea reevaluată a imobilizărilor corporale se corelează cu utilitatea și cu valoarea de piață a bunurilor respective.

www.primariaovaesca.ro

Potrivit Standardelor Internaționale de Contabilitate – IAS 16 – valoarea justă a terenurilor și clădirilor este de obicei valoarea de piață.

Definiția valorii de piață este cea agreată și stabilită de Comitetul Internațional pentru Standardele de Evaluare (I.V.S.C.), în standardul I.V.S.-1 și de Grupul Internațional E.V.S. Nr. 403.

Astfel:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea evaluării "prin costuri", abordarea "pe bază de venit" (metode de randament) și abordarea "prin comparație".

În principiu acestea se referă la:

- In abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor / deprecierilor ce au avut loc datorităuzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul rămas (estimat după scăderea deprecierii clădirilor) se adaugă valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.
- In abordarea pe bază de venit se capitalizează venitul obtenabil din utilizarea proprietății. Venitul anual obtenabil (considerat constant) se capitalizează cu o rată de capitalizare aferentă tranzacțiilor actuale și a chiriilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare celei de evaluat, convertindu-se astfel venitul în valoare.
- In abordarea prin comparație se recurge la cuantificare și se analizează tranzacțiile comparabile, în scopul de a determina dacă au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Ca și celelalte metode, metoda comparațiilor este guvernată de principiul substituției, care spune că nici un cumpărător prudent nu va oferi pentru proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași activitate, într-un interval de timp rezonabil.

Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de piață cash, integral la data tranzacției. Această valoare nu reprezintă valoare de asigurare.

Raportul a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul, obiectivul prezentului Raport de expertiză, se situează în zona mediană a orașului Covasna, în apropierea zonei centrale a acestuia și a străzii principale ce traversează orașul din direcțiile Sfântu Gheorghe, respectiv Târgu Secuiesc, în spatele blocurilor cu patru etaje, situate pe str. 1 Decembrie 1918, pe un teren închis de clădiri.

Clădirea întabulată este compusă din două părți distincte:

1. Centrală termică (dezafectată)
2. Depozit de carburanți (folosit ca garaj, parcare)

Fiind în stare tehnică deteriorată, pentru a fi utilizate, clădirile au nevoie de reparații capitale, eventual amenajări.

www.primariacovasna.ro

În zona amplasamentului se află drumuri asfaltate şi toate dotările edilitare urbane.

Descrierea clădirilor:

1. Centrala termică (dezafectată)

Clădirea este o construcție tip centrală termică, construită în anul 1987, cu regim de înălțime parter, ce cuprinde o încăpere şi un mic grup sanitar nefuncțional, nefinisat

Clădirea are:
- fundații continue şi izolate din beton
- structura din schelet de beton armat cu închideri din zidărie BCA
- planşeu beton armat din elemente prefabricate de beton armat
- acoperiş tip terasă izolată
- tâmplăria metalică
- pardoseli din betont
- tencuieli obişnuite drişcuite, zugrăvite cu var parțiale (cca. 80%)
- înălțime H = 4,00 m

Dotări edilitare:
- instalații ce nu sunt racordate la rețea, deteriorate

Suprafețe:
- suprafața construită Sc = 154,50 mp
- suprafața desfăşurată Ad = 154,50 mp

Vechime funcțională:
- vechimea 25 ani

Starea tehnică:
- structura de rezistență în stare satisfăcătoare
- acoperiş terasă avansat deteriorată
- tâmplăria avansat deteriorată, geamurile sparte
- finisaje avansat deteriorate sau lipsă

2. Depozit carburanți (folosit ca garaj, parcare)

Clădirea este o construcție tip depozit parțial închis, construită în anul 1987, cu regim de înălțime parter.

