



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**

Nr. înreg.: 10.984/16.06.2022

Ind. dos.: IV/4/1

**REFERAT DE APROBARE**

**Privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica a terenului intravilan situat  
in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de  
minimum 3 stele**

Avand in vedere faptul ca prin HOTĂRÂREA NR. 26/2019 cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimatic Covasna, PUZ-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 31.662 mp, pentru care se propun două zone funcționale:

- subzona 1-etapa I-construcții și amenajări pentru agrement balnear și sport cu suprafață aproximativă de 18.362 mp, propus in partea estică a amplasamentului, cu acces direct din str. Brazilor.
- subzona 2-etapa II- construcții și amenajări pentru cazare cu suprafață aproximativă de 13.300 mp, propus in partea vestică a amplasamentului, zonă mai intimă, mai retrasă de la stradă.

Terenul intravilan situat in Orasul Covasna, str. Brazilor FN, inscris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata totala de 13.300 mp. se propune a fi concesionat in scopul construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de inaltime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 de locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafata ocupata de constructii-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%.

Structura constructiilor si materialelor de constructii care se propune a fi folosite: caramida, piatra cioplita, lemn rotund, acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din sticla ceramic, beton cu culoarea care se incadreaza in mediu tip munte, padure.

Hotelul care se va construi pe terenul concesionat se va interconecta cu cladirea Centrului Balneoclimatic multifunctional care urmeaza a se construi pe terenul alaturat.

**Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.**

Soluția cea mai eficientă și cea mai la îndemână, având în vedere faptul că orașul este cunoscut deja de zeci de ani ca stațiune balneo-climatică, atât la nivel național

cât și internațional, este de a dezvolta segmentul turistic astfel încât să corespundă cerințelor, standardelor și nevoilor unei varietăți cât mai mari de turiști în ceea ce privește posibilitățile de recreere, agrement și petrecere a timpului liber.

Orașul dispune de atraktivitate turistică nu numai datorită condițiilor naturale speciale și unice, ci și atraktivitatea culturală este importantă: istorie, arta populară, tradiții, arhitectura, locuri simbolice, gastronomie, evenimente

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada execuției lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Totodată, Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat, gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, sporirea conștientizării și schimbarea comportamentului populației față de problemele menționate referitor la protecția mediului.

#### **Tinând cont de:**

- **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:

b) concesionate;

-**Prevederile Legii nr. 50/1991 republicata:**

**Art. 13**

**-alin.(1) -** Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

**-alin.(3) -** Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

#### **Art. 16**

**-alin.(3)-** Oferta solicitanților va fi însotită de un studiu de prefezabilitate sau de fezabilitate, după caz, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacitatii construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

**-Prevederile HCL 26/2019 cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimatic Covasna.**

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

##### **-art. 129**

**alin. (2) din OUG 57/ 3 iulie 2019** privind Codul administrativ:

Consiliul local are urmatoarele atributii:

c)atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului

**alin. (6) din OUG 57/ 3 iulie 2019** privind Codul administrativ

b) hotărâște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

În considerarea celor de mai sus, apreciez ca fiind justificată soluția concesionarii prin licitație publică deschisa a terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp., situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare intocmit de catre SC EXP-EVAL SRL si a Documentatiei de atribuire.

**Pretul minim de pornire al licitatiei este de 6.938 euro/an, (173.450 euro/25 ani)**

, stabilit conform prevederilor **art.17 din Legea nr. 50/1991**, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, care specifica faptul ca valoarea imobilului, rezultata in urma evaluarii, trebuie recuperata astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. In cazul nostru, la calcularea redevenței nu s-a adaugat costul lucrarilor de infrastructura deoarece nu se efectueaza pe imobilul care face obiectul concesiunii lucrari de infrastructura de catre oras.

**Este necesara efectuarea unui studiu de prefezabilitate/fezabilitate de catre ofertantii la licitatia publica, pentru marcarea pe teren a limitelor obiectivului, dupa care se va recurge la marcarea copacilor si ulterior la punerea in valoare a masei lemnioase, aceasta fiind existenta pe teren.**

**Masa lemnioasa nu formeaza obiectul concesiunii, lemnul este proprietatea Orasului.**

Concesionarul are obligatia de achita anual redeventa aferenta terenului concesionat, pâna la data de 31 iulie, pentru anul in curs, calculata in lei la cursul BNR din ziua platii. Neplata redevenței la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

Conform OUG nr. 57/2019, evaluarea ofertelor se realizeaza de catre o comisie de evaluare, compusa dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate atribui un supleant.

Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia precum si supleantii se stabilesc si sunt numiti prin Hotararea Consiliului Local.

**Primar,**  
Gyerő József





ROMANIA  
JUDETUL COVASNA  
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr 10.985/16.06.2022  
IV/A/1

initiat de către Primarul orașului Covasna,  
Gyerő József

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. \_\_\_\_/2022**

**Privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica a terenului intravilan  
situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel  
de minimum 3 stele**

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

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

În conformitate cu prevederile:

**-Art. 87 alin.(5), Art. 108 lit. "b", Art. 302-331, art. 339 alin.(1) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:.**

**-Art. 13 alin.(1), alin.(3), Art. 16 alin.(3), art.17 din Legea nr. 50/1991 republicata**

**-HCL 26/2019 cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimatic Covasna.**

În baza:

**-art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (1),  
alin. (3) lit. g, art. 196 alin. (1), lit. a) si art. 243 alin. (1) lit. a) din "-  
ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ**

Cu votul "pentru" a \_\_\_\_ consilieri, "împotriva" a \_\_\_\_ consilieri și  
"abțineri" a \_\_\_\_ consilieri,

**Hotărâște:**

**Art. 1-**Se aproba **Studiul de oportunitate** privind initierea procedurii de concesionare prin licitatie publica a terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp, CF nr. 32997, nr. cad. 32997, situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, conform **Anexei 1** la prezenta.

