

B. 2



ROMANIA  
JUDETUL COVASNA  
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr. 1596/21.01.2022  
Ind. dos.: IV/A/1

### REFERAT DE APROBARE

**privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 494 mp, situat in str. Benedek Elek FN**

Prezentul referat de aprobare este elaborat in conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) si art. 30 alin. (1) lit. c) si alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, reprezentand instrumentul de prezentare si motivare a proiectului de hotarare.

Baza legala a proiectului de hotarare privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, din str. Benedek Elek Fn, supus aprobarii, o constituie prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

**Art. 87 alin.(5)** Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

**Art. 108** Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrative teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

#### **In conformitate cu prevederile:**

**-art. 129, alin (2) din OUG 57/3 iulie 2019** privind Codul administrativ al Romaniei: Consiliul local are urmatoarele atributii: c)atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului

Motivele emiterii actului administrativ:

Imobilul situat in orasul Covasna, str. Benedek Elek Fn, CF nr.26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1, in suprafata totala 494 mp, categoria de folosinta curti-

construcții, aparține domeniului privat al orașului Covasna,-Secțiunea terenuri, poziția 42.

În vederea exploatării în condiții de eficacitate, am solicitat aparatului de specialitate să demareze procedura de vânzare prin licitație publică a terenului, deoarece nu s-a identificat o destinație de interes public pentru acest teren.

Ținând cont de cele de mai sus, apreciez că fiind justificată soluția vânzării prin licitație publică deschisă a imobilului sus menționat.

Raportat la:

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului privat al orașului Covasna
- atragerea de venituri la bugetul propriu;

**PROPUN:**

- Scoaterea la licitație publică deschisă, în vederea vânzării a terenului intravilan situat în orașul Covasna, str. Benedek Elek Fn, CF nr.26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1, în suprafața totală de 494 mp, categoria de folosință curți-construcții, imobil care aparține domeniului privat al orașului Covasna,-Secțiunea terenuri, poziția 42.

-Aprobarea prețului de pornire a licitației publice deschise de 7.508 euro, respectiv 37.158 lei, curs de schimb la data evaluării, conform raportului de evaluare întocmit de către inspector ANEVAR Pap Gyorgy.

-La prețul de adjudecare se va adăuga și valoarea expertizei de evaluare, în sumă de 500 lei.

-Abrogarea **Poziției 42-“Teren de construcție Strada Benedek Elek F.N.”** din **Anexa 2-Secțiunea terenuri**, în suprafața de 991 mp. nr. top. 4770/1, 4770/3 aprobată prin HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat a bunurilor din domeniul privat al orașului Covasna, cu completările ulterioare.

Se propune radierea în totalitate a suprafeței, deoarece suprafața de 496 mp.din CF 26381, nr. top. 4770/3, inclusă tot la poziția 42, a fost atribuită prin Dispoziția nr. 412/2015 pentru reconstituirea dreptului de proprietate pentru mostenitorul Brasoveanu Nicolae-Constantin.

-Achitarea integrală a prețului tranzacției la data întocmirii contractului de vânzare-cumpărare.

Primar,  
Gyerő József



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA**

Nr. 1598/21.01.2022

Ind.dos.: IV/A/1

inițiat de către Primarul orașului Covasna,  
Gyerő József

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. \_\_\_\_/2022**  
**privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată**  
**a orașului Covasna, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data  
de \_\_\_\_\_  
ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție  
( ).

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate: pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț și comisia juridică și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al Orașului Covasna,

În conformitate cu prevederile:

- Art. 87 alin. (5), Art. 108, art. 339 alin. (1) din **ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul administrativ.

- **Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică – republicată,

În baza:

- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (2) art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din **ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare

Cu votul “pentru” a \_\_\_\_ consilieri, “împotriva” a \_\_\_\_ consilieri și “abțineri” a \_\_\_\_ consilieri,

**Hotărâște:**

**Art. 1-** Se însușește raportul de evaluare a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Pap Gyorgy, înregistrat la Primăria Orașului Covasna cu numărul 18.701/21.12.2021, Anexa 1 la prezenta.

**Art. 2** - Se aprobă Documentația de atribuire (Caietul de sarcini; Fișa de date a Procedurii; Contract Cadru; Formulare și modele de documente), prezentat în Anexa 2 la prezenta hotărâre.

**Art. 3** – Se aprobă vanzarea prin licitație publică deschisă a imobilului situat în orașul Covasna, str. Benedek Elek Fn, CF nr. 26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1 în suprafața de 494 mp, categoria de folosință curți-construcții, imobil care aparține domeniului privat al orașului Covasna, -Secțiunea terenuri, poziția 42.

**Art. 4** - Prețul de pornire al licitației este de 7.508 euro, respectiv 37.158 lei, curs de schimb la data evaluării.

**Art. 5** - La prețul de adjudecare al terenului se adaugă suma de 500 lei, reprezentând costul expertizei de evaluare.

**Art. 6** - Prețul pentru obținerea Documentației de atribuire se stabilește în cuantum de 30 lei.

**Art. 7** - Garanția de participare la licitație este de 3.716 lei, reprezentând 10% din prețul de începere al licitației.

**Art. 8** – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa Primarul orașului și aparatul de specialitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN

### **SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VANZATORUL**

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

### **SECȚIUNEA II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE**

**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 3.716 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 acestora.

#### **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

afere nte 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 prezenta 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 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,

vanzatorul o transmite ofertanților vizați.

**(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.

## **SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI**

**Art. 10. Informații generale privind obiectul vanzarii**

**11.1. 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

**10.2. LEGISLATIE 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. Benedek Elek Fn, CF nr.26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1, in suprafata totala 494 mp, categoria de folosinta curti-constructii, apartine 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 37.158 lei conform raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Pap Gyorgy.

**10.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR**

Garantia de participare la licitație este de 3.716 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 30 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la casieria Primariei Covasna.

**10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE**

Sedința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primariei 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.

### **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 intravilan, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN”), 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, 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, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul.

**PENTRU PERSOANE JURIDICE:**

Plicul exterior:

- Declarație de participare, 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, 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 vânzare-cumpărare 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 oferat același preț.

## **SECȚIUNEA VI NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

### **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.

## 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. Benedek Elek Fn, CF nr.26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1, în suprafața totală 494 mp, categoria de folosință curți-construcții, aparține domeniului privat al orasului Covasna,-Secțiunea terenuri, poziția 42.

### **C. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA VANZARII:**

Rațiunile 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 3.716 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 7.508 euro, respectiv **37.158 lei**.

- Preț pornire licitație: **37.158 lei**.
- Garantia de participare la licitație: **3.716 lei**.
- Preț documentație de atribuire: **30 lei – nereturnabilă**.
- Cheltuieli expertiza de evaluare: **500 lei**

OFERTANT \_\_\_\_\_

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

\_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut  
de \_\_\_\_\_ prin prezenta, în data  
noi,

(denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația organizată în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ pentru vanzarea prin licitatie publica a imobilului proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 494 mp., situat in str. Benedek Elek FN, proprietatea privata a 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 \_\_\_\_\_

Ofertant

S.C.....S.R.L (S.A)  
Persoană fizică \_\_\_\_\_  
Sediul/Domiciliul \_\_\_\_\_

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/ \_\_\_\_ /  
C.F sau CNP \_\_\_\_\_

#### FORMULAR DE OFERTA

Pentru cumpararea terenului proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 494 mp., situat in str. Benedek Elek FN, 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  
In calitate de  
Stampila societatii



ROMANIA  
JUDETUL COVASNA  
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr 1599/ 21.01.2022  
Ind.dos.: IV/A/1

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a**  
**orasului Covasna, in suprafata de 494 mp, situat in str. Benedek Elek FN**

Avand in vedere faptul ca imobilul situat in orasul Covasna, str. Benedek Elek FN, CF nr. 26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1 in suprafata de 494 mp, categoria de folosinta curti-construcții, apartine domeniului privat al orasului Covasna,- Sectiunea terenuri, pozitia 42, in vederea exploatarii in conditii de eficacitate, prin Referatul de aprobare al Primarului se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a acestuia.

Deoarece nu s-a identificat o destinatie de interes public pentru acest teren, consideram necesara valorificarea acestuia.

Tinand cont de cele de mai sus, apreciem ca fiind justificată soluția vanzării prin licitație publică cu strigare a imobilului sus mentionat,

**Raportat la:**

- necesitatea administrării eficiente și eficace a domeniului public si privat al orasului Covasna
- atragerea de venituri la bugetul propriu;

Consideram legala si oportuna adoptarea proiectului de hotărâre privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 494 mp, situat in str. Benedek Elek FN

-Aprobarea prețului de pornire a licitației publice deschise este de 7.508 euro, respectiv 37.158 lei, curs de schimb la data evaluarii, conform raportului de evaluare intocmit de catre inspector ANEVAR Pap Gyorgy.

-La pretul de adjudecare se va adauga si valoarea expertizei de evaluare, in suma de 500 lei.