Clădirea are:
- fundații continue şi izolate din beton
- structura din schelet de beton armat cu închideri din zidărie BCA
- nu are planşeu
- acoperiş tip grinzi şi pane din beton armat prefabricat cu invelitoare plăci azbociment ondulat
- tâmplăria metalică
- pardoseli din betont
- tencuieli obişnuite drişcuite, zugrăvite cu var parțiale (cca. 80%)
- înălțime medie H = 3,60 m

Dotări edilitare:
- nu este dotată

Suprafețe:
- suprafața construită Sc = 170,50 mp
- suprafața desfăşurată Ad = 170,50 mp

Vechime funcțională:
- vechimea 25 ani

www.primariacovasna.ro

Starea tehnică:
- structura de rezistenţă în stare satisfăcătoare
- invelitoare în stare satisfăcătoare
- tâmplăria avansat deteriorată, geamurile sparte
- finisaje avansat deteriorate, sau lipsă

ANALIZA DE PIAŢĂ

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Analiza pieţei este identificarea şi studierea acesteia pentru un anumit bun sau seviciu. În mod fundamental scopul analizei pieţei este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieţei pentru o proprietate cu o anume utilizare sau dacă există evidenţe ale pieţei pentru o utilizare propusă în viitor.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare, tranzacţia este periclitată; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale; cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă;

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru; cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent.

Piaţa imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice pieţe, cunoscând permanent fluctuaţii, în ultima perioadă având un trend descrescător.

La data evaluării, cererea pentru proprietăţi asemănătoare celei evaluate este medie în cadrul oraşului, cât şi oferta. Segmentul important al cererii reprezintă micii investitori, care doresc să investească în asemenea imobile, în vederea amenajării unor spaţii comerciale, depozitare, garaje, având amplasamentul favorabil al imobilului.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Practic, ţinând cont de tipul imobilului şi de amplasarea acestuia (în apropierea zonei centrale a oraşului), cea mai bună alternativă posibilă de

www.mihaiacovesna.ro

utilizare pentru activul analizat, este cea de spații de depozitare, garaje, parcări, administrative, comerciale

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal,
- indeplinește condiția de fizic posibilă, dată fiind posibilitatea dotării necesare cu utilități specifice,
- este fezabilă financiar,
- este maxim productivă,

Schimbarea destinației imobilului este necesară și posibilă.

EVALUAREA CLĂDIRILOR

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: costuri, venituri și comparație.

În cazul de față, tranzacții similare nefiind notate în zonă, imobilul se va evalua prin metoda costurilor de înlocuire și pe bază de venit.

Abordarea prin metoda costurilor

CIN este o procedură de evaluare folosită în stabilirea valorii pentru utilizarea existentă în cazul proprietăților specializate, care se vând rar sau niciodată.

În absența unor date de piață, CIN este adoptat ca înlocuitor (substitut) al analizei de piață.

Metoda CIN se bazează pe estimarea costului brut curent de înlocuire al construcțiilor, din care se scade cota aferentă uzurii fizice/deteriorării și a tuturor celorlalte forme de depreciere și optimizare.

Evaluarea conform acestei metodologii se efectuează prin ,,metoda valorii de înlocuire net".

În prima etapă a calculului de evaluare se determină ,,valoarea de înlocuire (de nou) la nivelul preturilor 01.01.1965."

Pentru actualizarea prețurilor de la nivel 1965 la nivel 2012 (stabilirea prețului tehnic) se folosesc coeficienți de actualizare recomandați de CET-R publicați în Buletine documentare periodice "Expertiza tehnică"

Valoarea actualizată obținută va fi amendată cu pierderile de depreciere constatate (uzura fizică, deprecieri de natură funcțională și deprecieri de natură economică/externă.

