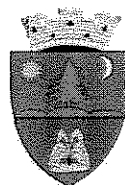




**ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA**



HOTĂRÂREA NR. 74/2020
privind vanzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată a orașului
Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de **25 Iunie 2020**, ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție **(16)**.

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 general al Orașului Covasna,

În conformitate cu prevederile:

- Art. 87 alin.(5), art. 108, art. 334-346, art. 363 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57/2019 privind Codul administrative cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (3) lit. g și ale 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 16 consilieri, ”împotriva” a - consilieri și ”abțineri” a - consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă vanzarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață totală de 621 mp, proprietatea privată a orașului Covasna, situat în orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, înscris în CF nr.30141 Covasna, nr. cad. 30141 și în inventarul domeniului privat- secțiunea terenuri la poziția 86.

Art. 2 - Se aprobă Documentația de atribuire privind vanzarea prin licitație publică a imobilului proprietatea privată a orașului Covasna, conform **anexei 1** la prezenta hotărâre

Art. 3 – Se insuseste raportul de evaluare a terenului intocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R, Pap Gyorgy, **anexa nr. 2** la prezenta hotărâre

Art. 4 - Prețul de pornire al licitației este de 8.073 euro, respectiv 38.974 lei, curs de schimb la data evaluării.

Art. 5 - Se aprobă componența Comisiei de Evaluare, conform **anexei nr. 3** la prezenta.

Art. 6 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa Primarul orașului si aparatul de specialitate

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
KÁDÁR GYULA**



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



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vanzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată a
orasului Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A

SECȚIUNEA I
INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art. 1. Orasul Covasna, cod fiscal 4404613 având contul deschis la Trezoreria Municipiului Targu Secuiesc, cu sediul administrativ în orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001

SECȚIUNEA II
INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitația publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

Art. 5. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 30 lei (nereturnabilă);
- garanție de participare în cuantum de 3.897 lei

(2) Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 7.

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 8.

(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune doua oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

Art. 9. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în sedință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezența documentație.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică, a imobilului proprietate privată a orașului Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, CF nr.30141, nr. cad. 30141, în suprafața totală 621 mp., se depun la sediul Primăriei orașului Covasna, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul o transmite ofertanților vizati.

(12) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar vânzătorul reia procedura, în condițiile legii.

VIZAT SPRE
NESHIMBARE

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art. 10. Informații generale privind obiectul vanzarii

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

a) Denumire: U.A.T. oras Covasna

b) Sediul: orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001, cod fiscal 4404613

10.2. LEGISLAȚIE APLICATĂ

-Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

-Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările-- ulterioare.

10.3. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul licitației îl constituie vanzarea imobilului teren situat in orasul Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, CF nr.30141, nr. cad. 30141, in suprafata totala 621 mp., categorie de folosinta curti-construcții si arabil ce aparține domeniului privat al orasului Covasna. Vanzatorul anexeaza la prezentul caiet de sarcini extras de carte funciara de informare.

10.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire a licitației este 38.974 lei conform raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Pap Gyorgy.

10.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garanția de participare la licitație este de 3.897 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 100 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la casieria Primăriei Covasna.

10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei orasului Covasna la data precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 11. Condiții generale ale vânzării terenului

11.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate. Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice române sau straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- **pentru persoanele fizice** – și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor catre bugetul local si bugetul consolidat de stat;

- **pentru persoanele juridice:** - nu sunt în stare de faliment ori lichidare; - societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat;

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primaria orasului Covasna si bugetul de stat. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a orasului Covasna este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

VIZAT SPRE NESCIMBARE

11.2. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Achitarea prețului de vânzare cumpărare a terenului se va face la data semnării contractului de vânzare-cumpărare la un notariat public. Neachitarea contravalorii imobilului în termenul menționat conduce la rezilierea contractului de vânzare cumpărare.

11.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți cu notificare prealabilă.

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 12.

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.
- (2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orasului Covasna până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.
- (4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (5) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (6) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 13.

- (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Primăriei, precizându-se data și ora.
- (2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzare teren situat în orasul Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, în suprafața totală 621 mp.), numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

PENTRU PERSOANE FIZICE:

Plicul exterior:

- Declarație de participare (Anexa I), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată

Plicul interior

- Va conține oferta propriu-zisă (Anexa 2), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior,

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul.