**Art. 2-** Se aproba **Raportul de evaluare** a terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp, CF nr. 32997, nr. cad. 32997, situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, proprietate privata a UAT Covasna intocmit de catre SC EXP-EVAL SRL, **Anexa 2** la prezenta.

**Art. 3-** Se aproba **Documentatia de atribuire** a terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp, CF nr. 32997, nr. cad. 32997, situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, proprietate privata a UAT Covasna, **Anexei 3** la prezenta.

**Art. 4-** Se aproba **Contractul de concesiune** pentru concesionarea terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp, CF nr. 32997, nr. cad. 32997, situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, proprietate privata a UAT Covasna, **Anexei 4** la prezenta.

**Art. 5-**Se aproba pretul de pornire al licitatiei (pretul minim al concesionarii), care este de **6.938 euro/an (173.450 euro/25 ani)**.

#### **Art. 6**

**(1)-Se aproba concesionarea** terenului situat in str. Brazilor FN, inscris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata de 13.300 mp, pe o perioada de 25 de ani.

**(2)-Contractul de concesiune** poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

**Art. 7-**Se aproba componenta Comisiei de evaluare a ofertelor din a carei componenta vor face parte:

Membri:

1.....  
2.....  
3.....  
4.....  
5 reprezentant ANAF

Membri supleanti:

1.....  
2.....  
3.....  
4.....  
5 reprezentant ANAF

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

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

**VASILICA ENEA**



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



Nr. înreg.: 10.986/16.06.2022

Ind. dos.: IV/A/1

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele**

Avand in vedere Studiul de oportunitate si Referatul de aprobare al Primarului privind concesionarea prin licitatie publica deschisa a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, faptul ca prin HOTĂRÂREA NR. 26/2019 cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimateric Covasna, PUZ-ul și Regulamentul aferent reglementează suprafața de 31.662 mp, pentru care se propun două zone funcționale:

- subzona 1-etapa I-construcții și amenajări pentru agrement balnear și sport cu suprafață aproximativă de 18.362 mp, propus in partea estică a amplasamentului, cu acces direct din str. Brazilor.
- subzona 2-etapa II- construcții și amenajări pentru cazare cu suprafață aproximativă de 13.300 mp, propus in partea vestică a amplasamentului, zonă mai intimă, mai retrasă de la stradă,

consideram legala si oportuna initiativa Primarului privind concesionarea prin licitatie publica deschisa a terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp, situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de inaltime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafata ocupata de constructii-1.800 mp.

Hotelul care se va construi pe terenul concesionat se va interconecta cu cladirea Centrului Balneoclimateric multifunctional care urmeaza a se construi pe terenul alaturat.

**Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.**

Având în vedere faptul că Orașul Covasna este cunoscut deja de zeci de ani ca stațiune balneo-climaterică, atât la nivel național cât și internațional, interesul orașului este de a dezvolta segmentul turistic astfel încât să corespundă cerințelor,

standardelor și nevoilor unei varietăți cât mai mari de turiști în ceea ce privește posibilitățile de recreere, agrement și petrecere a timpului liber.

Orașul dispune de atractivitate turistică nu numai datorită condițiilor naturale speciale și unice, ci și atractivitatea culturală este importantă: istorie, arta populară, tradiții, arhitectura, locuri simbolice, gastronomie, evenimente.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atât pe perioada executării lucrărilor de construire, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de munca permanente.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Totodată, Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat, gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, sporirea conștientizării și schimbarea comportamentului populației față de problemele menționate referitor la protecția mediului.

Faptul că în imediata apropiere a terenului pe care se preconizează să fie construit hotelul este amplasată Partia de schi "Lorincz Zsigmond", patinoarul artificial și este în proiect construirea Centrului Balneoclimatic Multifuncțional și în imediata apropiere a acestora nu se află spații de cazare, apreciem că fiind justificată soluția concesionarii prin licitație publică deschisă a terenului intravilan în suprafața de 13.300 mp, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare întocmit de către SC EXP-EVAL SRL și a Documentației de atribuire.

**Pretul minim de pornire al licitației este de 6.938 euro/an, (173.450 euro/25 ani).**

Pretul minim de pornire al licitației se stabilește conform prevederilor **art.17 din Legea nr. 50/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care specifică faptul că valoarea imobilului, rezultată în urma evaluării, trebuie recuperată astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

In cazul nostru, la calcularea redeventei nu s-a adaugat costul lucrarilor de infrastructura deoarece nu se efectueaza pe imobilul care face obiectul concesiunii lucrari de infrastructura de catre oras.

Este necesara efectuarea unui studiu de prefezabilitate/fezabilitate de catre ofertantii la licitatia publica, pentru marcarea pe teren a limitelor obiectivului, dupa care se va recurge la marcarea copacilor si ulterior la punerea in valoare a masei lemnoase, aceasta fiind existenta pe teren.

Masa lemnoasa nu formeaza obiectul concesiunii, lemnul este proprietatea Orasului.