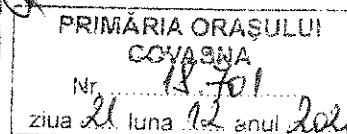
Intocmit  
Varga Monica

|    |  |                                                                     |                                  |                              |      |      |  |                                            |                |                              |
|----|--|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|------|------|--|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|
| 41 |  | Teren de constructii Gal Emeric, Gal Jozsef                         | Strada Petofi Sandor nr. 77      | Teren de constructii         | 1753 | 2000 |  | 735/1/2/1, 735/1/2/2, 735/1/2/3 735/1/2/4  | 5951           | constatare                   |
| 42 |  | Teren de constructie                                                | Strada Benedek Elek F.N.         | Teren de constructii         | 991  | 1998 |  | 4770/1, 4770/3 ✓ 2                         | 5951           | constatare                   |
| 43 |  | Teren de constructie                                                | Strada Zrinyi Miklos F.N.        | Teren de constructii         | 1487 | 1998 |  | 4770/6, 4770/7, 4770/8,                    | 5951           | constatare                   |
| 44 |  | Teren de constructie Costea Constantin                              | Strada Cuza Voda nr 106          | Teren de constructii         | 200  | 1983 |  | 5149/1/1, 5149/1/2                         | 5951           | nationalizare                |
| 45 |  | Teren de constructie Debreczi Albert                                | Strada Timar nr 39               | Teren de constructie         | 410  | 1983 |  | 185/a                                      | 5951           | constatare                   |
| 46 |  | Teren de constructii Sorescu Dorel                                  | Strada Iustinian Teculescu nr 33 | Teren de constructii         | 226  | 1984 |  | 2798/2, 2798/3                             | 5951           | schimb                       |
| 47 |  | Teren de constructie Vranceanu Dorel, Vrancean Marius Judele Rom eo | Strada Cuza Voda nr 89           | Teren de constructii         | 537  | 1984 |  | 5171/1/7, 5171/1/8, 5171/1/9/1, 5171/1/9/2 | 5951           | ABROGAT PRIN HCL NR. 29/2021 |
| 48 |  | Teren de constructie                                                | Strada Pakohegy                  | Teren de constructii         | 300  | 1985 |  | 4723/3 4723/1 4723/2                       | 5951 6309 6586 | constatare                   |
| 49 |  | Teren de constructii                                                | Strada Stejarului                | Teren de constructii gradina | 681  | 1986 |  | 5459/1/2                                   | 5951           | Decret 712/1966              |
| 50 |  | Teren de constructii Butyka Eszter                                  | Strada Piliske nr 48             |                              | 100  | 1986 |  | 4888/1                                     | 5951           | schimb                       |
| 51 |  | Gradina Costea                                                      | Strada Mihai Eminescu nr 177     | gradina                      | 250  | 1986 |  | 5199/1/1                                   | 5951           | schimb                       |



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

Ana Ugya



**RAPORT DE EVALUARE nr. 64/18.12.2021.**  
**-TEREN INTRAVILAN-**



**PROPRIETAR: ORASUL COVASANA**  
**CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA**  
**ADRESA: or. Covasna, strBenedek Elek, nr.FN, judetul Covasna**

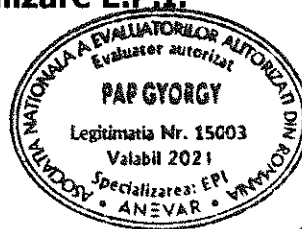
**VALOARE DE PIAȚĂ: 7.508 EUR**  
**37.158 LEI**

**Curs valutar (1 EUR = 4,9492 LEI)**

**Suprafață imobil evaluat:**  
**S=494**

**Data:**  
**Inspecției: 06.12.2021.**  
**Evaluării: 18.12.2021.**  
**Raportului: 18.12.2021.**

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



## I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### I.1.CERTIFICAREA,IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

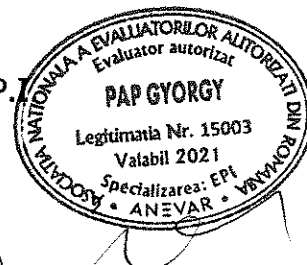
Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluatorul autorizat Pap Gyorgy specialitatea EPI ,legitimația nr.15003 valabilă pe anul 2021.Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Ţiriac,nivel de acoperire 10.000 EUR.Adresa evaluatorului :Mun.Târgu Secuiesc,str.Ady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

#### Certificare

Subsemnatul ,prin prezenta ,in limita cunoștințelor și informațiilor detinute ,certific în cunoștința de cauza și cu buna credință ca :

1. Declar cu buna credinta faptul ca afirmațiile cuprinse in aceasta lucrare sunt adevărate si corecte.
2. Concluziile raportului reprezinta opiniile si analizele mele personale,nepartinitoare.
3. Certific faptul ca am efectuat personal inspectia imobilului ce face obiectul raportului.
4. Certific faptul ca nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.
5. Nu am un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluată.
6. Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client,iar remunerarea evaluarii nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.
7. Opiniile mele au fost efectuate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.
8. Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuezi acest raport de evaluare.
9. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare,valorile estimate fiind valabile pentru data de 18.12.2021 iar inspectia s-a făcut la data de 06.12.2021 în prezența D-na Varga Monika din partea primăriei Covasna.

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



## **I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI**

Client /Solicitant : PRIMĂRIA ORAS COVASNA

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

Destinatar : PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

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

Obiectul evaluării este proprietatea tip teren intravilan in suprafată de 494 mp, situat in orașul Covasna, str, Benedek Elek nr. FN, jud Covasna, identificat cu nr. Cadastral 26382, carte funciară nr. 26382 Covasna.

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

Proprietar - ORAȘUL COVASNA

Adresa proprietății – Terenul evaluat este situat in intravilanul orașul Covasna , pe str. Benedek Eleki nr. FN, jud Covasna – zonă rezidențială periferica.spre mediana

Cod postal - 525200

Drepturile de proprietate evaluate – Se evaluaează dreptul absolut de proprietate al orașului Covasna asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului.

- **Cartea funciară nr. 26382 Covasna , nr, cad. 26382** – teren intravilan în suprafață de 494 mp, având categoria de folosință faneta– extras de carte funciară din data de 23.12.2014. elibetară de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

- Intabulare drept de proprietate , dobândit prin lege, constatare cota actuala, 1/1 emis de Consiliul Popular orășenesc Covasna  
Inscrieri privitoare la sarcini – imobilul este liber de sarcini.

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

- plan de amplasament si delimitarea a imobilului .
- plan de incadrare in zonă.

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

Tipul valorii – **Valoarea de piața**

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

***In concluzie, prprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piața.***

Scopul evaluarii – **Informare**

Data inspecției proprietății – Inspecția proprietății a avut loc in data de 06.12.2021 in prezența reprezentantului Primaria Covasna d-na Varaga S-a efectuat inspecției completă . Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării - dată la care raportul de referința leu/euroeste de 4,9492 LEI/EUR.

## I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

La dispoziția evaluatorului s-au pus :

- Extras de Carte Funciară nr. 26382 Covasna
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de incadrare in zona.

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

### Legate de dreptul evaluat

| <i>Informațiile</i>                         | <i>Sursa</i>                                                                                                             |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situatia juridica a proprietății imobiliare | Extras de Carte Funciară nr. 26382 Covasna, Plan de amplasament si delimitate a imobilului intocmit de biroul urbanistic |
| Dimensiuni /arii proprietății imobiliare    | Suprafata terenului conform extras CF 26382 Covasna este de 494 mp.                                                      |

### Legate de piața specifică

| <i>Informațiile</i>                          | <i>Sursa</i>                                                    |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Privind piata imobiliara specifica (prețuri) | - persa de specialitate                                         |
|                                              | - site- urile de specialitate imobiliare, informatii verificate |
|                                              | - baza de date a evaluatorului                                  |

Informațiile utilizate au fost :

- Documentele juridice
- Date de piața – prețuri de vânzare ,chirii de piața, oferte vânzare, oferte de închiriere, costul de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluata ( situația juridică, suprafețe, istoric ) care sunt responsabili pentru veridicitatea informatiilor furnizate

- analiza de piaţă şi/sau sectoriale ale societăţilor specializate în analiza pieţei imobiliare
- site-uri de specialitate pe piaţe imobiliare naţională – *imobiliare.ro, olx.ro* etc.

### **1.7. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE**

- datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate şi însuşite prin mai multe vizite ale proprietăţii , ocazii în care au fost puse la dispoziţie planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente şi documentaţii.
- s-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice şi a celorlalte documente prezentate.
- evaluarea a fost făcută presupunând ca proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizaţiile şi avizele legale şi ca este ocupată şi folosită fără încălcarea prevederilor legale.
- evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii şi nu a testat instalaţiile şi echipamentele aferente acesteia.
- în consecinţă evaluarea se bazează pe informaţiile puse la dispoziţie de proprietar şi pe observaţiile constatate în urma inspecţiei directe.
- s-a considerat ca nu există defecte ascunse ce ar putea influenţa părerea evaluatorului.
- nu s-au inspectat acele părţi ale proprietăţii care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile şi evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiţii normale.
- nu s-au investigat prezenţa sau absenţa substanţelor nocive existente în unele materiale de construcţii.
- nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului şi evaluarea s-au făcut considerând ca terenul îndeplineşte toate condiţiile necesare pentru construirea unei proprietăţi ca cea analizată.
- alegerea metodei de evaluare s-a făcut ţinând seama de de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile.
- nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- întrucât piaţa ,condiţiile de piaţă se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- datele cuprinse în acest raport se tratează cu responsabilitate,confidenţialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspecţiei proprietăţii,(culegerea informaţiilor discuţii cu proprietarul ), un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate,confidenţialitate,imparţialitate.

- 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 , neavînd nici un interes actual sau de perspective față de proprietatea ce face obiectul lucrării.

## **I.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

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

## **I.9. RISCUL EVALUARII**

**Riscuri generale ale pieței:** Valoriile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii de anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscal etc.

Proprietate de subiect este fără restricții deosebite impuse de utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putînduse la estimarea unei valori de piață utilizabile pentru scopul exprimat.