PENTRU PERSOANE JURIDICE:

Plicul exterior:

- Declarație de participare (Anexa I), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate – pentru reprezentant legal al persoanei juridice;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;
- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată

Plicul interior

-va conține oferta propriu-zisă (Anexa 2), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 14.

- (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.
- (2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 15.

- (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.
- (2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).
- (3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț.

SECȚIUNEA VI NEINCHEIEREA CONTRACTULUI

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

Art. 16.

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 17.

(1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 18. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

123456789
123456789

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

- a) Denumire: U.A.T. oras Covasna
- b) Sediul: orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001, cod fiscal 4404613

B. OBIECTUL VANZARII:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului situat în orasul Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, CF nr.30141, nr. cad. 30141, în suprafața totală 621 mp., categorie de folosință curți-construcții și arabil ce aparține domeniului privat al orasului Covasna.

C. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA VANZARII:

Rățiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului privat al orasului Covasna
- atragerea de venituri la bugetul propriu;
- creșterea veniturilor Consiliului Local Covasna, concomitent cu reducerea cheltuielilor de întreținere a terenului, în concordanță cu aplicarea principiului de economicitate

D. PROCEDURA DE VANZARE:

Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primăria orasului Covasna, iar contravaloarea documentației de atribuire este de 30 lei și este nereturnabilă.

Garantia de participare la licitație este de 3.897 lei.

E. ELEMENTE DE PREȚ:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 8073 euro, respectiv **38.974 lei**.

- Preț pornire licitație: **38.974 lei**.
- Garantia de participare la licitație: **3.897 lei**.
- Preț documentație de atribuire: **30 lei – nereturnabilă**.

TRATAT SPRE
NESCUMBAR

ANEXA 1
OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut

_____ în data
de _____ prin prezenta, noi,

_____ (denumirea
oferantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația organizată
în data de _____, ora _____ pentru vanzarea-cumpararea
imobilului situat în orasul Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, CF nr.30141, nr.
cad. 30141, în suprafata totala de 621 mp., categoria curti constructii (246 mp)
si arabil (375 mp), imobil care apartine domeniului privat al orasului Covasna,

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii
ofertei, prevăzute în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea respectării
lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de 30 de zile
de la data deschiderii ofertelor.

Data _____

Oferant

VEZAT SPRE
NECHIMBARE

ANEXA 2

S.C.....S.R.L (S.A)

Persoană fizică _____

Sediul/Domiciliul

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/ ____ /

C.F sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru terenul situat în orasul Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A, CF nr.30141, nr. cad. 30141, în suprafata totala de 621 mp., categoria curti constructii (246 mp) si arabil (375 mp), supus vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de _____ ora ____ oferim un preț de cumpărare de _____ (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de vânzare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini. Oferta noastră este valabilă un numar de 30 de zile.

Nume, prenume

În calitate de

Stampila societatii

TRATAT SPRE
NESCIMBARE

CONTRACT DE VÂNZARE

Intervenit între:

ORAȘUL COVASNA, cu sediul în orașul Covasna, str. Piliske, nr. 1, având Cod Unic de Înregistrare 4404613, în calitate de **vânzător**, reprezentat prin *primarul* și
....., în calitate de **cumpărător**, în următoarele condițiuni:

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Covasna nr., Procesul verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr., emis de Primăria orașului Covasna, Raportul de evaluare întocmit de, precum și, solicităm încheierea prezentului contract de vânzare în următoarele condițiuni:

Suscrisa vânzătoare, *prin reprezentant*, vinde cu **DREPT DEPLIN DE PROPRIETATE**, imobilul situat în, înscris în **CARTEA FUNCİARĂ nr.**, la A1, sub nr. cadastral, compus din, în suprafață de mp., cumpărătorului

Menționez că imobilul mai sus descris constituie proprietatea orașului ca proprietate privată, dobândit prin, în baza, conform celor de sub, act nr. CF.

Imobilul mai sus descris se află în intravilanul orașului Covasna, în proprietatea privată a orașului Covasna, nu este naționalizat sau expropriat și nu face obiectul Legii nr. 18/1991, republicată.

Prețul de vânzare stabilit în baza Hotărârii Consiliului Local al orașului Covasna nr. și declarat pe proprie răspundere este de: (.....) RON, conform Facturii seria nr., achitat integral anterior semnării prezentului contract de vânzare cu Chitanța/Ordinul de Plată/..... nr.