Baza legală folosită:

- Colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM 1995, Broșura 12, II.E.1, Fișa Nr. 17 – Catalog de reevaluare Nr.105 vol.I, Fișa Nr.1, Centrală termică pentru prepararea aburului și a apei calde (asimilat).
- Colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM 1995, Broșura 12, 1.2., Fișa Nr. 2 – Catalog de reevaluare Nr.124, Fișa Nr.11, Dependință izolată la clădiri de locuit, social-culturale sau administrative (asimilat)
- Ordin MLPAT Nr. 2/N - coeficienți de uzură fizică la mijloace fixe
- Ordin MLPAT Nr. 85/N/1999 - coeficienți de uzură fizică la mijloace fixe
- Pentru actualizarea prețurilor de la nivel 1965 la nivel 2012 (stabilirea

www.primariacovasna.ro

preţului tehnic) s-au folosit coeficienţi de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a clădirilor şi construcţiilor (cataloage cu preţuri 1965) – buletin documentar ,,Expertiza tehnică" Nr.120 - decembrie 2011 - tabel nr.III. Indicii de actualizare elaboraţi de INCERC din acest buletin, au fost avizaţi de Consiliul Tehnico – Ştiinţific al MTCT cu avizul nr. 1/17.06.2011 pentru data de 31.03.2011 şi reactualizaţi de C.E.T.-R pentru data de 15.05.2011, la un curs al dolarului la BNR de 2,8720 lei/USD şi 4,1060 lei/Euro. Conform precizării MTCT, indicii de actualizare a valorilor construcţiilor cuprind şi taxa pe valoare adăugată TVA de 24% în prezent.

– Normativ P135/1999 Ghid cuprinzând coeficienţii de uzură fizică la construcţii.

1. Centrala termică (dezafectată)

Valoarea de înlocuire:

Prin ,,valoarea de înlocuire" a clădirilor şi construcţiilor speciale la data de 1965, se întelege totalitatea cheltuielilor care ar fi ocazionate de îlocuirea în stare nouă a obiectelor de construcţii la data respectivă.

Conform Catalog de evaluare rapidă a construcţiilor, editura MATRIX ROM - Cat. Nr.105, vol.I, Fişa Nr.1 (asimilat) Centrală termică industrială pentru prepararea aburului şi a apei calde, cu 2 cazane, cu înălţimea 7 m.

Suprafata desfaşurata Ad= 154,50 mp.

Valoarea de înlocuire de bază, în preţuri 01.01.1965.

- construcţii 880 lei/mpAd

Total = 880 lei/mpAd

➢ termeni de corecţie:

- pentru diferenţa de înălţime până la 4,00, pentru fiecare 0,5 m se scad 20 lei/mpAd (6 x 20) = - 120 lei

Valoare de înlocuire: 880 lei/mpAd - 120 lei/mpAd = 760 lei/mpAd

Vic = 154,50 mp x 760 lei/mpAd = 117.420 lei

Valoarea actualizata in preturi din 21.05.2012.

Prin ,,valoarea de înlocuire actualizată" se înţelege valoarea mijlocului fix, adusă la nivelul de preţuri al perioadei în care se face evaluarea. Această valoare variază de la o perioadă la alta, în funcţie de evoluţia preţurilor.

Conform Buletin documentar "Expertiza tehnică 120/decembrie/2011", Indicele de actualizare, conf. Tabel III, grupa 2 - Construcţii speciale, subgrupa 21, Industriale este Ka = 18.769,21 inclusiv TVA de 24%, la cursul de 4,1060 lei/Euro

Fără TVA Ka = 15.136,46

Pentru curs 4,4408 lei/Euro se indexează cu:

Kz = 1+ 0,8 x [(4,4408 - 4,1060)/4,1060] = 1,065

Va = 117.420 lei x 15.136,46 x 1,065 = 1.892.849.137 ROL

Va = 189.285 RON

www.primariacovasna.ro

Valoarea rămasă actualizată în preţuri din 21.05.2012:

Prin ,,valoarea rămasă actualizată" se înţelege valoarea de înlocuire actualizată la data evaluării, redusă ca urmare a deprecierilor mijlocului fix.