## **I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL**

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări, bazate pe comparația vanzarilor, tehnica extracției .

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

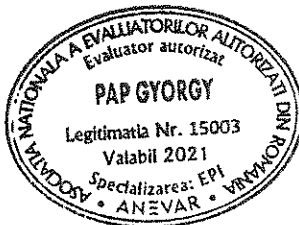
Valoarea estimată prin **abordarea prin extracție** – aceasta abordare este o varietate a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți , prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzură.

### **I.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnezi a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediție 2021 și cu ipotezele speciale cuprinse în acest raport Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării ,tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR

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

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





## **II PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. ADRESA SI PROPRIETARUL**

#### **II.1.1. Proprietatea**

Teren intravilan in suprafata de 494 mp (conform extras CF nr. 26382 Covasna, nr. Cad. 26382 situat in intravilanul orașului Covasna , pe strada Benedek Eleki nr. FN jud. Covasna.

#### **II 1.2. Proprietar și situația juridică**

- Cartea funciara nr. 26382 Covasna, nr. Cad. 26382– teren intravilan in suprafata de 494 mp, avînd categoria de folosință fâneată– extras de carte funciare din data de 23.12.2014. elibetată de oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

-Întabulare drept de proprietate dobândit prein Lege, conform Act administrativ STATUL ROMÂN în administrarea operativă directă al Consiliului Poular Orășenesc Covasna

#### **II.1.3. Ipoteci**

Liber de sarcini.

#### **II.1.4. Utilizarea Actuală**

La data inspecției ,terenul era neîngrădit liber de construcție .

### **II.2. ANALIZA LOCATIEI**

**II.2.1.** Covasna este cunoscută și subdenumirea de Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate,datorită climatului blând a aerului puternic ionizat negativ ,a cadrului natural pitoresc.Sunt multe baze de tratamente care valorifică resursele naturale pe întreaga durată a anului.Deși localitatea are un potențial turistic și implicit economic deosebit ,orașul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă,numărul firmelor și a locurilor de muncă este limitat,iar o bună

parte a generației tinere își caută locuri de muncă în străinătate sau în orașele mari. În ultimi ani se observă totuși o revigorare ușoară economică, au fost puse în funcțiune unități turistice noi (Hotel Clemont, de 4 stele), unități industriale, de prelucrarea lemnului ,de construcții și de alimente (SC. ARDEALUL S.A, S.C. PRIMA S.R.L, S.C. CONI TRANS S.R.L și multe altele), câteva investiții străine , urmând ca în viitor apropiat, să se construiască și alte unități de cazare și baze de tratament precum și unele unități mai mici Rata șomajului destul de ridicat, ocupațiile populației, cu precădere în echilibru între prestări de serviciu .industriale și comerți.

Imobilul este situat în zona mediană spre periferie a stațiunii, aproape de case de locuit S+P, P, P+E respectiv terenuri libere, fiind o zonă ușor în dezvoltare, drumul de acces macadam neasfaltat destul de greu practicabil în timp ploios

**II.2.2. Strada** - Accesul la imobile se realizează de pe strada neasfaltată macadam cu o singură sens de circulație se situează pe aliniamentul străzii, deschiderea este reprezentată cca 21,4 m

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

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

- Case de locuit
- Cons.Local
- Unități comerciale

**II.2.5. Zona** - Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu destinație rezidențială I. Imobilul este amplasat de-a lungul drumului deschidere cca 21 m adâncime cca 28 m, amplasarea în cadrul zonei este favorabilă, poluarea mică. Este o zonă , înconjurată de case particulare .La momentul inspecției nu este folosit .

### **II.3. FIȘA IMOBILULUI DE EVALUAT**

- adresa – oraș, Covasna strada Benedek Elek F.N. Jud.Covasna cod poștal 525200
- suprafața evaluată – 494 mp. deschidere 21 m, adâncime 28 m
- forma geometrică regulată mai mult pătrată și ușor pantă denivelat accidentat
- proprietar – Orașul Covasna
- sarcini - asupra imobilului nu sunt
- utilizare – conform CF 26382 , categoria de folosință a terenului

este agricol în realitate fiind utilizat ca fâneată ,evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând (cea mai bună utilizare) teren contruibil.

- data evaluării -
- scopul – informare în procesul de concesiune
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electric și apă la stradă
- vecinătăți – case de locuit, terenuri libere, drum, ect.
- amenajări – neînprejmuit

### **III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

**III.1. Generalități** – conform datelor agențiilor imobiliare din zona și a celor constatate de evaluatorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piața imobiliară este în prezent în ușoară revigorare ,dupa o perioada de declin accentuat datorita crizei economice mondiale,declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietăților oferta fiind superioara cererii.

Zona periferică în care este localizată imobilul supus evaluării este una cu cerere medie de piața imobiliară locală,cu oferte similare destul de numeroase și cerere moderată , prețurile situându-se între 8- 19EUR/mp în funcție de amplasare și caracteristici geografice,respectiv utilitati ,marja de negociere este destul de mare, între 10%-20-% din prețul de ofertare, timpul de expunere pe piață cu intenția de vânzare, este destul de lung între 4-16 luni.

**III 2. Oferta de terenuri similare** - medie spre mare.

**III.3. Cererea de terenuri similare** – moderată. Piața se considera ca fiind a cumparatorului cu buget limitat care aleg imobile din zona de periferie unde prețurile sunt mai mici decât în zonele urbane

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

populației și de veniturile sale ,în timp ce pe termen lung depinde de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare

### **III.5. Valori ofertate spre vânzare pentru terenuri similare -**

- minimum – cca. 8,00 EUR/mp
- maximum – cca. 17,00 EUR/mp

## **IV EVALUAREA**

**IV.1. Abordari utilizate** - Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări, bazate pe: comparația vanzarilor , tehnica extracției.

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

### **IV.3. Abordarea prin piață – comparația vanzarilor**

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

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

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

În realizarea prezentului raport de evaluare s-au folosit ca surse de informații , ofertele de vânzare de terenuri intravilane similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale

diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare .

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

Grila de comparație este prezentată in Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 1 (are cea mai mică ajustare totală netă). Având în vedere și celelalte ajustări ,opinam ca valoarea de piață a terenului analizat este.

**15,20 EUR/mp, echivalent LEI/mp**

#### **IV.4. Abordarea prin extracție**

În cadrul prezentului raport de evaluare se va determina valoarea proprietății imobiliare ()prin abordarea prin extracție. Ca și în cazul abordării prin piață abordarea prin extracție conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare dacă acest segment de piață – ne referim la tranzacții cu imobile - tern + construcții relativ noi este activ.

Această abordare este o variantă a metodei proporției si anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzura.

Valoarea rezultată prin abordarea prin extracție este

**12,55 EUR/mp,echivalent LEI/mp**

#### **IV.5. Reconcilierea valorilor**

Având în vedere atât cantitatea,calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordarilor prezentate, cât și principalul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață terenului este abordarea prin piață ,iar valoarea de piață a terenului intravilan în suprafața de 494 mp ( conform Cf numărul 26382 Covasna – nr. Cad. 26382),situat în intravilanul orașului Covasna pe strada Benedek Elek nr. FN, jud. Covasna este**

**15,2 EUR/mp,adica 7.508 EUR, echivalent de 37.158 LEI.**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele :

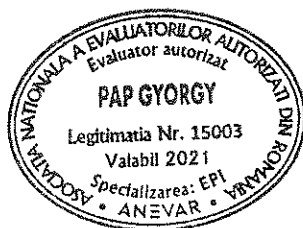
- valoarea a fost exprimata și este valabila în condițiile și prevederile prezentului raport.
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

Raport evaluare – teren intravilan -  
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

- implicate de conformarea la cerințele legale.
- valoarea este o predicție.
  - valoarea este subiectivă.
  - valoarea este o opinie asupra unei valori.

**Întocmit azi,. 18.12.2021.**

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



## Anexa 1 – TABEL ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

### Abordarea prin piață ()

| Elemente de comparație            | Subiect                                                                                | Comp 1                      | Comp 2                       | Comp 3                       |  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| Suprafața                         | 494                                                                                    | 1000+700                    | 804                          | 739                          |  |
| Preți (oferta/<br>vanzare) EUR/mp |                                                                                        | 16,0                        | 21,0                         | 27,0                         |  |
| Drepturi de proprietate           | integral                                                                               | integral                    | integral                     | integral                     |  |
| Ajustare procentuală              |                                                                                        | 0%                          | 0%                           | 0%                           |  |
| Preți ajustat                     |                                                                                        | 16,0                        | 21,0                         | 27                           |  |
| <b>Justificarea ajustărilor</b>   | Dreptul de proprietate este integral la toate imobile analizate- nu se aplică ajustări |                             |                              |                              |  |
| <b>Conditii vanzare</b>           |                                                                                        | Oferta depreciata negociabi | Oferta depreciata negociabil | Oferta depreciata negociabil |  |
| Ajustare procentuală              |                                                                                        | -5%                         | -5%                          | -5%                          |  |
| Ajustare unitară (EUR/mp)         |                                                                                        | -0,8                        | 1,05                         | 1,35                         |  |
| Preț ajustat                      |                                                                                        | 15,2                        | 20,0                         | 25,7                         |  |
| <b>Justificarea ajustarilor</b>   | S-a aplicat ajustarea negativă de 5% la comparabila 1,2,3 , prețul este în discuții.   |                             |                              |                              |  |