Subsemnatele părți contractante, cunoscând consecințele penale ale unor declarații nesincere și prevederile art. 1303 Cod Civil, cele privind simulația în acte, prevederile care sancționează cu nulitatea actului nedeclararea prețului real și prevederile legale pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm pe proprie răspundere că nu am încheiat între noi nici un act secret prin care să ne fi înțeles asupra vreunui preț mai mare decât cel pe care l-am declarat în prezentul contract și ne asumăm consecințele dovedirii ca nereal sau neresios a prețului vânzării declarat de noi în acest act.

Imobilul este liber de sarcini și procese, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr., eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc. Suscrisa vânzătoare, *prin reprezentant*, garantează pe cumpărător de orice evicțiune, totală sau parțială conform prevederilor legale și consimte la intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea lui, ca bun comun cu soția, în baza prezentului act.

Suscrisa vânzătoare, *prin reprezentant*, declară că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este revendicat, nu face obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești, nu are cunoștință să existe iminența vreunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă și nu există interdicții de înstrăinare cu privire la aceste.

Intrarea în posesia de fapt și de drept asupra imobilului se face începând cu data de azi, dată de la care cumpărătorului îi revin toate drepturile și el va suporta toate sarcinile publice pe viitor.

Subsemnatul, **cumpăr imobilul** mai sus descris, la prețul și în condițiile prezentului contract de vânzare, ca bun comun cu soția, conform art. 339 din Codul Civil, sub regimul juridic al comunității legale.

Menționez că nu am încheiat nici o convenție matrimonială, conform prevederilor Codului Civil.

Subsemnatul cumpărător declară că am cunoștință de obligația de a înregistra prezentul contract la organele fiscale în termen de 30 zile de azi, data autentificării.

Noi, părțile nu avem cunoștință despre atacarea Procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr., emis de Primăria orașului Covasna, la instanța judecătorească competentă.

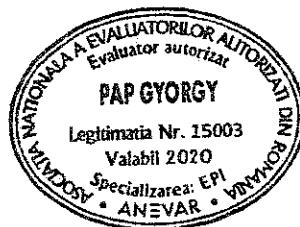
Părțile declară că prețul menționat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat la cunoștință de dispozițiile cuprinse în **art. 1660 Cod Civil, privind seriozitatea prețului**, art. 12 din Legea nr. 241/2005, privind combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr. 163/2005, privind modificarea și completarea Codului Fiscal, prevederile art. 8 din Legea nr. 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și își asumă întreaga răspundere pentru cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

Subsemnatele părți contractante declarăm, că înainte de semnarea actului am citit fiecare personal conținutul acestuia, constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord și că ne-am dat consimțământul serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză, conform art. 1204 Cod Civil.

Solicităm intabularea prezentului act în cartea funciară.

VÂZAT SPRE
NESCIMBARE

Persoană Fizică Pap Gyorgy
Autorizație Nr. 422/13.02 2007
C.N.P 1580516142058



La HCL nr. 74/2020

RAPORT DE EVALUARE

-Teren intravilan-

Orș.Covasna
Str.Gabor Aron
Nr. 27/A
Jud. Covasna

Proprietar tabular: Primaria Orașul Covasna

Ordonatorul evaluării: Primăria orașului Covasna

Destinatar: Primăria orașului Covasna

**Evaluator: Expert evaluator membru titular A.N.EV.A.R
Ing. PAP GYORGY**

Valoarea de piață : 8.073 EUR sau 38.974 RON

**Curs valutar la
08.05.2020
curs EUR=4,8278 RON**

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Declar cu buna credinta faptul ca afirmațiile cuprinse in aceasta lucrare sunt adevărate si corecte.

Concluziile raportului reprezinta opiniile si analizele mele personale, nepartinitoare.

Certific faptul ca am efectuat personal inspectia imobilului ce face obiectul raportului.

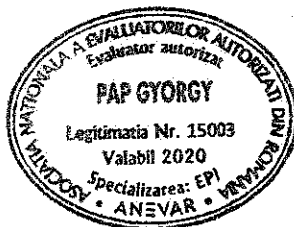
Certific faptul ca nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.

Nu am un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluată.

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 evaluării nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Opiniile mele au fost efectuate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuezi acest raport de evaluare



Handwritten signature of Pap György.

Cap. I.