#### **Art. 317 din OUG 57/2019**

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Membrii comisiei de evaluare sunt:

b) reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop, în situația în care concedentul este unitatea administrativ-teritorială;

(5) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesionării bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Concesionarul are obligatia de achita anual redeventa aferenta terenului concesionat, **pâna la data de 31 iulie**, pentru anul in curs, calculata in lei la cursul BNR din ziua platii. Neplata redeventei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

Intocmit,  
Varga Monica



## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind initierea procedurii de concesionare prin licitatie publica deschisa a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele**

### CAP. 1. DATE GENERALE

**1. Concedent:** Orasul Covasna, initiator al concesionarii

**1.2. Obiectul concesionarii:** teren in intravilanul Orasului Covasna, situat in str. Brazilor FN, inscris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata totala de 13.300 mp, proprietate privata a unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna.

Suprafata totala a terenului supus concesionarii este de 13.300 mp.

**1.3. Amplasare:** Imobilul –Teren analizat este situat in intravilanul Orasului Covasna, strada Brazilor FN, S= 13.300 mp, in imediata vecinatate a terenului intravilan al Orasului Covasna pe care sunt demarate lucrările pentru construirea unui Centru Balneoclimatic multifuncțional, in vecinatatea Partiei de schi “Lorincz Zsigmond” si a patinoarului artificial. Imobilul este identificat conform planului de identificare si extrasului de carte funciara.

#### **Destinatie PUZ**

- subzona 1-etapa I-construcții și amenajări pentru agrement balnear și sport cu suprafață aproximativă de 18.362 mp, propus in partea estică a amplasamentului, cu acces direct din str. Brazilor.
- **subzona 2-etapa II- construcții și amenajări pentru cazare cu suprafață aproximativă de 13.300 mp, propus in partea vestică a amplasamentului, zonă mai intimă, mai retrasă de la stradă.**

#### **1.4. Descrierea bunului care urmeaza a fi concesionat:**

Teren in intravilanul Orasului Covasna, situat in str. Brazilor FN, inscris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata totala de 13.300 mp. domeniul privat al UAT Covasna.

-Accesul la proprietate se face din strada Brazilor, prelungire a străzii II. Rakoczi Ferenc, spre pădure. Circulația în zonă este asigurată de strada Brazilor (care face

legătura între centrul orașului și pârtia de schi "Lorincz Zsigmond") și de drumul de exploatare DE812.

-Amplasamentul pe care se propune investiția beneficiază de acces la rețele de apă, canalizare, energie electrică. Alimentarea cu apă potabilă și energie electrică se va realiza printr-un branșament nou la rețeaua stradală existentă. Raccordarea la canalizarea menajeră și pluvială se va realiza prin branșare la rețeaua existentă pe cât posibil prin asigurarea dirijării surgerii gravitaționale a apelor.

În prezent, în apropierea amplasamentului nu există un raccord pentru alimentare cu gaze naturale.

În urma analizei posibilităților de asigurare a utilităților pentru obiectivul propus, se consideră că cea mai eficientă variantă este cea de extindere a rețelei de gaze naturale.

Bransamentele privind energia electrică, apa, canalizarea cad în sarcina concesionarului.

Cercetarea geotehnică a stabilit că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor.

### **1.5. Scopul concesionarii:**

Terenul intravilan situat în Orasul Covasna, str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp. va fi concesionat în scopul construirii unui hotel.

Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, un hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înaltime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%.

Structura construcțiilor și materialelor de construcții folosite: caramida, piatra cioplita, lemn rotund, acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din sticla ceramică, beton cu culoarea care se incadrează în mediu tip munte, padure.

Construcțiile, materialele și aspectul architectural, ca și amenajările din jur se vor încadra în mediul natural montan.

## **CAP. 2. MOTIVATIA CONCESIUNII:**

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele **motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu**:

### **1. Motivația pentru componenta legislativa:**

- 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:

b) concesionate;

Art. 307 Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau **la bugetele locale**, după caz.

-Prevederile Legii nr. 50/1991 republicata:

art. 13 alin.(1) - Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobată potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

-Prevederile HCL 26/2019 cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimatic Covasna.

## **2. Motivatia pentru componenta financiara:**

Principalele avantaje ale concesionării terenului situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna.

sunt următoarele:

- Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, un hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înaltime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului maxim admis-25%.
- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.
  - Concesionarul se va obliga; va justifica și va fi responsabil pentru calitatea construcției executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției edificate și a terenului concesionat.
  - Din punct de vedere finanțier, proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea:
- \* redevantele aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii, la care se adaugă taxa anuală pe teren, conform art. 467 din Codul fiscal.
- \* sume aferente eliberării autorizației de construire și certificatului de urbanism
- \* sume ce urmează să fie incasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției;
- \*venituri ale comunității locale din T.V.A. incasate de la bugetul de stat;
- \*cote defalcate din impozitul pe venit și taxe speciale.

### **3. Motivația pentru componenta socială:**

Revitalizarea orașului din punct de vedere economic și social, cu efecte considerabile din punct de vedere al creării de noi locuri de muncă și oferirea de opțiuni de recreere.

Astfel, soluția cea mai eficientă dar și cea mai la îndemână, având în vedere faptul că orașul este cunoscut deja de zeci de ani ca stațiune balneo-climaterică, atât la nivel național cât și internațional, este de a dezvolta segmentul turistic astfel încât să corespundă cerințelor, standardelor și nevoilor unei varietăți cât mai mari de turiști în ceea ce privește posibilitățile de recreere, agrement și petrecere a timpului liber.