|                                                       |                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Localizare</b>                                     | Covasna, str.Benedek Elek<br><br>rezidențială mediano-periferică, zona liniștită, aproape de pădure, zonă în dezvoltare lentă | Covasna str.str. Florilor zona rezidențială mediano-periferică, zona liniștită, aproape de pădure, zonă în dezvoltare lentă                                                                                                                                                     | Covasna mediană, pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitorescă în continuă dezvoltare parțial înprejmuit, teren plan, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată amplasare favorabilă, zonă liniștită, zonă bine cotate pe piața imobiliară locală | Covasna zona pitorescă în continuă dezvoltare. Apa, curent electric, parțial înprejmuit. Regim construcții D+P+2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată înprejmu zonă bine cotate pe piața imobiliar |  |
| Ajustare procentuală                                  |                                                                                                                               | -0%                                                                                                                                                                                                                                                                             | -20%                                                                                                                                                                                                                                                              | 20                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Ajustare unitară ( EUR/mp)                            |                                                                                                                               | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4,0                                                                                                                                                                                                                                                               | 6,0                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| Preț ajustat                                          |                                                                                                                               | 15,2                                                                                                                                                                                                                                                                            | 16,0                                                                                                                                                                                                                                                              | 19,0                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <b>Justificarea ajustărilor</b>                       |                                                                                                                               | S-a aplicat ajustare negativă de 4-6 EUR /mp pentru comparabilele 2, și 3 situate în zona turistică bine cotată – ajustările au fost preluate din analiza datelor secundare extrase de pe piața. Comprabilele 1 au amplasare similară terenului evaluat, nu se aplică ajustare. |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <b>Caracteristici teren, acces, forma, dimensiuni</b> | Front de 21 la str. Benedek Elek, drum de acces macadam, forma geometrică                                                     | geometrică regulată neparcelabil                                                                                                                                                                                                                                                | Forma geometrică regulată e                                                                                                                                                                                                                                       | forma geometrică, regulată                                                                                                                                                                                                                                               |  |



Raport evaluare – teren intravilan -  
 Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

|                                   |                                            |   |     |   |  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|---|-----|---|--|
|                                   | regulată<br>lpătrat<br>adâncime<br>de 28 m |   |     |   |  |
| Valoarea<br>ajustării(%)          |                                            | 0 | 00% | 0 |  |
| Valoarea<br>ajustării<br>(EUR/mp) |                                            | 0 | 0   | 0 |  |

|                                           |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                      |                                   |  |  |  |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|
| Preț ajustat                              |                                                             | 15,2                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16,0                                 | 19,0                              |  |  |  |
| <b>Justificarea<br/>ajustărilor</b>       |                                                             | Nu s-a aplicat ajustare pentru comparabilele ,acesta având dechidere<br>similară la drum.                                                                                                                                                                                             |                                      |                                   |  |  |  |
| <b>Destinația<br/>terenului,<br/>CMBU</b> | <b>Teren<br/>intravilan<br/>construibil</b>                 | Curți<br>construcții și<br>grădină<br>intravilan                                                                                                                                                                                                                                      | Cuți<br>construcții in<br>intravilan | Similar                           |  |  |  |
| Valoarea<br>ajustării<br>(EUR/mp)         |                                                             | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                                 | 0,00                              |  |  |  |
| Preți ajustat                             |                                                             | 15,2                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16,0                                 | 19,0                              |  |  |  |
| <b>Justificarea<br/>ajustărilor</b>       |                                                             | CMBU pentru toate terenurile analizate este de teren intravilan<br>construibil – nu s-au aplicat ajustări.                                                                                                                                                                            |                                      |                                   |  |  |  |
| <b>Utilități</b>                          | <b>Rețea apă<br/>și energie<br/>electrică<br/>la stradă</b> | Utilități<br>poarta                                                                                                                                                                                                                                                                   | la<br>Utilități<br>poată<br>gaz      | la<br>fără<br>Similar<br>fără gaz |  |  |  |
| Valoarea<br>ajustării<br>(EUR/mp)         |                                                             | 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -0,3                                 | 0,30                              |  |  |  |
| Preți ajustat                             |                                                             | 15,2                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15,7                                 | 18,7                              |  |  |  |
| <b>Justificarea<br/>ajustărilor</b>       |                                                             | S-a aplicat ajustarea negativa unitară de 0,3EUR/mp pentru<br>comparabila 2,și<br>3 fiind ajustata cu 0,30 EUR/mp, acesta avînd toate utilitățile la gard<br>inclusiv gaz, i racordarea acestora la utilitățile respectivă presupune<br>costuri de aproximativ 0,301,00 EUR/mp teren. |                                      |                                   |  |  |  |
| <b>Suprafața</b>                          | <b>494</b>                                                  | 1000+700                                                                                                                                                                                                                                                                              | 804                                  | 739                               |  |  |  |
| Ajustare<br>procentuala                   |                                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                    | 0                                 |  |  |  |
| Valoarea                                  |                                                             | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                    | 0                                 |  |  |  |

Raport evaluare – teren intravilan -  
 Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

|                                     |  |                                              |      |      |  |  |  |
|-------------------------------------|--|----------------------------------------------|------|------|--|--|--|
| ajustarii<br>(EUR/mp)               |  |                                              |      |      |  |  |  |
| Preți ajustat                       |  | 15,2                                         | 15,7 | 18,7 |  |  |  |
| <b>Justificarea<br/>ajustarilor</b> |  | . Suprafața ideală fiind între 500-1.000 mp. |      |      |  |  |  |

|                                     |                  |                                                                                                               |              |              |  |  |  |
|-------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--|--|--|
| <b>Amenajări</b>                    | neînprejmuit     | Parțial<br>împrejmuit<br>cu gard<br>lemn în<br>stare<br>destul de<br>slabă                                    | neînprejmuit | neînprejmuit |  |  |  |
|                                     |                  | 0,0%                                                                                                          | 0,0%         | 0,0%         |  |  |  |
|                                     |                  | 0,0%                                                                                                          | 0,0%         | 0,0%         |  |  |  |
|                                     |                  |                                                                                                               |              |              |  |  |  |
| <b>Justificarea<br/>ajustărilor</b> |                  | Nu s-a aplicat ajustări comparabilele fiind neamenajate și împrejmuite cu gard de lemn în stare fizică slabă. |              |              |  |  |  |
| Total ajustare<br>bruta             |                  | 15,2                                                                                                          | 15,7         | 18,7         |  |  |  |
|                                     |                  |                                                                                                               |              |              |  |  |  |
| <b>Valoarea<br/>estimată</b>        | <b>15,2</b>      | <b>EUR/mp</b>                                                                                                 |              |              |  |  |  |
| <b>S teren 494<br/>mp</b>           | <b>7.508 EUR</b> | <b>37.158</b>                                                                                                 | <b>LEI</b>   |              |  |  |  |

## Anexa 2 - ABORDARE PRIN PIATA

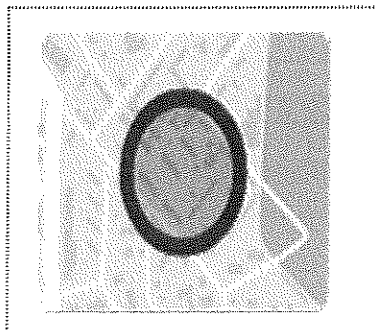
### COMPARABILA I - PIAȚĂ

[https://www.olx.ro/d/oferta/de-](https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-covasna-IDfnJmR.html#a4140f9745)

[vanzare-teren-intravilan-in-covasna-](https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-in-covasna-IDfnJmR.html#a4140f9745)  
IDfnJmR.html#a4140f9745

De vânzare terenuri intravilane **Descriere**

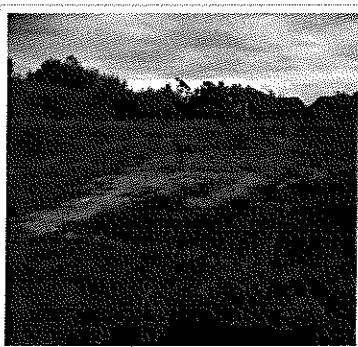
in statiunea Covasna in strada Florilor. Parcelele au :2 buc. - 1000 mp,700 mp  
Teren intravilan in suprafata  
1000 metru patrati si 1 buc. -  
700 de metru patrati. Acces la  
curent electric, gaz, canalizare  
si apa. Pret - 16 euro metru  
patrat.