Pct 1.1. Definirea problemei: identificarea imobilului si stabilirea valorii de piață cu ajutorul cel puțin două metode de abordare de evaluare in vederea realizării unei tranzacție

Pct.1.2. Prezentarea si identificarea imobilului: Proprietarii tabulari ai imobilului sunt persoane juridice:

Primari Orașul Covasna

un bun comun, cu titlu de drept Proprietate domeniul privat mod dobândire conf.înch.nr.30481/05.12.2019,Act Administrativ nr. Hotararea nr. 134din10.10.2019 emis de Consiliul local al orasului Covasna(adeverinta nr. 6157 din 02.12.2019 documentatie cadastrala). In evidenta cărții funciare imobilul este înscris in C.F. nr.30141 nr. Top.1826/2/3,1852/2/2/b/6 nr.cadastr.30141 teren intravilan suprafața 621 mp

Pe amplasament am identificat teren liber de construcție. La efectuarea inspectiei si a masuratorilor a participat ordonatorul evaluării reprezentant al primăriei.

Pct. 1.3. Prezentarea evaluatorului : Pap Gyorgy expert evaluator în proprietăți imobiliare certificat nr. 2760, membru titular A.N.E.V.A.R. Am urmărit cursul de evaluarea proprietăților imobiliare in perioada 27.02.2006 31.03.2006,absolvent al Institutului Agronomic Dr. Petru Groza Facultatea de Medicina veterinara și ingner de zootehnie sectia de inginer de zootehnie

Pct. 1.4. Referire la scopul evaluării:evaluarea este o procedura complexă și sistematică urmată de evaluator pentru a da un răspuns clientului asupra valorii la un moment dat.Scopul procesului de evaluare este prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, prin care evaluatorul demonstrează ca a luat in considerare toți factorii care afectează in mod substanțial valoarea.Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparație,ea exprimînd de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in cotextul general al pietii

Pct.1.5. Data evaluării este data inspectiei 08.05.2020
curs EUR=4,8278 RON.

Pct.1.6. Tipul valorii:valoarea propusa este valoarea de piață, cea ce nu este prețul imobilului proprietății de subiect ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obtinută intr-o tranzactie de bunuri in condițiile pieței libere, intre un vinzător cumpărător hotărit, intr-o tranzacție echilibrata , după un marketing adecvat in care fiecare parte a acționat în cunostință de cauză , prudent si fără constrînger.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării în condițiile precizate în definiția valorii de piață.

Pct. 1.7. Definiția valorii alese: valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție de preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Pct. 1.8. Ipoteze :

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite 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 prezentate. Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încălcarea 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 defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului. Nu s-au inspectat acele părți 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 îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.

Nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.

Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Pct. 1.9. Condiții de confidențialitate: Datele cuprinse în acest raport se tratează cu responsabilitate, confidențialitate nu se divulgă la ori cine. Se manifestă pe tot parcursul inspecției proprietății, (culegerea informațiilor discuții cu proprietarul), un comportament etic ceea ce cere din partea evaluatorului integritate, confidențialitate, imparțialitate.

În 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, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării.

Cap.II

Pct.2.1. Definitia pietei generale și specifica: o piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. În prezent nu există un set de faze sau proceduri, universal acceptate ce ar trebui aplicate în analiza pieței, pentru că fiecare lucrare de evaluare depinde de cerințele specifice ale clientului și aceste cerințe sunt variate. Piețele imobiliare nu sunt eficiente și datorită inexistenței standardizării produsului și timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. Comparând cererea cu oferta competitive se identifică situația prezentă și în perspectivă a echilibrului (sau a dezechilibrului). Evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

Pct. 2.2. Analiza cererii și ofertei competitive (pregătirea datelor): Orașul Covasna este o localitate mică cca. 10000 locuitori situată în apropierea orașului Tg. Secuiesc cu străzi late case bine întreținute cu grădini frumoase și aranjate. Activitatea de bază a locuitorilor agricultura cu tendințe spre agroturism dată de condițiile foarte bune (privești pitorească a delurilor acoperite cu păduri și poieni situată în imediata apropiere al orașului) al zonei. Din această cauză terenurile libere intravilane sunt destul de căutate pentru construcții caselor de weekend. Câștigul anual al unei familii de gospodar este 8.000-12.000 Euro. Exploatațiile cele mai frecvente sunt exploatații mixte vegetal plus zootehnie formate din 3-5 ha. arabil 2-6 ha, fânețe. Cultura de bază este cartoful specia de animală de bază bovine. Câștigul obținut din agricultură este completat cu veniturile din exploatație forestiere. Orașul este în dezvoltare demonstrată de prezența caselor noi.