Orașul dispune de atraktivitate turistică nu numai datorită condițiilor naturale speciale și unice, ci și atraktivitatea culturală este importantă: istorie, artă populară, tradiții, arhitectura, locuri simbolice, gastronomie, evenimente

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de munca permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Ca impact direct și imediat, investiția va oferi locuri de cazare pentru cei care vin la Centrul Balneoclimatic multifuncțional.

### **4. Motivația pentru componenta de mediu:**

- Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de buna gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- sporirea conștientizării și schimbarea comportamentului populației față de problemele menționate referitor la protecția mediului.

Concluzia studiului de fundamentare elaborat în faza Plan Urbanistic Zonal, privind problemele de mediu stabilește următoarele:

- activitatea de servicii de agrement nu este generatoare de deșeuri substanțe toxice, zgomot, gaze;
- apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile;
- refacerea peisagistică după terminarea lucrărilor, amenajări de spații prin plantații de arbori, arbuști și gazon verde, flori, specifice climei montane.

În acest context, se consideră că investiția are un impact minim asupra mediului și biodiversității.

### **CAP. 3. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**

Pretul minim de pornire a licitației pentru concesionarea imobilului teren se va stabili după insusirea raportului de evaluare întocmit de catre SC EXP-EVAL SRL cu competente în evaluarea proprietăților imobiliare, din care rezulta valoarea de piata a imobilului **-173.432 euro, însemnand 857.049 lei, respectiv 13,04 euro/mp.**

Valoarea imobilului, rezultata în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor **art.17 din Legea nr. 50/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

In cazul nostru, costul lucrărilor de infrastructură aferente este 0, deoarece nu vom avea cheltuieli suplimentare cu acestea.

**Concesionarul are obligatia de achita anual redeventa aferenta terenului concesionat, pâna la data de 31 iulie, la cursul BNR al euro la data platii, pentru anul in curs.**

Neplata redeventei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

#### **CAP. 4. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență, se consideră licitația publică deschisă cea mai buna formă de identificare a viitorului beneficiar al contractului de concesiune.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

**(alin.1)** Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

**(alin.2)** Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecărui dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

#### **CAP. 5. DURATA CONCESIUNII**

Concesionarea terenului situat in str. Brazilor FN, inscris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata totala de 13.300 mp, domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna se va face pe o perioada de 25 de ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare si cu stabilirea unei noi redevenete.

Subconcesionarea este interzisa.

## **CAP. 6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt următoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare și a Documentației de atribuire de către Consiliul Local.
- Se va proceda la publicarea în Monitorul Oficial al României, într-un ziar național și în ziarele locale a anunțului publicitar, în care se vor menționa:
  - a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat; c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor; d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă; e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor; f) instanța competență în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
  - Termenul de primire a candidaturilor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului de licitație publică.
  - La data precizată în anunțul publicitar, comisia de evaluare, în ședința publică, procedează la deschiderea plicurilor; ulterior, comisia de evaluare se va întâlni pentru analizarea ofertelor și stabilirea ofertei considerate cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în caietul de sarcini; pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește raportul și procesul verbal de evaluare a ofertelor.
  - După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.
  - Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți.

**Termenul de la care contractul de concesiune își va începe efectele va fi cel stabilit de Consiliul local, având în vedere faptul ca, conform studiului de**

**fezabilitate/prefezabilitate care va fi prezentat de catre concedent, Orasul Covasna va efectua marcarea, respectiv taierea copacilor de pe imobil si curatarea zonei .**

## **CAP. 7. AVIZE OBLIGATORII:**

-Imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare. Asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

-De asemenea, imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

-Nu există Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

-Nu există informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

-Nu există situri arheologice declarate pe amplasament sau în zona imediat învecinată.

- De asemenea, terenul nu se află în sit protejat „Natura 2000”.

Detaliile privitoare la organizarea licitatiei si exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini si Contractul de concesionare.

Intocmit,  
Varga Monica





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

Nr. cerere 9577  
Ziua 06  
Luna 05  
Anul 2022

Cod verificare  
100115460991

## EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32997 Covasna



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Covasna, Str Brazilor, Nr. F.N., Jud. Covasna

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe   |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------|
| A1      | 32997                        | 13.300          | teren imprejmuit parțial |

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe

9577 / 06/05/2022

Act Administrativ nr. Hotararea nr. 42, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local al orașului Covasna, documentatie de dezlipire;

A1

Se înfînteaza carta funciară 32997 a imobilului cu numarul cadastral B1 32997 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 27502 inscris în carta funciară 27502;

Act Administrativ nr. Ordin nr.39, din 25/02/2002 emis de Prefectura Județului Covasna;

A1

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE ca proprietate privată, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1

1) ORASUL COVASNA, CIF 4404613

OBSERVATII: pozitie transcrită din CF 27502/Covasna, inscrisa prin închelarea nr. 8429 din 13/05/2013;