10

#### Contactarea vânzatoru**072 961 3447**

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



Raport evaluare – teren intravilan -  
Orăș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

## COMPARABILA II - PIAȚĂ

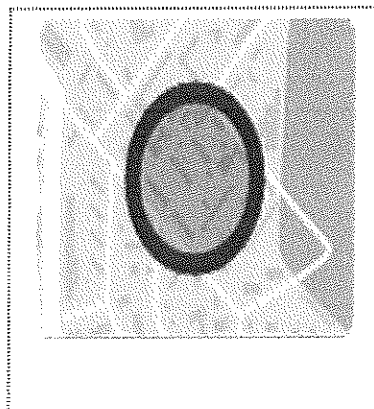
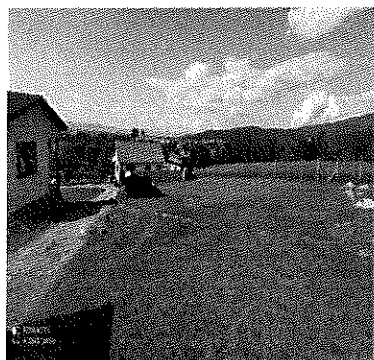
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitorea-sca-in-dezvoltare-IDfCI.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Teren intravilan statiunea

Covasna , 804 MP, zona  
pitorea-sca in continua  
dezvoltare.  
Apa, curent electric,

### Descriere

Teren intravilan in suprafata  
804 mp



### Contactarea vânzător 077 024 9730

– prețul de 17.500 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna pe STATIONEA BALNEARA, zona pitorea-sca in continua dezvoltare partial inprejmuit,teren plan ,accesul se realizeaza din drum macadam,forma geometrica regulata

Raport evaluare – teren intravilan -  
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

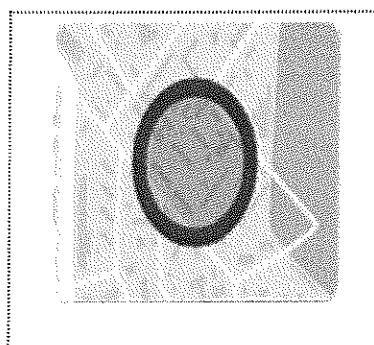
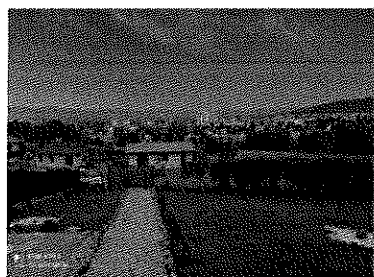
### COMPARABILA III - PIAȚĂ

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

**Teren  
in Ors.Covasna**

**intravilan Descriere**

Teren ntravilan Suprafata utila:  
739 m<sup>2</sup>



#### Contactarea vânzătorul - 077 024 9730

– prețul de 20 000 €

ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna teren intravilan statiunea Covasna , zona pitoreasca in continua dezvoltare. Apa, curent electric, partial imprejmuit. Regim constructii D+P+ 2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat, accesul se realizeaza din drum macadam, forma geometrica regulata neinprejmuit



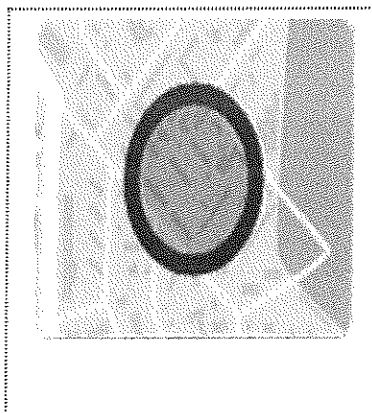
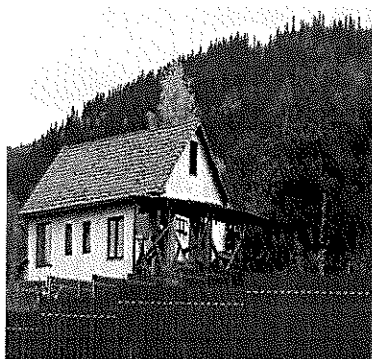
## COMPARABILA I - EXTRACTIE

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-din-lemn-masiv-129-mp-utilata-mobilata-IDf29qC.html#a4140f9745>

Casa din lemn masiv 129 mp, ,utilata, mobilata teren aferent 1350 mp

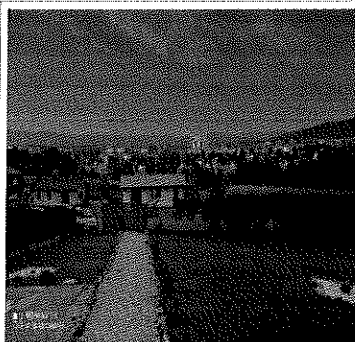
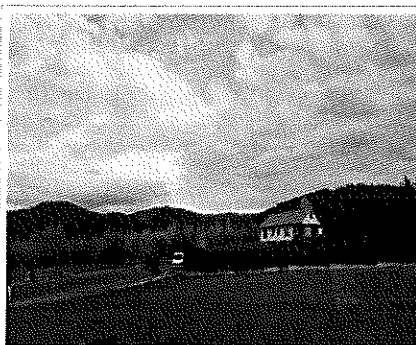
### Descriere

Casa din lemn masiv , 129 mp, living de 60mp, 4 camere, garderoba, camera , cu anexe, foisor 50 mp ,utilata, mobilata complet, parchet masiv stejar englezesc, finalizata in 2017, teren aferent 1350 mp, foisor 50 mp, zona pitoreasca, miniteren baschet, ingradit, incalzire centralizata, se poate opta intre cazan pe lemne sau centrala automata pe combustibil termic lichid tip BP.



**Contactarea vânzător 077 024 9730**

– prețul de 139.000 EURI, imobilul este situat in orașul Covasna pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitoresca in continua dezvoltare, terenul aferent 13 ari casă din lemn construit 2017 ani modern mobilat



Raport evaluare – teren intravilan -  
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

## COMPARABILA II - EXTRACȚIE

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-construcie-noua-din-lemn-masiv-5-camere-129-mp-IDfdDmR.html#a4140f9745>

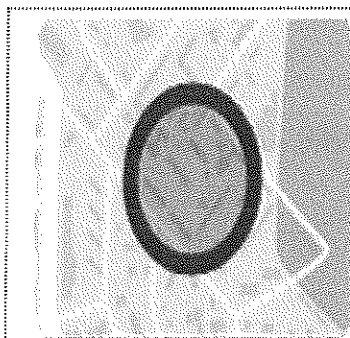
Casa constructie noua din lemn masiv , 5 camere, 129 mp,

### Descriere

Casa din lemn masiv , 129 mp, living de 60mp + 3camere +garderoba+camara+, bucatarie utilata, finalizata in 2021, teren aferent 830 mp, zona pitoreasca, incalzire centralizata, centrala automata pe combustibil termic lichid tip BP.

ID: 224894637Vizualizări: 2908

Rap



### Contactare.a vândat 077 024 9730

– prețul de 88.000 imobilul este situat in orașul Covasna periferieores terenul aferent 8,0 ari  
casă din lemn construit 2021 modern  
mobilat



### COMPARABILA III - EXTRACTIE

[https://www.olx.ro/d/oferta/de-](https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-tip-conac-casa-particulara-in-covasna-IDfnIJ.html#a4140f9745)

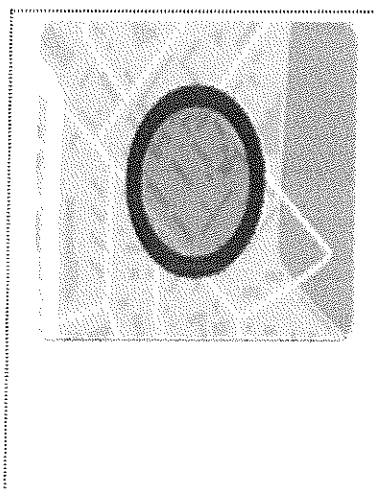
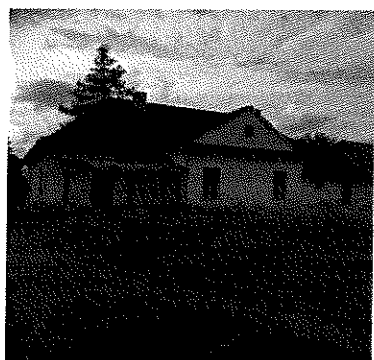
vanzare-tip-conac-casa-particulara-  
in-covasna-

IDfnIJ.html#a4140f9745

De vânzare tip conac, casa  
particulara in Covasna

#### Descriere

De vânzare tip conac(casa particulara) in statiunea Covasna. Imobilul a fost construita in anul 1801 si necesita renovare. Imobilul are in totalitate 3400 mp. din care conacul (casa) are 275 mp. si apartina o pivnita de circa 100 mp. Apa, canalizarea si curentul electric este inauntru, iar gazul se afla in fata portii. Imobilul are doua intrari:una din strada Gábor Áron si celalalt din strada Stefan cel Mare. Imobilul este pretabil pentru pensiune, casa particulara, etc. Pret - 71.000 negociabil. TEL-07\*\*\*\*\*47.



**Contactarea vânzător 072 961 3447**

**prețul de .72.000 Eur**

mobiliul este situat in orașul Covasna periferie suprafata constr.275 mp

res terenul aferent 32 ari

casă din lemn construit 1801



Raport evaluare – teren intravilan -  
Orăș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA



▪  
Preți teren comparabila 2 va fii  
 $88.000 \text{ EUR} - (129 \text{ mp} \times 540 \text{ EUR} \times 100\%) = 18.340 \text{ EUR}$   
 $18.340 \text{ EUR} : 830 \text{ mp} = 22.0 \text{ EUR/mp}$

\*\*

Preți teren comparabila. 3 va fii  $72.000 \text{ EUR} - (275 \text{ mp} \times 450 \text{ EUR/mp} \times 30\%) = 34.875$   
 $34.875 \text{ EUR} : 3400 \text{ mp} = 10,25 \text{ EUR mp}$

\*preți mediu casă nou lemn complet finisat

\*\*preți mediu casă din cărămidă

Valoarea terenului se apreciază ca medie a celor 2 comparabile

16,2 EUR la care se aplică deprecierea pentru prețul de ofertare a comparabilelor  
6%

Calculul prin extracție a terenului se prezintă astfel

$16,2 - (6\% \text{ ofertă}) = 15,22 \text{ EUR}$

Valoarea de piață prin extracție  $= 15,22 \text{ EUR} \times 494 \text{ mp} = 7.518 \text{ EUR}$

Raport evaluare – teren intravilan -  
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