Ponderea orientativă a subansamblelor constituente (conform P135-1999)

- structura de rezistenţă	50%
- anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	22%
- finisaje	8%
- instalaţii funcţionale	20%

Uzura fizică considerată:

- structura de rezistenţă	50%
- anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	80%
- finisaje	90%
- instalaţii funcţionale	100%

Coeficientul mediu de uzură:

0,50 x 50% + 0,22 x 80% + 0,08 x 90% + 0,20 x 100% = 0,70

Având în vedere vechimea clădirii de 25 ani, starea tehnică degradată, nefolosibilă, după vizualizare la faţa locului, se consideră deprecieri:

- uzură fizică:	70%	132.500 lei
- depreciere funcţională:	5%	9.465 lei
Total deprecieri:		141.965 lei

V_r = 189.285 lei - 141.965 lei = **47.320 lei**

Rotund = 47.300 lei

$V_{costuri}$ = 47.300 Lei, adică 10.660 Euro

2. Depozit carburanţi (folosit ca garaj, parcare)

Valoarea de înlocuire:

Conform Catalog de evaluare rapidă a construcţiilor, editura MATRIX ROM - Cat. Nr.125, Fişa Nr.11 (asimilat) Dependinţă izolată la clădiri de locuit, social-culturale sau administrative, parţial deschise (având perete comun cu CT.

Suprafata desfaşurata Ad= 170,50 mp.

Valoarea de înlocuire de bază, în preţuri 01.01.1965.

- construcţii	265 lei/mpAd
Total =	265 lei/mpAd

- termeni de corecţie:

- pentru lipsa finisajelor, se scade 45 lei/mpAd

Valoare de înlocuire: 265 lei - 45 lei = 220 lei/mpAd

Vic = 170,50 mp x 220 lei/mpAd = 37.510 lei

www.primariacovasna.ro

Valoarea actualizata in preturi din 21.05.2012.

Conform Buletin documentar "Expertiza tehnică 120/decembrie/2011", Indicele de actualizare, conf. Tabel III, grupa 1 - Clădiri speciale, subgrupa 25, Depozitare este Ka = 19.250,33 inclusiv TVA de 24%, la cursul de 4,1060 lei/Euro

Fără TVA Ka = 15.524,46

Pentru curs 4,4408 lei/Euro se indexează cu:

Kz = 1+ 0,8 x [(4,4408 - 4,1060)/4,1060] = 1,065

Va = 37.510 lei x 15.524,46 x 1,065 = 620.173.457 ROL

Va = 62.017 RON

Valoarea rămasă actualizată în preturi din 21.05.2012:

Având în vedere vechimea clădirii de 25 ani, starea tehnică satisfăcătoare, după vizualizare la fața locului, se consideră deprecieri:

- uzură fizică:	55%	34.109 lei
- depreciere funcțională:	5%	3.101 lei
Total deprecieri:		37.210 lei

V_r = 62.017 lei - 37.210 lei = **24.807 lei**

Rotund = 24.800 lei

$V_{costuri}$ = 24.800 Lei, adică 5.580 Euro

Abordarea pe bază de venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă.

In cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câştigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice şi practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câştigul disponibil prin exploatare)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu îşi propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin inchirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor:

Venitul brut potential (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.

www.primariacovasna.ro

In cazul analizat chiriile practicate pentru suprafețe asemănătoare este de: 2,00 – 3,00.Eur/mpAu.

Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

Venitul net efectiv (VNE) – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venturilor brute şi anume: 5% cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, curățenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câştig şi valoare şi este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din inchirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (inchirieri, vinzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile intreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 8 - 12% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice şi de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum şi de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului crescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilității solicitate pe piata specifică.

Pentru proprietatea analizată s-a utilizat o rată de capitalizare aferentă veniturilor nete de 10%.

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de randament a proprietății este prezentat în tabelul următor:

Venitul brut se calculează în ipoteza chiriei de 2,5,00 Eur/mpAu.