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale

Referințe

de garanție și sarcini

NU SUNT

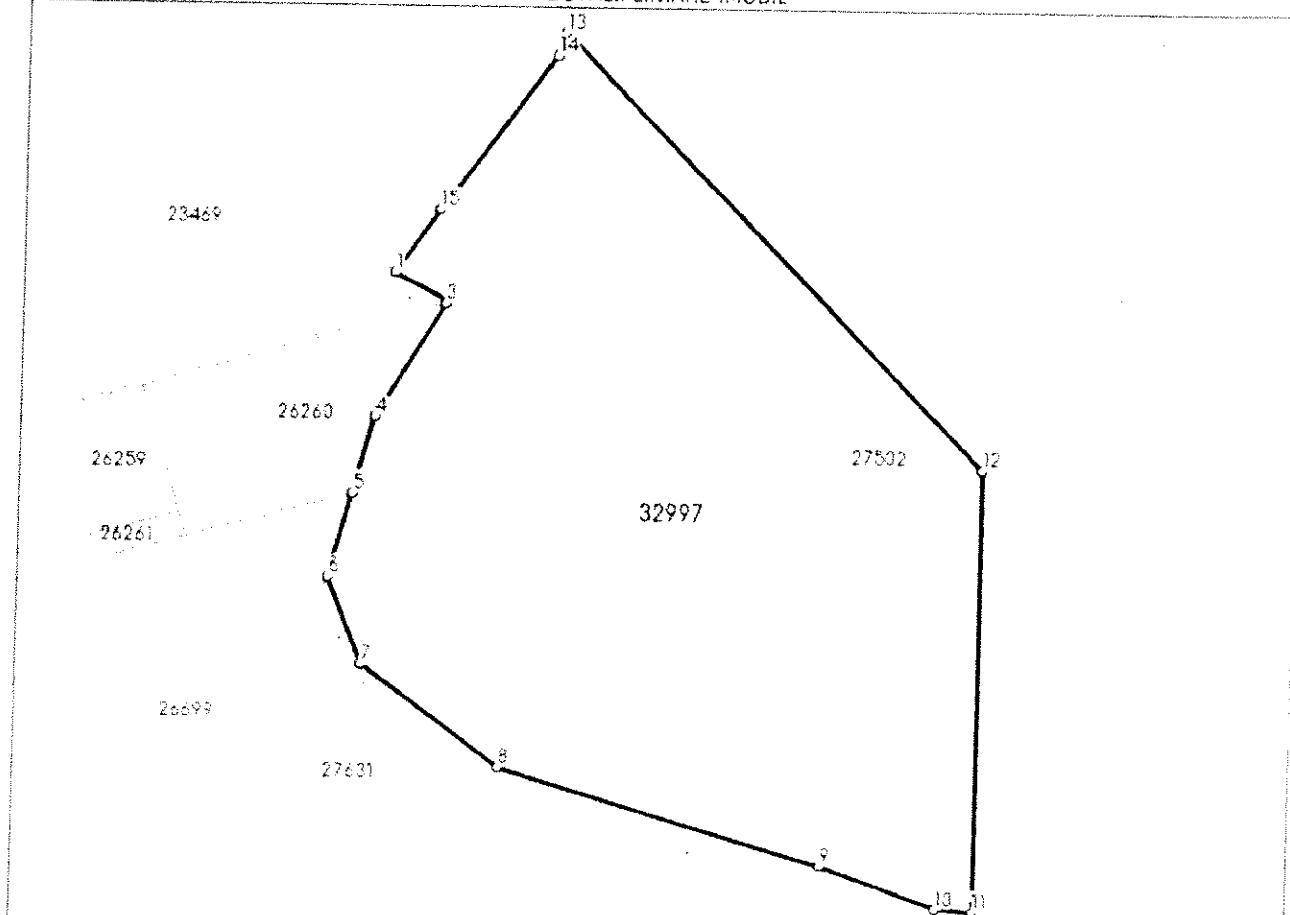
Carte Funciară Nr. 32997 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasna  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|--------------|-----------------|--------------------------|
| 32997        | 13.300          | teren imprejmuit parțial |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosintă | Intra vilă | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | pasune              | DA         | 13.300         | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 11.597              |
| 2             | 3             | 0.691               |
| 3             | 4             | 25.359              |
| 4             | 5             | 15.225              |
| 5             | 6             | 16.957              |
| 6             | 7             | 18.204              |

| Inceput | Final | Distanță |
|---------|-------|----------|
| 7       | 8     | 33.261   |
| 8       | 9     | 64.824   |
| 9       | 10    | 23.848   |
| 10      | 11    | 7.266    |
| 11      | 12    | 85.384   |
| 12      | 13    | 116.295  |
| 13      | 14    | 4.683    |
| 14      | 15    | 36.929   |
| 15      | 1     | 14.855   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-05-2022

Data eliberării,

— / — /  
1 JUN 2022

Asistent Registrator,

ILDIKO FETES

Fetes Ildiko

(parafă și semnătura)

Referent,

Veres Erzsébet

Referent

(parafă și semnătura)