### **Anexa 3 – FOTOGRAFII**

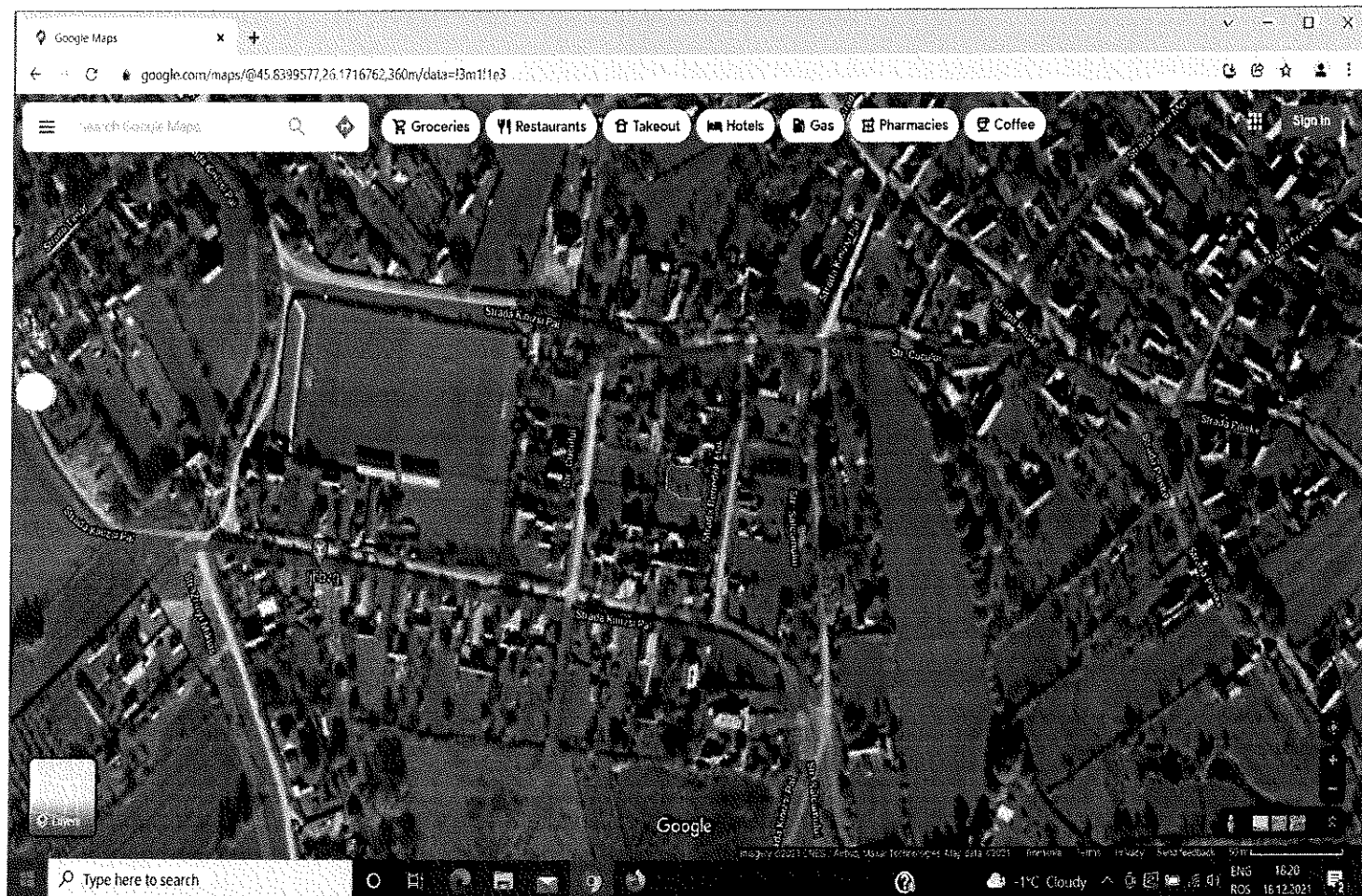


Raport evaluare – teren intravilan -  
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA



Raport evaluare – teren intravilan -  
Orăș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORĂȘ COVASNA

#### Anexa 4 – HARTA AMPLASARE IMOBIL



Raport evaluare – teren intravilan -  
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna  
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

**ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCiare**

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

**ANEXA 9 - Plan de încadrare în zonă**

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA  
pentru INFORMARE**

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 28355 |
| Ziua      | 23    |
| Luna      | 12    |
| Anul      | 2014  |



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

**A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI**

IMOBIL: intravilan

Nr. CF vechi: 5951  
Nr. topografic: 4770/1

Adresa: Covasna, Strada Benedek Elek, nr. Fn

| Nr. | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafata* (mp)                | Observatii / Referinte |
|-----|---------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1   | 26382                           | Din acte: 494;<br>Masurata:494 | teren de constructie   |

**B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE**

| Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale             | Observatii / Referinte            |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 19.11.1998                                                                         |                                   |
| notabulare, drept de PROPRIETATE, constatare, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / | A1                                |
| STATUL ROMAN, in administrarea operativa directa al Consiliului Popular<br>Covasna | (provenita din conversia CF 5951) |

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscriseri privind dezmembramintele dreptului de proprietate,<br>drepturile reale de garantie si sarcini | Observatii / Referinte |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                          |                        |

## Anexa Nr. 1 la Partea I

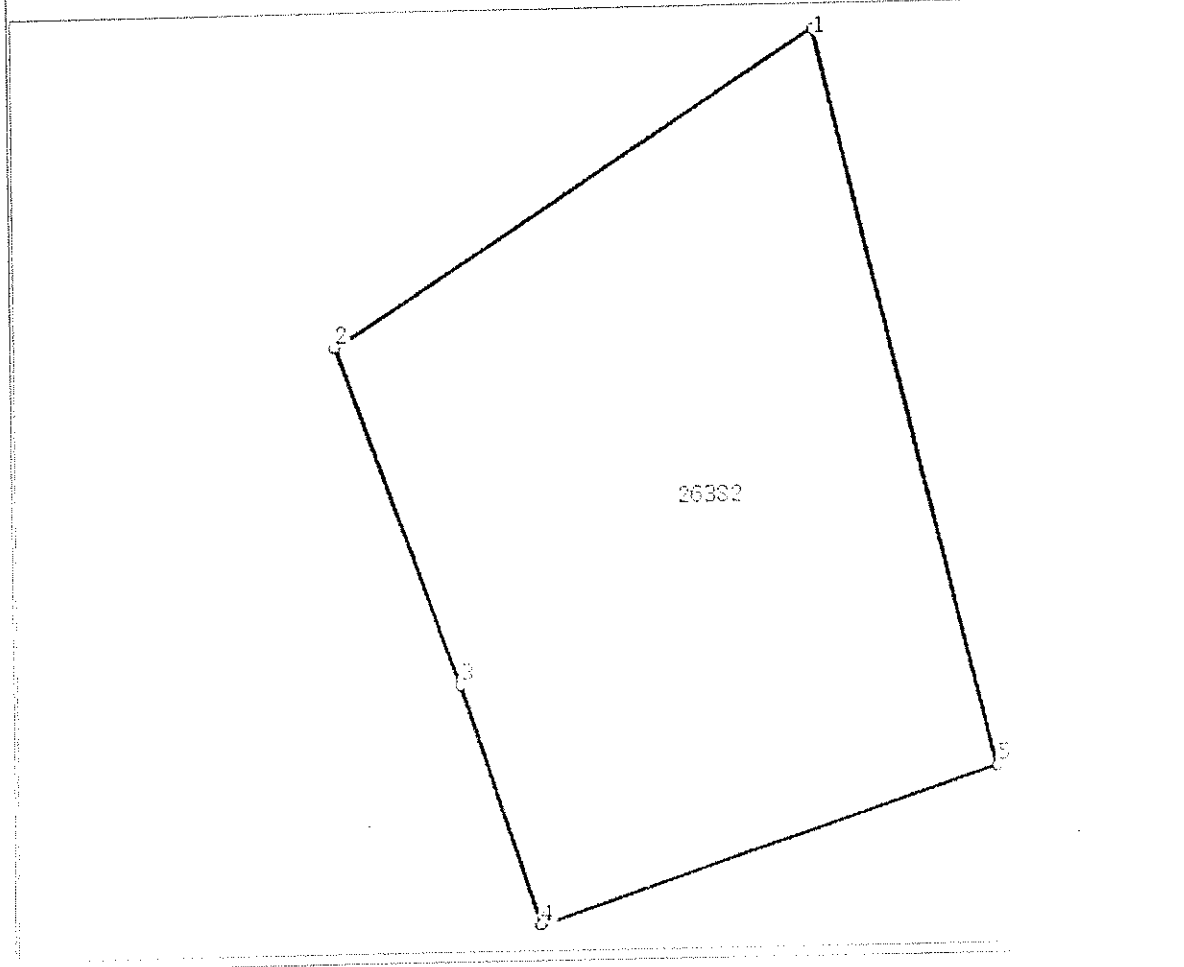
TEREN intravilan

Adresa: Covasna, Strada Benedek Elek, nr. Fn

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|------------------------|
| 26382         | 494                      | teren de constructie   |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp)                | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte     |
|---------|---------------------|------------|-------------------------------|-----------|-------------|----------------|----------------------------|
| 1       | curti constructii   | DA         | Din acte: -;<br>Masurata: 494 | -         | -           | 4770/1         | imprejurat la nord si vest |