Pct.2.3. Echilibrul pietei: Având în vedere cele de enumerate mai sus putem constata că piața imobiliară este o piață activă caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere: o piață activă este numită piața a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pe proprietățile disponibile. Totul este valabil la un moment dat pentru că piața tinde spre echilibru. Se poate afirma că piața imobiliară al orașului și în primul rând cea

terenului este activă, există interes atât pentru case de de locuit cât și terenuri
Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană a comunei, amplasamentul
considerat favorabil, Ofertele de vânzare în această zonă pentru case vechi cu
teren sunt 15.000-40.000 EUR. În funcție de mărime, dotări, acces, localizare
etc. și 8-20 EUR./mp teren liber intravilan.

Pct.2.4. Descrierea imobilului:

Imobilul este reprezentat de :

Teren are un singur nr.cadastral este parcat 621 mp .În imediata vecinătate se
află case rezidențiale, părau Covasna .Aplasament favorabil, drum de acces ,se
află aproape de centrul civic al orașului cu toate utilitățile curent, apă, canalizare.

Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip Teren intravilan				
Caracteristicile și informații necesare privind terenul evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Obsevații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit)				
-categoria localității municipiu, oraș, comună, sat		oraș		
-zona de amplasare în cadrul localității		mediană		
Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat				
-distanța la rețelele de apă	m		egzistă	
-distanța la rețelele de canal	m		100 egzistă	
-distanța la rețeaua de gaze	m		egzistă	
-distanța la rețeaua de electricitate	m		-	
-distanța la rețeaua de termoficare	m		Adiacentă	
-distanța la rețeaua de telecomunicații	m		adiacentă	
Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D)				
			Drum asfaltat	
Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B)				

-geometrie (formă regulată,dreptunghi,altă formă neregulată denivelări etc.)			Regulată	
-lungime	m			
-lățime	m			
-raport între deschidere la stradă și adâncime			0,45	
-condiții potențiale de organizare			Favorabile	
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				
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă				
-dezolant				
-civilizat			X	
-deosebit de favorabil				
Gradul de poluare a zonei (pentru determinarea lui P)				
-sonori (industriali,de circulație,aeriană,feroviară rutieră etc.)				
-gazoși				
-lichizi				
-solizi				
-mirosuri și infestări(abatoare ,gropi de gunoi s.a).				
Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A)				
-rutier (adiacent)				
-feroviar(pînă la 2km față de stație)				
-maritim				
-aerian (pînă la 10 km față de aeroport)				
Ponderea suprafeței construibile a terenului-POT			Construibil	
peste 60 %				

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).				
Gradul seismic al zonei- grade Mercalii		7,5		
Regimul de înălțime construibil conform PUG		Nr. Etaje	P+1.....3	
Perspectiva socială sau urbanistică a zonei pentru determinarea lui Cr				
-fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X		
-localități cu mono-industrie mare				
-localități cu șomaj ridicat				
-localități cu poluare deosebită a întregii zone				
-localități cu tendințe de				
Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzute în PUG pentru determinarea lui U				
-locuințe			X	
-comerț, birouri				
-prestări servicii				
-spații industriale, depozite				
Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat , care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare				

Pct. 2.5.Cea mai bună utilizare reprezintă varianta de utilizare a proprietății luate în evaluare din diferite variante posibile.Ținând cont de amplasarea locuinței cea mai bună alternativă posibilă este proprietatea imobiliară rezidențială .Ipotetic putem verifica cînd dă terenul respectiv o valoare mai mare, dacă construim o casă mai mică sau mai mare.

Valoare de piață	77.000	100.000
Cost de construcție	-60.574	-75.000
Profit promotor	-3.000	- 5.000
Valoare reziduală	13.428	20.000

Deci cea mai bună utilizare a terenului fiber ar fii construirea unei case mari. Însă orice afirmație sau obsevație trebuie raportat la piață pentrucă evaluarea nu este suma matematică a calculelor matematice.

Pct. 2.6. Abordarea prin metoda costului

Este metoda cea mai puțin indicată pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Metoda comparației prin bonitare conform metodologiei publicate în buletinul CETnr.81/1994 avînd la bază dispoziția Primăriei Municipiului București nr. 421/1992 și HG NR. 384/1991, respective standardele de evaluare ANEVER.