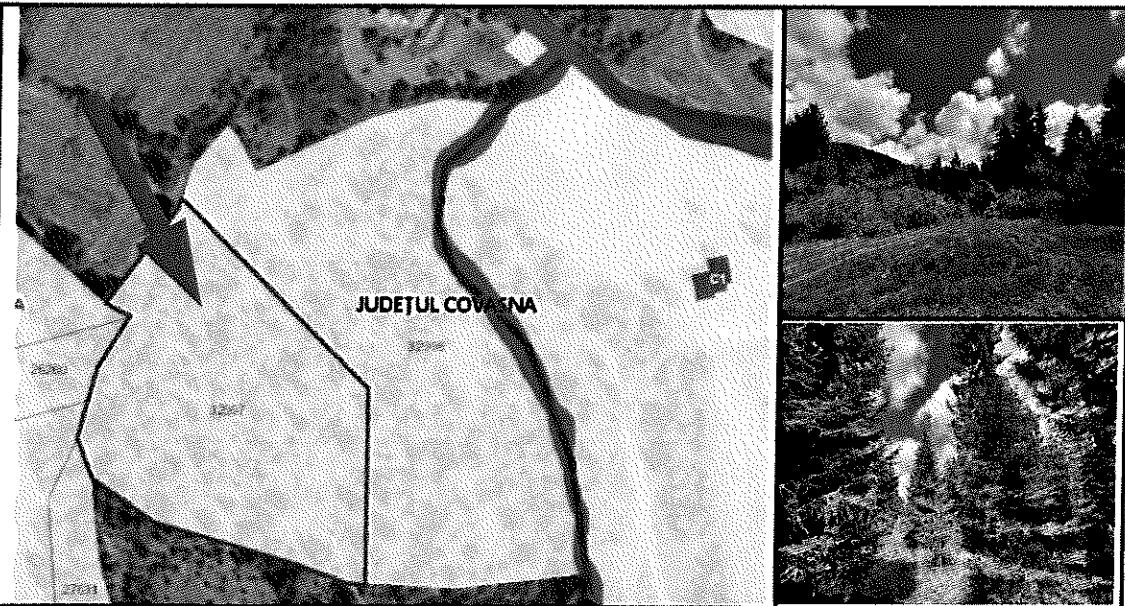


**S.C. EXP-EVAL S.R.L.**

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr.12  
Loc. Covasna, jud. Covasna, 525200  
Tel: 0766/457261; 0749/250053  
Email: expeval@yahoo.com



**Raport de Evaluare nr. 1490/26-May-2022**  
**pentru informarea utilizatorului asupra valorii de piață**  
**a Proprietății Imobiliare tip teren intravilan**



**PROPRIETAR: ORAŞUL COVASNA**  
**CLIENT: PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA**  
**UTILIZATOR: PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA**  
**ADRESA: or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna**

|  |  |  |
|--|--|--|
| VALOAREA DE PIATĂ<br>TOTALĂ:<br>( 1 EUR = 4,9417LEI) | 857.049 lei<br>173.432 €<br>adică 13,04 Euro/mp                                    | Semnătura și stampila<br>Ec.POP GABRIELA<br>Evaluator ANEVARE E.P.I.<br><br><br><br> |
| <b>ABORDĂRI APLICATE:</b>                            |  |  |
| Abordarea prin piață:                                |  | 857.049 lei  |
| Suprafață teren evaluat:<br>S=13.300mp               | Data<br>Inspectie: 26-May-2022<br>Evaluari: 26-May-2022<br>Raportului: 26-May-2022 |  |

**NOTA EVALUATOR:** Terenul este înscris în CF intravilan pășune. S-a prezentat certificat de urbanism pt imobilul evaluat. Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza imediat și în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile immediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, menționate în certificat, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale). Evaluarea se face în ipoteza CMBU - teren intravilan pentru dezvoltare turistică Hotel 3\* 120 persoane și funcțiuni, situat lângă centru wellness - balnear și pârtia de schi.

## Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru garantare împrumut

### I. MANDAT

In data de 26-May-2022, S.C. EXP-EVAL SRL a fost solicitată sa inspecteze si sa evaluateze la valoarea de piata proprietatea imobiliara mentionata la capitolul V. pentru ORAȘUL COVASNA.

Raportul de evaluare este intocmit de evaluator POP GABRIELA prin EXP-EVAL S.R.L. în 26-May-2022, iar inspectia proprietatii s-a efectuat de catre evaluator POP GABRIELA, in data de 26-May-2022.

### II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat POP GABRIELA, specialitatea EPI, legitimația ANEVAR nr. 19152, valabilă pe anul 2022. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania OMNIASIG, nivel de acoperire 70.000 EUR.

Adresa evaluator: Sf.Gheorghe, Str.Gábor Áron nr.24, jud.Covasna, telefon 0740199909, e-mail: [expeval@yahoo.com](mailto:expeval@yahoo.com)

Subsemnat, POP GABRIELA, in numele EXP-EVAL SRL, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 26-May-2022.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2022;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniiile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniiile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, exceptie făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniiile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ediția 2022;
9. Dețin cunoștințele și experiențe adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, indeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
13. Evaluarea s-a făcut pentru informarea utilizatorului asupra valorii de piață , valorile estimate fiind valabile pentru data de 26-May-2022iar inspectia s-a făcut la data de 26-May-2022.

Ec. POP GABRIELA,  
evaluator A.N.E.V.A.R.  
specializările E.P.I.



## II.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client/ Solicitant: **PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA**  
Destinatar: **PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA**

## II.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară tip **teren intravilan** în suprafață de 13.300mp, situat în or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna, identificat cu nr.cad. 32997 din CF 32997 Covasna, aflat în proprietatea **ORAȘULUI COVASNA**.

Proprietari: **ORAȘUL COVASNA (cota 1/1)**

Adresa proprietății: **or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna, cod poștal 525200**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare al **ORAȘUL COVASNA**, astfel cum este înscris în CF anexat.

Dreptul de proprietate a fost dobândit prin:

- Act administrativ Hotărârea nr.42/2022 emis de CL Covasna;  
Imobilul nu este grevat de sarcini.