Suprafata utila totală CT + Dep. (mp)	**290**
Chiria lunara (EUR/luna)	**725**
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	**8.700**
Risc de neocupare si neplata a chiriei	10%
Venituri brute efective VBE(eur/an)	**7.830**
Rata cheltuielilor din exploatare 5%	7.438
Costuri reamenajare (reparatii)	5.600
Venit net efectiv (Eur/an)	**1.838**
Rata de capitalizare	10%
Valoare randament in Euro	**18.380**
Curs de referinta Ron/Euro la data evaluarii	4.4008
Valoare randament in Ron	**80.886**

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezultă valoarea de randament prin metoda capitalizării veniturilor (randamentului):

$V_{randament}$ = 80.890Lei, adică 18.380 Eur

www.birouevaluare.ro

EVALUAREA TERENULUI

Baza legală folosită:

- Hotărârea Nr. 207/29.09.2005 al Consiliului General al Municipiului Bucureşti, Metoda comparaţiei prin bonitare, pentru localităţi cu o populaţie peste 10 mii locuitori, conform Buletin documentar „EXPERTIZA TEHNICA" nr. 97/martie 2006.
- Preţuri practicate pe piaţa locală în zonă la terenuri similare.

Suprafaţa terenului: 359 mp

1. Metoda comparatiei prin bonitare

A.1 PENTRU LOCALITATI CU O POPULATIE DE PESTE 10.000 LOCUITORI

Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relaţii de calcul :

Vp= K x (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) x M x F x Gs x H x Go x Cr x U x Z

unde :
(coeficienţii consideraţi în calcul, sunt evidenţiaţi prin îngroşare în text)

K = coeficient de actualizarea valorii de bază , în funcţie de variaţia cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \frac{\text{curs BNR la data evaluării (RON/EURO)}}{\text{3,5084 RON/EURO (06.09.2005)}} = \frac{\text{4,4408 RON/EURO}}{\text{3,5084 RON/EURO}} = \mathbf{1,266}$$

A = valoarea de bază a terenului (valoare calculată la un curs de schimb de 3,5084 RON/EURO, comunicat de Banca Natională a României pentru data de 06.09.2005, conform PRECIZĂRILOR din Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti nr.207/29.09.2005)
Valoarea de bază a terenului pe categorii de localităţi se determină prin corectarea valorii de bază corespunzătoare Municipiului Bucureşti, aplicându-se urmatorii coeficienti :

COD	Categoria localitatii	Coeficient corecţie
IA	Bucuresti	1,00
IIB	Municipii şi oraşe cu peste 200 mii locuitori	0,9
IIIC	Orase sau comune cu 50 : 200 mii locuitori	0,8
IVD	Localitati cu un numar 10 : 50 mii locuitori	0,6
VE	Statiuni turistice de importanta (grad 1)	0,7÷0,9
VIF	Statiuni turistice de importanta (grad 2)	**0,5**÷0,7

Pentru fiecare categorie de localitate , in functie de zona din care face parte terenul in cadrul localitatii, rezulta urmatoarele valori de baza :
RON/mp

www.primariacovasna.ro

Categoria localitatii/ zona	Bucuresti IA=	IIB=0,9x IA VE=0,9x IA	IIIC=0,8 x IA VIF=0,8 x IA	VIF= 0,5x IA	IVD=0,6 x IA	VII=0,5 x IA
0	420	378	336	210	252	210
1	320	288	256	160	192	160
2	220	198	176	**110**	132	110
3	150	135	120	75	90	75

In functie de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitatile tehnico-edilitare ale localitatii, se aplica urmatoarele corectii (procentuale din valoarea de baza A):
A):

Pozitionarea terenului fata de utilitati	**La gard %**	**Pana la 100 m%**	**Pana la 200 m %**	**Intre 200- 500 m**
S=apă, canal: apa=60%,canal=40%	**16,7%**	14,2%	11,7%	8,35%
G* = gaze naturale	**6,7%**	5,63%	4,56%	3,35%
T* = Termoficare sau C.T. de apartament	16,7%	13,7%	10,63%	8,35%
E = electicitate	**6,7%**	5,63%	4,56%	3,35%
Tf = telefon	**3,4 %**	2,86%	2,31%	1,70%

Notă: pentru distanțe mai mari de 500 m, nu se aplică corecțiile respective.