Calculul valorii prin metoda comparațiilor prin bonitare									
Data evaluării									
Curs Rol/Euro la B.N.R la data evaluării 4,82 78RON									
Curs Rol/U.S.D la B.N.R. la data evaluării									
Determinarea Vubt Rol									
Valoarea de bază Vubt Rol/mp	ZONA de amplasare în cadrul localității	Mun Bucureșt	Munic < 200 mil loc.	Orașe 50-200 mil loc.	Orașe cu 10-50 mil loc. Balneo-climat și turistic local	Orașe < 10000 mil loc.	Comune limitrofe orașelor > 50 mil loc și sat Balneo turistic	Comune	Sate
Vubt = 5.800 ROL/ mp									
	Rezidențiale	438,00	394,00	350,40	262,00	-	-	-	-
	Centrale	340,00	306,00	272,00	204,00	12,500	10,000	7,500	5,000
	Mediana	263,00	236,00	210,00	157,00	9,600	7,700	5,800	3,850
	Periferică	205,00	184,00	164,00	123,00	6,900	5,500	4,100	2,750
	Industriale	147,00	132,00	117,00	88,200	5,400	4,300	3,200	2,150

Coeficienți specifici

Induci de echipare cu

Apa $I_1=0,0852$ Canal $I_2=0,0568$ Gaz metan $G=0,0568$ Electricitate $E=0,0563$ Termoficare $T=0,0137$ Telecom. $T_c=0,0286$

Adiacente	<100 m	100- 200 m	<500m
0,1002	0,0852	0,0702	0,0501
0,0668	0,0568	0,0468	0,0334
0,0670	0,0563	0,0456	0,0335
0,0670	0,0563	0,0456	0,0335
0,0670	0,1370	0,1063	0,0835
0,0340	0,0286	0,0231	0,0170

**Indice privind
categoria
drumurilor de
acces**

pavat cu asfalt, beton sau pavele	0,167
pavat cu bolovani de rau	0,0914
pavat cu ballast	0,0620

D=0,1670

Raportul /deschidere/ adincime

Indice functie de dimensiunile si forma terenului

La cotul a doua strazi	Comerciale	0,1
	locuinte	0,05
Foarte favorabil 1/1.....1/3	0,05	
Favorabile 1/4.....1/5	0	
Nefavorabil sub 1/5, geom. .neregulata,conditii de organizare dificile	-0,5	

B=0,

**Indice de
utilizare conform P.UG.**

R=0

construibil	0
Construibil conditionat si cu o serie de restrictii fct.din cauza gravit. situatiei	-0,10-.0,40

**Indice functie de aspectul estetic
al imobilelor invecinate si a
calitatii locuitorilor din zona**

Dezolant	-0,10...- 0,20
Civilizat	0
Deosebit de favorabil	0,10...0,20

V=0,0

Indice privind gradul de poluare

Poluat	Fara poluare	0,00
	Sonori	-0,03...-0,05
	Gazosi	-0,03
	Lichizi	-0,07
	Solizi	-0,05
	Mirosuri si infestari	-0,10
(P= -0,0)		

Indice privind categoria drumurilor de acces

0,02		Transport rutier (adiacent)	0,02
0		Transp. feroviar(pinala 2 km fata de statie	0,03
0		Transp. fluvial(pina la 5 km fata de port	0,05
0		Trans. maritime (pina la 10 km fata de port)	0,05
0		Transp. aerian(pina la 10 km fata de aeroport)	0,05
(A= 0,02)			

**Indice privind ponderea suprafetei construibile a terenului fata de
toata suprafata**

Construibil peste 60 %	1,25
Construibili 45...60%	1,00
Construibil sub 0,75%	0,75

(M= 1,00)

Indice functie de caracteristicile geotehnice

Construibil pt fundatii cu resist la compres de minim 2DN/cm.p. la 1,5 m adincime	1,00
Construibil , necesare diverse lucrari pt. fundatii(talpi cont. de beton armat,radier general)	0,50
Construibil pante mari ,teren neconsolidat,volum mare de lucr. de consoled. si fundatii	0,10
Neconstruibil (pante mari, alunecatoare, inunndabile, mlastinoase)	0,00

(F= 1,00)**Indice gradul seismic al zonei****(Gs=0,98**

Gradul seismic 7	1,00
Gradul seismic 7,5	0,98
Gradul seismic 8	0,96
Gradul seismic 9	0,89

Indice functie de regimul de inaltime construibil

P+1....3 eteje	1,00
P +4....6 eteje	1,25
P+7....12etaje	1,40
P+13...20 etaje	1,60