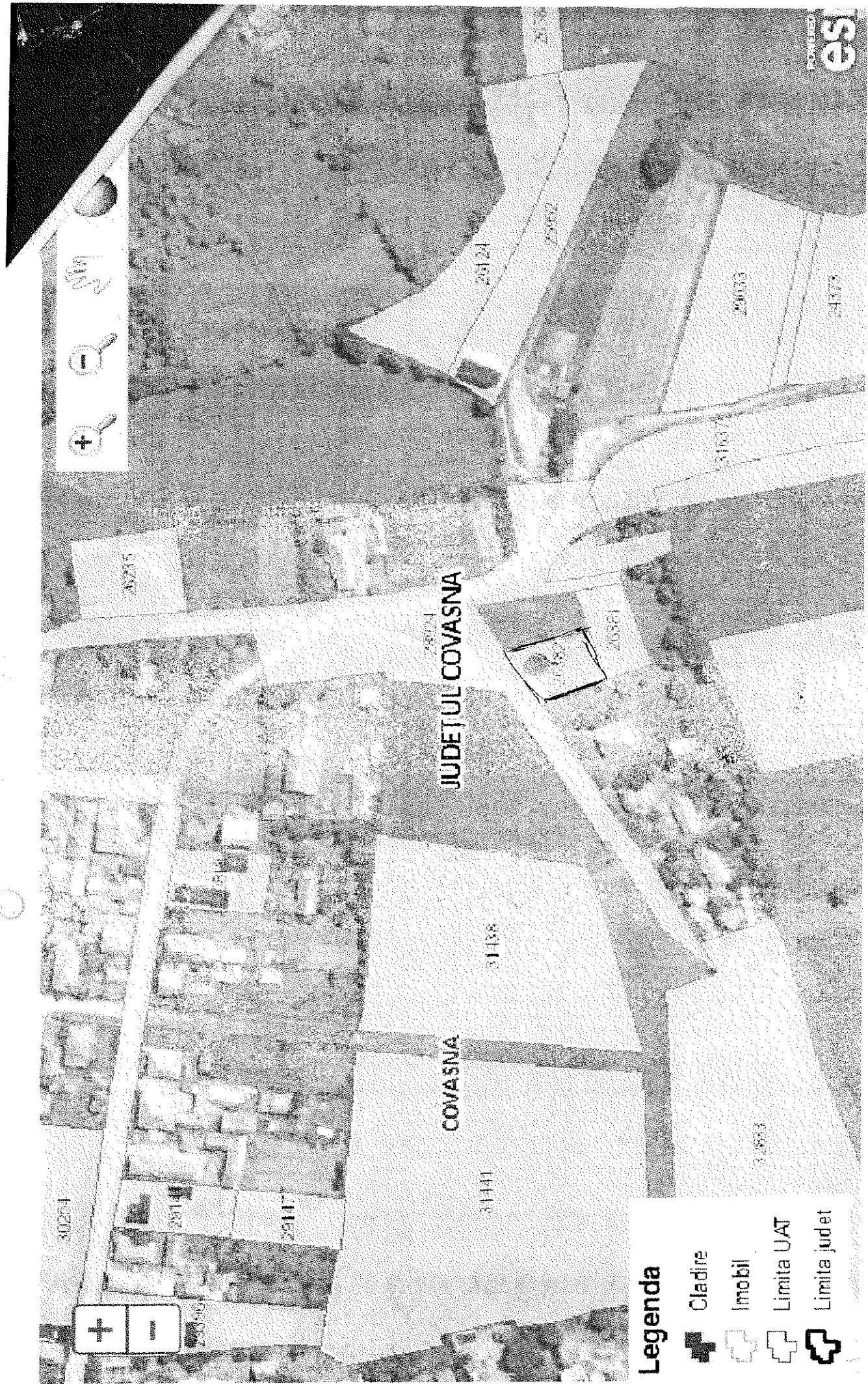
## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 21,4                |
| 2             | 3             | 13,6                |
| 3             | 4             | 9,6                 |
| 4             | 5             | 18,0                |
| 5             | 1             | 28,4                |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri





**Legenda**

-  Cladire
-  Imobil
-  Limita UAT
-  Limita judet





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA**

Nr. Înreg. 1600/21.01.2022.  
Ind. Dos. IV/A/1

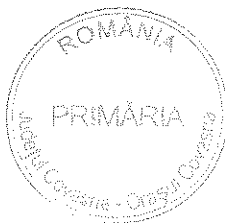
**ANUNT**

Consiliul local al orașului Covasna, în temeiul art. 7 al **Legii 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță cetățenii și asociațiile legal constituite că sub numărul **1596/21.01.2022** respectiv **1594/21.01.2022** s-a înregistrat **referatul de aprobare** al primarului orașului Covasna, dl Gyero Jozsef și **proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafață de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN.**

Având în vedere această inițiativă se stabilește data de **7 martie 2022** pentru ca cetățenii și asociațiile interesate de această problemă să formuleze, în scris, propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice. Aceste propuneri vor fi comunicate în scris Secretarului general al orașului.

Informații suplimentare cu privire la acest proiect de hotărâre se pot obține de la Primăria orașului Covasna, iar textul integral al proiectului de hotărâre și anexei acestuia poate fi studiat la sediul Primăriei și pe site-ul [www.primariacovasna.ro](http://www.primariacovasna.ro)

**PRIMAR,**  
**GYERŐ JÓZSEF**



**SECRETAR GENERAL,**  
**VASILICA ENEA**

R.ZS.



ROMÂNIA  
KOVÁSZNA MEGYE  
KOVÁSZNA VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA



RO - 525200 Kovászna, Piliske utca 1. sz. Tel: +40-267-340001, fax.: 342679

Ikt. sz.: 1600/21.01.2022.

Iratcs.: IV/A/1

## HIRDETÉS

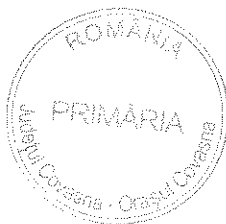
Kovászna Város Helyi Tanácsa a közigazgatási döntéshozatal átláthatóságára vonatkozó 52/2003 sz. törvény 7. bekezdése alapján felhívja Kovászna város polgárainak figyelmét, hogy **1596/21.01.2022 és 1594/21.01.2022** számok alatt iktatták Kovászna város polgármesterének, a **Benedek Elek utcában található, 494 nm alapterületű, Kovászna város magántulajdonában lévő belterület nyilvános árverés útján történő értékesítéséről szóló indoklását és határozattervezetet.**

A határozattervezettel kapcsolatos kifogásokat, észrevételeket, javaslatokat, ajánlásokat és véleményeket az érdekelt személyek és civilszervezetek írásban nyújthatnak be a Polgármesteri Hivatal székhelyén, **2022 március 7-ig.**

A javaslatokat írásban kell eljuttatni a város jegyzőjéhez.

A határozattervezetre vonatkozó bővebb információkért Kovászna Város Polgármesteri Hivatalához lehet fordulni, a határozattervezet és a melléklet teljes szövegét Kovászna Város Polgármesteri Hivatalában és a [www.primariacovasna.ro](http://www.primariacovasna.ro) honlapon lehet tanulmányozni.

GYERŐ JÓZSEF  
POLGÁRMESTER



VASILICA ENEA  
JEGYZŐ

B.T.

**DERATIZARE**  
COVASNA

DERATIZARE COVASNA

efectuează

dezinfecții în spații  
publice prin nebulizarea  
aerului cu aparat ULVFotografii soluții  
profesionale.Rolați la telefon:  
0729 909.311

www.deratizarecovasna.ro

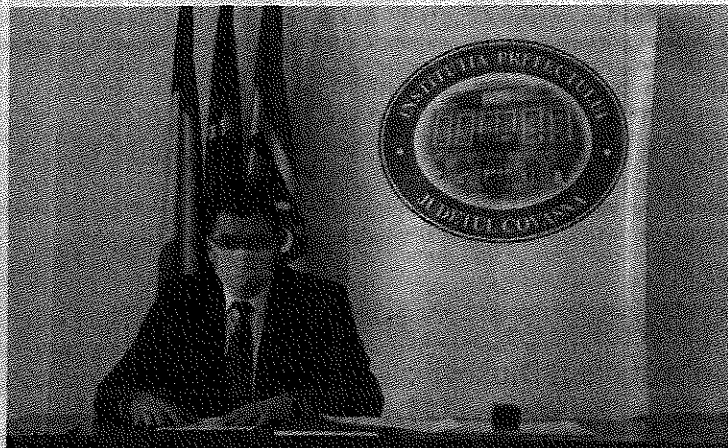
**DIRECȚIA  
GENERALĂ  
ANTICORUPȚIE**Semnalează faptele  
de corupție săvârșite de personalul  
Ministerului Afacerilor Interne  
apelând, din orice rețea, linia  
gratuită:**0800.806.806**sau la sediul Serviciului Județean  
Anticorupție Covasna, din muni-  
cipiul Sfântu Gheorghe, str. Kő-  
rösi Csoma Sándor nr. 16.**Prefectura Covasna: peste 67 de milioane  
de lei, fonduri guvernamentale  
atrase în județ în 2021**

Prefectul de Covasna, Ráduly István a declarat marți, într-o conferință de presă, că în 2021 județul a primit peste 67 de milioane de lei din fonduri guvernamentale, pentru diverse investiții, prin cinci proiecte de hotărâri de guvern, depuse alături de Consiliul Județean.

„Prin intermediul pregătirii unor proiecte de hotărâri ale Guvernului, împreună cu Consiliul Județean Covasna, (...) am reușit, în perioada de când sunt eu prefect, ultimele nouă luni, să atragem 67 de milioane de lei, din fonduri guvernamentale. Am solicitat o sumă mult mai mare, peste 120 de milioane, dar această sumă de 67 de milioane am și primit-o. Consider că sunt fonduri foarte binevenite pentru acele UAT-uri sau Consiliul Județean pentru diferite investiții, refacerea unor infrastructuri rutiere”, a declarat Ráduly István.