La baza raportului de evaluare sunt următoarele documente:

- ✓ Act administrativ Hotărârea nr.42/2022 emis de CL Covasna;
- ✓ Extras CF cerere nr.9577/06.05.2022
- ✓ PAD cu propunere de dezlipire executat de ing.Molnar Botond / 2022
- ✓ Certificat de urbanism nr.46/2021 eliberat de Prim.Or.Covasna

## II.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022:

**VALOAREA DE PIATĂ** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adekvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
  - Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
  - Având în vedere faptul că scopul evaluării este garantarea unui credit bancar, se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare, urmând ca valoarea estimată să fie diminuată de către banca solicitantă cu coeficientul de risc bancar (propriu unității bancare).
- În concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării: informarea utilizatorului asupra valorii de piață pt **PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA**.

Data inspecției proprietății: Ispiecția proprietății a avut loc în data de 26-May-2022. Cu această ocazie s-au efectuat fotografii anexate.

Data evaluării: 26-May-2022, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,9417 LEI/ EUR**.

## II.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- ✓ Act administrativ Hotărârea nr.42/2022 emis de CL Covasna;
- ✓ Extras CF cerere nr.9577/06.05.2022
- ✓ PAD cu propunere de dezlipire executat de ing.Molnar Botond / 2022
- ✓ Certificat de urbanism nr.46/2021 eliberat de Prim.Or.Covasna

## II.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

### Legate de dreptul evaluat

| Informatiile:                               | Sursa                                      |
|---|--|
| situată juridică a proprietății imobiliare: | Conform Cap.II.5<br>–conform C.F.          |
| dimensiuni / arii proprietății imobiliare:  | <b>s. teren =13.300mp</b>                  |
| I Notă:                                     | Categorie de folosință: pășune (v.Ipoteze) |

### Legate de piața specifică

| Informatiile:                                 | Sursa   |
|---|---|
| privind piața imobiliară specifică (preturi); | <ul style="list-style-type: none"><li>o presa de specialitate;</li><li>o site-urile de specialitate imobiliare, informații verificate</li><li>o Baza de date a evaluatorului;</li></ul> |

Informațiile utilizate au fost:

- Documentele juridice – prezentate la cap.II.5
- Date de piață: prețuri de vânzare, chirie de piață, oferte vânzare, oferte de închiriere, costuri de construire și dezvoltare - dacă e cazul;

Sursele de informații au fost:

- reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situatie juridică, suprafete, istoric, s.a.m.d.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul".
- analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională - *imobiliare.ro; olx.ro; lajumate.ro, etc.*

Sau zonală specifică (ex): *elado.ro, hirdetes.ro;*

## II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirei raportului de evaluare.
3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piață, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire de valori pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluatează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor cind neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezență contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cîitorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicate în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvăluui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
18. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinațari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobată trebuie obținută înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecțe, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
19. Categorie de folosință: pășune.

#### IPOTEZE SPECIALE

Terenul este înscris în CF intravilan pășune. S-a prezentat certificat de urbanism pt imobilul evaluat. Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza imediat și în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile immediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, menționate în certificat, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale). Evaluarea se face în ipoteza CMBU - teren intravilan pentru dezvoltare turistică Hotel 3\* 120 persoane și funcțuni, situat lângă centru wellness - balnear și pârtia de schi.

#### II.8. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarului ORAȘUL COVASNA.

## II.9. RISCUL EVALUĂRII

**Riscuri generale ale pieței:** Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile depișă curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezентate 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, fiscale etc.

### Riscuri specifice

- Privind "activitatea curentă și tendințele pieței relevante" – piața relevantă a proprietății evaluate, în prezent este puțin activă, în stagnare;
- Privind "cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare": cererea anterioară și curentă pentru acest tip de imobile este medie, iar pe termen scurt și mediu nu există premise care să indice o creștere a cererii;
- Privind "cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări", luând în considerare localizarea și caracteristicile tehnice ale proprietății evaluate, precum și solicitările pieței, în afara utilizării actuale pe piață identificată;

Proprietatea subiect este fără „restrictii deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

## II.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietăți de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizării a mai multor abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, tehnica extractiei, tehnica parcelarii si dezvoltarii, tehnica reziduala, tehnica repartizarii (alocarii) si capitalizarea rentei funciare.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate – teren intravilan, precum și scopul evaluării, s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** – reprezintă valoarea de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Valoarea estimată prin **abordarea prin extractie** – reprezintă o variantă 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. Deși piața imobiliară tip teren este relativ activă în zona analizată, evaluatorul consideră faptul că valoarea de piață a terenului este reflectată cel mai bine din analiza de piață a terenului, neoptând pentru abordarea prin extractie a terenului evaluat.

Din cele prezентate mai sus evaluatorul consideră că abordarea cea mai adevarată pentru estimarea valorii de piață a proprietății supuse evaluării este abordarea prin piață.

## II.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENTIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul 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 EDIȚIA 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (*IVS Cadrul general*)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (*IVS 101*)
- SEV 102 - Documentare și conformare (*IVS 102*)
- SEV 103 - Raportare (*IVS 103*)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (*IVS 104*)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (*IVS 400*)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 și Ghidurile metodologice de evaluare.

Evaluitorul este independent față de procesul de acordare a creditului, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea utilizatorului, clientului/proprietarului ori a oricărei alte persoane.

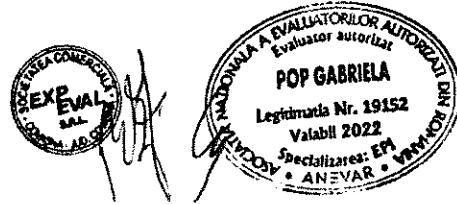
Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

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

Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv utilizatorului și clientului.