D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)
- Modernizat - cu asfalt , beton,pavale **+ 16,70 %**
- Modernizat - cu bolovani de rau + 9,14 %
- Modernizat – cu balast + 6,20 %

B = forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)
- teren colt la doua strazi + 5%
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2;1/3) **+ 5%**
- favorabil (raportul laturilor 1/4;1/5) 0%
- nefavorabil , forme neregulate ,greu de organizat, raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publica sub 10 m - 5 %
- orientare favorabila + 3 %

Obs.Coeficientii pozitivi se refera la terenurile cu front la calea de minimum 10 m .

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)
- **neconstruibil, afara de intrebuintari secundare** **- 40%**
- construibil , conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor - 10% ÷ - 30 %

C = suprafata adecvata sau nu , in cadrul urban , in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului (%din A):
- zona 0 si ultracentral (favorabil)

sub 150 mp	- 5%
150-200 mp	+ 5%
Peste 300 mp	+ 8%

www.primariaovaskiaro

- zona 1 si 2 şi 3 (favorabil)

sub 150 mp	0%
150-300 mp	+ 3%
Peste 300 mp	**+ 5%**

V = aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine , calitatea vecinatatilor si confortul urba-social (% din A)

- defavorabil - (10÷20)%
- favorabil **0,00**
- deosebit de favorabil +(10÷20)%

P = poluare (%din A)

- sonora (industrie , circulatie aeriana, feroviara, rutiera)- (3÷5)%
- reziduuri gazoase - 3%
- reziduri solide - 5%
- reziduri lichide - 7%
- mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare) -10%

P = 0,00

Cazurile deosebite se vor trata in functie de intensitatea agresivitatii, cu justificari bine motivate – corectia putand ajunge pana la –20%, sau dupa caz, valoarea se va determina pe baza costului lucrarilor necesare eliminarii cauzei poluarii, proprotinal cu suprafata terenului evaluat .

Expertii vor avea in vedere avizul de mediu existent la data evaluării.

Obs. Urmatorii coeficienti , din formula de calcul preţului unitar al terenului, situaţi în afara parantezei, sunt supraunutari sau subuntari si nu procentuali .

M = coeficient privind ponderea suprafetei terenului construbil fata de toata suprafata terenului evaluat (criteriu important pentru aspectul financiar, conform normelor din legislatia urbanistica) :

- construibil peste 60% M=1,25
- construbil 45-60% M=1,00
- construbil sub 45% M=0,75

M = 0,25 (terenul liber neconstruit este de 35% din totalul terenului)

F = coeficent privind natura terenului de fundare

- pentru teren normal de fundare; 0 mm=20 N/mp, la 1,5 m adâncime F=1,00
- pentru teren macroporic care necesită măsuri speciale de consolidare a solului F=0,85
- pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesită fundare indirectă F=0,50

F = 0,70 (fundaţii ce necesită izolaţii speciale)

Gs = coeficient privind gradul seismic al zonei

- pentru gradul de 7-8 **1,00**
- pentru gradul 9 0,85

www.primariacovasna.ro

H = coeficient privind regimul de inaltime construbil

- pentru regim P şi P+1÷3 etaje / P+M+1÷3 etaje **1,00**
- pentru regim P + 4÷6 etaje / P+M+4÷6 etaje 1,25
- pentru regim P + 7÷12 etaje / P+M+7÷12 etaje 1,40
- pentru regim P + 13÷20 etaje / P+M+13÷20 etaje 1,80
- pentru regim P + peste 20 etaje / P+M+peste 20 etaje 2,20

Go = coeficient privind starea terenului , format din produsul coeficientilor rezultati la pct.a si b

a. teren ocupat cu dotari si constructii
   - ce nu necesita dezafectari **1,00**
   - ce necesita dezafactari partiale sau totale 0,75÷0,95
   - ocupat cu constructii de patrimoniu (simple,nationale, internationale) 0,40