Printre proiectele finanțate se numără, de exemplu, cel de eliminare a efectelor inundațiilor petrecute în primăvară, la Malnaș.

Întrebat pe subiect, prefectul a mai



spus în cadrul conferinței și că nu a calculat câți bani s-au atras prin fonduri guvernamentale, de intervenție sau de rezervă, și în anii trecuți, de predecesorii săi.

Un proiect similar, de sprijin pentru situații speciale, se va întocmi și pentru

Comandău, unde mai multe locuințe au fost arse din temelii, în urma unui incendiu care a izbucnit de la un scurtcircuit electric, pentru refacerea caselor și ajutorarea familiilor rămase fără acoperiș deasupra capului.

• **Iulia Drăghici – Taras**

**Bocv** OBSERVATORULobservatorulcv@gmail.com  
Telefon / Fax: 0267-351.425  
(Program 9 - 13)  
0745 041 580**REDACTORI**

Iulia DRĂGHICI – TARAS

Mirela CARA DRAGU

Daniela LUCA

David Leonard BULARCA

**EDITORIALIST**

Dumitru MANOLĂGHESCU

**MARKETING**

Florin CHERESTES

(prin REKADA REFF SRL)

**DIRECTOR ECONOMIC**

Cristina BEJANCU

**ASISTENT MANAGER**

Ana-Maria RADU

**TEHNOREDACTOR**

Iosif Mihai DARIE

**EDIȚIE ONLINE**

Răzvan CRĂCIUN

**CORECTURĂ**

Marius RACZEK

**DIFUZARE**

Iulia OLA

**ADRESA**

Str. Zorilor nr. 5

**ABONAMENTE**

0267310684 (H-Press)

0267310450 (Poșta)

0745041580 (Redacție)

ISSN - 1583-8587

Tipar executat la T3 Info SRL

Ziar realizat cu sprijinul  
Asociației Pentru Combinate**ANUNȚ****PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, aduce la cunoștință publică inițiativa primarului municipiului Sfântu Gheorghe, dl. Antal Árpád-András, referitoare la elaborarea proiectului de hotărâre cu caracter normativ privind aprobarea studiului tehnico-economic și acordarea unui mandat special reprezentantului Municipiului Sfântu Gheorghe în Adunarea Generală a Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „AQUACOV”.

Textul complet al proiectului de hotărâre poate fi consultat la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură, și pe pagina web a instituției: [www.sfantugheorgheinfo.ro](http://www.sfantugheorgheinfo.ro) începând cu data de 26 ianuarie 2022.

Eventualele propuneri, sugestii, opiniile exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și nr. de telefon al semnatarului, se vor depune la Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură sau la adresa de e-mail: [cecilia.benko@seps.ro](mailto:cecilia.benko@seps.ro), până la data de 7 februarie 2022.

**Primăria Comunei Ghelinta**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată

aduce la cunoștință publică proiectul de hotărâre privind aprobarea Strategiei de dezvoltare locală pe perioada 2021 – 2027.

Proiectul de hotărâre împreună cu anexa se afișează la sediul Primăriei Ghelinta, respectiv vor putea consulta pe pagina de web: [www.gelence.info](http://www.gelence.info), începând cu data de 26.01.2022.

Cei interesați pot trimite/depune, în scris, propuneri, sugestii, opinii privind proiectul de hotărâre, până la data de 24.02.2022, la adresa/sediul Primăriei Ghelinta sau la adresa de e-mail: [secretariat\\_ghelinta@cve-adm.ro](mailto:secretariat_ghelinta@cve-adm.ro).

**ANUNȚ**

Consiliul local al orașului Covasna, în temeiul art. 7 al Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, anunță cetățenii și asociațiile legal constituite că sub numărul 1596/21.01.2022, respectiv 1594/21.01.2022, s-au înregistrat referatul de aprobare al primarului orașului Covasna, dl. Gyero József și proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafață de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN.

Având în vedere această inițiativă se stabilește data de 7 martie 2022 pentru ca cetățenii și asociațiile interesate de această problemă să formuleze, în scris, propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice. Aceste propuneri vor fi comunicate în scris Secretarului general al orașului.

Informații suplimentare cu privire la acest proiect de hotărâre se pot obține de la Primăria orașului Covasna, iar textul integral al proiectului de hotărâre și anexei acestuia poate fi studiat la sediul Primăriei și pe site-ul [www.primariacovasna.ro](http://www.primariacovasna.ro)

**Anunț important Coronavirus**

• Dacă aveți semnele unei boli respiratorii sau alte semne care pot fi caracteristice pentru COVID 19 rămâneți acasă și sunați la medicul de familie. • Dacă starea dumneavoastră se agravează sunați la 112. • Dacă ați fost depistat pozitiv, rezultatul pozitiv este transmis imediat de către laborator către Direcția de Sănătate Publică (DSP) teritorială și astfel sunteți luat în evidența DSP și veți fi contactat de DSP pentru efectuarea anchetei epidemiologice. Dvs. nu trebuie să contactați DSP. • Dacă doriți informații despre carantină sau izolare la domiciliu, sau ați venit acasă din străinătate atunci sunați la numărul de Call Center al Direcției de Sănătate Publică din Județul Covasna 0214 144 467 în intervalul orar 8:00-22:00 în fiecare zi.



2022. JANUÁR 26., SZERDA

SZÉKELY

# Hírmondó

Konzultáció Kovászna megyében  
Provitam Klinika  
☎ 0728 114 900  
0267 312 919  
✉ office@provitam.com



**Dr. Silviu Makkai**

CHIRURGIE GENERALĂ MINIM INVAZIVĂ

**Kolorektális sebészet**

**Metabolikus és bariátriai sebészet**

**Sérv műtét**

**Proktológia és kismedencei  
rendellenességek sebészete**

[www.dr.silviu-makkai.ro](http://www.dr.silviu-makkai.ro)

KOVÁSZNA MEGYE  
KOVÁSZNA VÁROS  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
525200 Kovászna, Piliște 61 I. sz.  
Tel.: +40-267-348 001, fax.: 342 879

Kovászna Város Helyi Tanácsa a közigazgatási döntéshozatal átláthatóságára vonatkozó 2003/52-es törvény 7. bekezdése alapján felhívja Kovászna város polgárainak figyelmét, hogy 1596/21.01.2022 és 1594/21.01.2022 számok alatt íktatták Kovászna város polgármesterének, a Benedek Elek utcában található, 494 m<sup>2</sup> alapterületű, Kovászna város magántulajdonában lévő terület nyilvántartás útján történő értékesítéséről szóló indoklását és határozattervezetet.

A határozattervezettel kapcsolatos kifogásokat, észrevételeket, javaslatokat, ajánlásokat és véleményeket az érdekelt személyek és civilszervezetek írásban nyújthatnak be a polgármesteri hivatal székhelyén, március 7-ig.

A javaslatokat írásban kell eljuttatni a város jegyzőjéhez. A határozattervezetre vonatkozó bővebb információkért Kovászna Város Polgármesteri Hivatalához lehet fordulni, a határozattervezet és a melléklet teljes szövegét Kovászna Város Polgármesteri Hivatalában és a [www.primariacovasna.ro](http://www.primariacovasna.ro) honlapon lehet tanulmányozni.

Győrő József  
polgármester

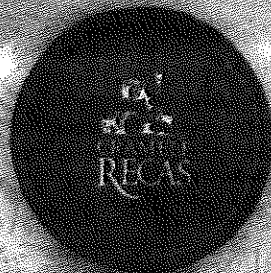
Vasilica Enea  
jegyző

## A Recaş borszaküzlet



**Palackozott és  
ömlesztett borok.  
Nagyobb mennyiség esetén  
kedvezményt biztosítunk,  
illetve ingyenesen szállítunk.**

**Kóstolási lehetőség!**



**Részletek  
az üzleteinkben.  
Megtalál bennünket  
Sepsiszentgyörgyön  
és Kézdivásárhelyen.  
Tel.: 0740.034.439**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA**

Nr. înreg.: 1600/26.01.2022.

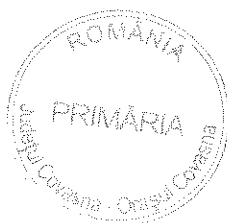
Ind. dos.: I/1

**PROCES VERBAL DE AFIȘARE**

Încheiat astăzi 26.01.2022, orele 11.00, cu ocazia afișării la avizierul Primăriei și pe site-ul Primăriei,

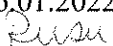
În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, se face public **Referatul de aprobare al primarului la proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafață de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN.**

**Primar**  
**Gyerő József**



**Secretar General**  
**Vasilica Enea**

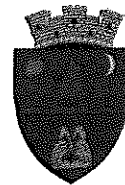
Afișat astăzi 26.01.2022.

Semnătura 

Afișat pe site-ul primăriei în data de 26.01.2022.



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**



Nr. înreg.: 7438/25.03.2022

Ind. dos.: IV/A/1

**AVIZ FAVORABIL**

**La proiectul de hotărâre privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN**

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

**Temei legal special:**

Art. 87 alin.(5), Art. 108, art. 339 alin.(1) din **ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-**Legea 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică – republicată,

**Temei legal general:**

- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, alin. (1), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din ”– **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/ 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *sunt corect invocate.*

Proiectul de hotărâre a fost supus procedurii transparenței decizionale fiind publicat pe site-ul și la sediul Primăriei precum și în presa locală. Ca urmare a publicării proiectului de hotărâre nu s-au înregistrat la Secretarul general al orașului propuneri, sesizări, plângeri, reclamații.

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