(H=1,00**Indice functie de perspective sociala sau urbanistica****(Cr=1,00**

Fara probleme deosebite sociale sau urbanistic	1,00
Localitate cu mono-industrie mare	0,85
Localitate cu somaj ridicat	0,75
Localitate cu poluare deosebite a zonei	0,65
Localitate cu tendinte de depopulare	0,60...0,80

Indice functie de zona de amplasare si de utilizarea potentiala sau existenta a terenului

Rezidentiala	Locinte	3,00
	Comert	3,00
	Pr .serv.	0,00
	Spatii ind.	0,00
Centrala	Locuinte	1,20
	Comert	2,00
	Pr .ser.	1,40
	Spatii ind.	0,00
Mediana	Locuinte	1,00
	Comrti	1,50
	Pr .serv.	1,20
	Spatii ind.	0,75
Periferica	Locuinte	0,75
	Comerti	1,00
	Pr .serv.	0,90
	Spatii ind.	1,00
Industriala	Spatii ind	1,00

(U=1,00)

Factorul de actualizare (K)=K1xK2

K1= 4,30

indice de actualizare pentru perioada

15.10 1997.....01.03 2003

K2=

indice de actualizare pentru perioada

01.03.2003 pina la data evaluarii

Curs EUR la 01.03.2003=3,5718 RON / EU

Curs EUR. La date evaluarii= 4,8278 Rol / EUR.

K2=1

(dacaEUR la data evaluarii este mai mica de 35718 K2=1

(daca EUR la data evaluarii este mai mare de 35718 K2=curs EUR eval./35718

Factorul de actualizare K=5,81

Valoarea normativă a terenului se calculează folosind formula:

$$V_{bt} = K \times V_{uit} \times (1 + I_1 + I_2 + G + E + T + T_c + D + B + R + V + P + A) \times M \times F \times G_s \times H \times C_r \times U$$

Rezultă $V_{bt} = 20.655 \text{ ROL/mp}$

$V_{bt} = 4,27$ rotunjit $4,3 \text{ EUR/mp}$

Caracteristici tehnice ale comparabilelor			
Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
	Terenul 1	Terenul 2	Terenul 3
Dreptul de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial, închiriat, în cotă indiviză)	DPI	DPI	DPI
Denumirea localității, categoria localității (municipiul, oraș, comună, stațiune turistică și județul)	Covasna	Covasna	Covana
Zona din localitate în care este amplasat terenul	mediana Sz Janos	Central str. Gării	zonă pitoresc
Suprafața terenului (mp). se admit diferențe de max. 50% față de terenul de evaluat	2130	3500	900 (10.00 parcelat în parcele de 9,0 ari)
Forma și geometria terenului (formă regulată-dreptunghi, altă formă neregulată, denivelări etc.)	regulată	regulată	Regulată
Echiparea terenului, după caz cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	Curent electric, apă, canalizare	Curent electric canalizare	Current electric .canalizare
Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar, fluvial, maritime, aerian)	Rutier adiacent	Rutier adiacent	Rutier adiacent
Valoarea unitară de piață a terenului similar - (Euro/mp)	8,0	20,0	10
oferte	1	1	1
tranzacții			
Valoarea unitară de piață de tranzacție			
Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării	2020 mai	2020 mai	2020 mai

Pct.2.7. Metoda comparației directe

Metoda comparației directe-tehnica cantitativă					
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren3
	Valoarea de piață unitară a terenului similar		8,0	20,0	10
1	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării		2020 mai	2020 mai	2020 mai
	corecție procentuală		0	0	0
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		8,0	20,0	10
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Covasna centală spre mediană	mediana Sz Janos	Central str.Gării	zonă pitores
	corecție procentuală		-20%	5%	10%
	corecție brută		1,6	-1	1
	Preți corectat		9,6	19,0	11
3	Suprafața terenului mp	621	2130	3500	900 (10.00 parcelat în parcele de 9,0 ari)
	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		9,6	19,0	11
4	Forma și geometria terenului formă regulată-dreptunghi altă formă, formă neregulată, denivelări	Regulata	regulata	regulata	Regulate
	corecție procentuală		0	0	0
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		9,6	19,0	11
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico –edilitare	Current electric, apa,	Curentel	Curent electric	Current electric

	apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații	canalizare	electric, apă a , canalizare	canalizare	.canalizare
	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		9,6	19,0	11
6	Accesul și distanța de la teren după caz, la rețele de transport rutier, feroviar, fluvial, aerian	Rutier adiacent	Rutier adiacent	Rutier adiacent	Rutier adiacent
	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		9,6	19,0	11
	Valori unitare rezultate în urma aplicării		9,6	19,0	11
	Total corecții brute absolute Eur/mp		1,6	1,0	1,0
	Valoarea unitară de piață de comparație rezultat	15,0 EUR./MP.-10% pentru oferte 13,0 Eur /mp			