Obs. In cazul situaţiilor speciale se va face diminuarea valorii terenului, cu valoarea de dezafactare a construcţiilor existente pe teren, diminuare determinată prin calcul (deviz de dezafectare), terenul fiind adus la situaţia de teren liber pentru a fi edificate alte construcţii.

b. pentru teren in panta
   - favorabil constructiv 0,95
   - nefavorabil, necesita rezolvari speciale constructive, in functie de marimea si latimea pantei 0,80÷0,90
   - nefavorabil, în zone turistice 0,70÷0,80

Cr = coeficient privind situaţia juridică a terenului

- terenuri cu procese în curs pentru definitivarea proprietăţii 0,90

Cr = 1,00

U = utilizarea terenului

- pentru construcţii destinate exploatării comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comerţ, parcaje subterane şi anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, staţie de hidrofor, etc.) U=3,00
- pentru locuinţe uni sau multifuncţionale realizate în vederea exploatării comerciale (vânzare, închiriere) şi anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, staţie de hidrofor, etc.) U=2,00
- pentru locuinţe (individuale sau colective) precum şi pentru locuinţe sociale / de necesitate şi unifamiliale U=1,00
- pentru construcţii ce deservesc activităţi cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public U=0,50

U = 1,00

Z = coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului

AMPLASARE TEREN	BUCURESTI	MUNICIPII CU PESTE 200 LOCUITORI
In zona ,,0" pe arterele principale nominalizate de Consiile locale	3,00x2,00=6,00	2,00x1,50=3,00

www.primariacovasna.ro

In zona ,,0" vecine cu arterele importante până la 200 m	3,00x1,50 = 4,50	2,00
In zona ,,0" oricare alta pozitie	3,00	1,50

Obs. Pentru zonele 1,2 si 3, indiferent de oras, experţii vor putea aplica coeficienţi de zonă, în cazuri foarte bine justificate.
Pentru evaluarea terenurilor aparţinând domeniului public şi privat al Municipiului Bucureşti, destinate executării de costrucţii, se aplică metologia aprobată de Consiliul General al Municipiului Bucureşti prin Hotărârea nr. 207/29.09.2005 cu modificările ulterioare.
Z = 1,00

Vp = 1,266 x 110 x (1,00+0,167+0,067+0,00+0,067+0,034+0,167+0,05-0,40+0,05+0,00+0,00) x 0,25 x 0,70 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 29,30 lei/mp

Vt/mp = 29,30 lei/mp / 4,4408 lei/Euro = 6,60 Euro/mp

Luând în considerare valoarea unitară a terenului în tranzacţii şi zone similsre, se consideră valoarea unitară a terenului 7,00 Euro/mp

Vt = 359 mp x 7,00 Euro/mp x 4,4408 lei/Euro = 11.160 lei

Rotund = 11.200 lei

V_{teren} = 11.200 Lei, adică 2.520 Euro

CONCLUZIE

Tinând cont de scopul prezentului raport de evaluare, prin respectarea principiului prudenţei, valoarea recomandată a fi luată in considerare, este cea mai mică dintre valorile obţinute prin cele două metode de abordare şi anume cea rezultată din evaluarea pe baza metodei costului de înlocuire net (CIN) pentru clădiri, care este de:

$V_{costuri}$ = 83.300 Lei, adică 18.760 Euro

Valoarea de piaţă propusă nu este preţ, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obţinută intr-o tranzacţie de bunuri în condiţiile pieţii libere, în momentul evaluării.

Această valoare este valabilă la data întocmirii prezentului raport.

Data: 21 mai 2012

Intocmit:
ing. Hering Petre Iuliu

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR ROMÂNIA • ANEVAR • EXPERT EVALUATOR • VALABIL 2012 • 13160 • HERING PETRE IULIU

www.primariacovasna.ro