Având în vedere că metoda comparației este cea care utilizează ca date de bază valorile unitare de piață de tranzacționare putem afirma valoarea de piață a terenului este valoarea obținută prin metoda comparației
 $Vt.621 \text{ mp} \times 13/\text{EUR/mp} = 8.073 \text{ EUR}$ sau 38.974 RON

Valoarea de piață a terenului = 8.073 EUR sau 38.974 RON

Pct. 3.1. Reconcilierea datelor,Opinia evaluatorului

Valoarea imobilului situată în orașul Covasna st.Gabor Aronnr. 27/A este

8.073 EUR sau 38.974 RON

Am considerat că aceasta este valoarea care duce la prețul cel mai probabil al proprietății, deoarece datele au fost furnizate de însași piața. Metoda bonității se bazează pe folosirea niște coeficienți ce nu reflectă ritmul pieții. Partea cea mai importantă a unui proces de evaluare este cunoașterea pieții generale și locale. Metoda prin bonitare nu cuprinde elemente care să reflecte tendințele pieții, limitându-se doar la prezentarea și cuantificarea unor elemente care țin cont de caracteristicile terenului (grad de echipare etc.) cu atât mai mult cu cât valoarea de bază, categoria localității și zona de amplasare sunt elemente stabilite administrativ.

Evaluarea s-a făcut ca teren liber, corectând cu indicele de piață aflată în contractie.

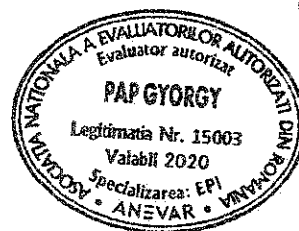
Metoda prin cost este metoda cea mai puțin indicată într-o economie de piață haotică, nu numai prin faptul că sunt greu de apreciat deprecierile, dar mai ales valorile obținute de cele mai multe ori sunt eronate din cauza economiei fluctuante, instabile, greu sau imposibil de previzionat.

Valoarea determinată este valabilă la data întocmirii prezentului raport

Evaluator expert ing. Pap Gyorgy

Anexăm prezentului raport

- extras de carte funciara pt .informare
- schițe
- plan de amplasament si delimitarea imobilului
- foto



[Handwritten signature]

Cuprins

Declarație certificare.....

Cap.I.....

- 1.1. Definirea problemei
- 1.2. Prezentarea clientului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Referire la scopul evaluării
- 1.5. Data evaluării
- 1.6. Tipul valorii
- 1.7. Definiția valorii alese
- 1.8. Ipoteze speciale
- 1.9. Condiții de confidențialitate

Cap.II

- 2.1. Definiția pieței generale și speciale
- 2.2. Analiza cererii și ofertei
- 2.3. Echilibrul pieței
- 2.4. Descrierea imobilului
- 2.5. Cea mai bună utilizare
- 2.6. Abordarea prin metoda costurilor
- 2.7. Metoda comparației directe

Cap.III

- 3.1. Reconcilierea datelor, opinia evaluatorului

COMPONENTA COMISIEI DE EVALUARE PRIVIND VANZAREA PRIN
LICITATIE PUBLICA A IMOBILULUI PROPRIETATE PRIVATA A
ORASULUI COVASNA DIN STR. GABOR ARON NR. 1

Conform prevederilor ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, ART. 317:

- (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- (2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Membrii si supleantii comisiei de evaluare privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului proprietate privata a orasului Covasna, str. Gabor Aron nr. 27 A sunt urmatoarii:

Membri titulari/supleanti:

Presedinte: 1. titular: - **Ciurea Maria Crina** - sef serv. adm. publica
supleant: - **Somodi Attila** - inspector Directia economica

Membri: 2. titular: - **Varga Monica** - inspector admin. dom. public si privat
supleant: - **Fandel Eموke** - inspector

3. titular: - **reprezentant ANAF**
supleant: - **reprezentant ANAF**

4. titular: - **Thiesz Janos** - consilier primar
supleant: - **Tabalai Gheorghe** - consilier

Secretar: 5. titular: - **Radu Andrea** - inspector
supleant: - **Rusu Zsuzsa** - inspector