Evaluatoarea a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

Evaluatoarea este responsabilă și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.



### III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Adresa si Proprietarul

- 1.1 Proprietatea Teren situat în intravilan, conform CF pășune, în suprafață totală de 13.300mp, situat în or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna, identificat cu nr.cad. 32997 din CF 32997 Covasna.
- 1.2 Proprietar si situația juridica A fost supus evaluării dreptul de proprietate deținut de ORAȘUL COVASNA asupra proprietății, astfel cum este înscris în actele atașate.  
  
Dreptul de proprietate a fost dobândit prin:  
Act administrativ Hotărârea nr.42/2022 emis de CL Covasna;
- 1.3 Ipoteci Imobilul nu este grevat de sarcini.

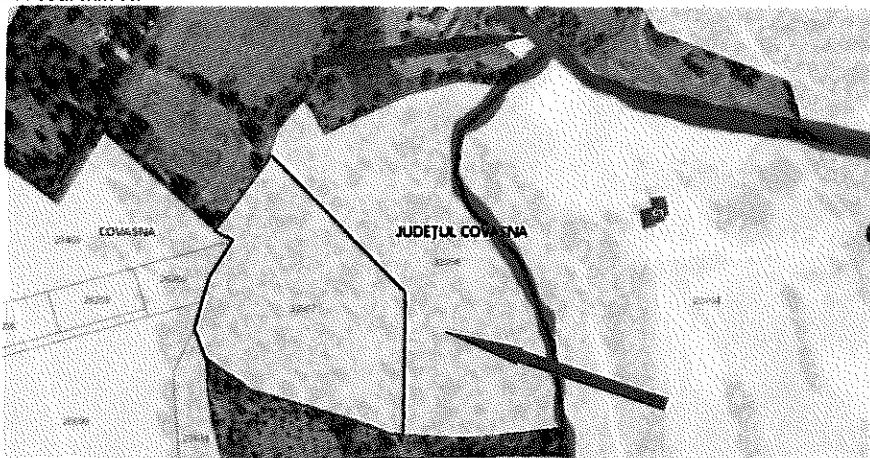
#### III.2. Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

- 2.1 Suprafata terenului suprafață totală de 13.300mp
- 2.2 Localizare și zonă or.Covasna este situat în județul Covasna, situat în Transilvania, România, curbura Carpaților Orientali, la poalele munților Brețcu în depresiunea Târgu Secuiesc. Orașul are rang III, cu renume în domeniul turistic la nivel național și internațional, dispune de 8 hoteluri de 2-4 stele, numeroase pensiuni și camping. Zona Pârtia de Schi s-a dezvoltat în ultimii 30 ani, inițial cu funcțiuni de agrement și rezidențiale, iar o dată cu amenajarea părției de schi funcții turistice.  
Zona se prezintă cu terenuri similare, libere, sau construite răsfrirat, cu posibilitate dezvoltare turistică sau agrement. Zona este una de interes tot mai ridicat. Sectorul turistic și de agrement este reprezentat tot mai consistent de zona. Poluarea este aproape nulă, poate fi dată de traficul rutier de la drum, nu există indicii care să arate poluarea peste limitele admise. Conform informațiilor de la client și din piață, terenul va fi construit imediat după finalizarea documentației urbanistice conform PUZ, în conformitate cu PUG, RLU și a normelor legale.  
Vecinătățile imediate sunt reprezentate de terenuri similare, libere sau ocupate cu construcții cu utilizare rezidențială sau turistică, precum și pârtia de schi și patinoar (la E)  
Amplasamentul e situat periferic, or.Covasna, str.Brazilor, zona Pârtia de Schi.  
Accesul la mijloace de transport în comun: pe str.Brazilor cu stație de autobuz, microbuz și gara CFR cca.4km N.  
Utilitățile prezente astfel la data inspectiei: curent, apă, canal la str.Brazilor (cca.100m); gaz - la cca.400m, pe strada Brazilor; Proiectul aducere a utilităților la limită e în curs; Amplasamentul dispune de retele de: curent, apă, canal la str.Brazilor (cca.100m); gaz - la cca.400m
- 2.3 Caracteristici Terenul subiect (considerat integral) se prezintă parcelă de teren, situat în intravilanul or.Covasna, în zona Pârtiei de Schi, cu acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.Ipoteze), situată în intravilan, zonă turistică, lângă pârtia de schi, construcții de agrement, vile rezidențiale sau turistice. Evaluarea se face în ipoteza celei mai bune utilizări = TEREN PENTRU DEZVOLTARE, care să respecte PUG, PUZ și legislația, normele cu privire la aliniere și retrageri legale.  
Este situat în or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna, între proprietăți similare.  
Terenul se prezintă: pășune - conform inspecției, respectiv conform CF.  
  
Topografia este cu declivitate <5%.
- Forma în ansamblu este regulată, romboidală, cu deschidere - parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.Ipoteze). Laturile sunt comune cu proprietăți similare cu utilizare actuală agrement și eventual CMBU DEZVOLTARE .
- Terenul la inspecție se prezintă teren parțial imprejmuit / parțial împădurit
- 2.4 Acces auto și Accesul se realizează pe cale de acces: parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna

pietonal (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.Ipoteze).

Evaluarea s-a făcut în ipoteza că accesul este liber, nelimitat și fără costuri suplimentare din partea proprietarului.

Accesul la mijloace de transport în comun: pe str.Brazilor cu stație de autobuz, microbuz și gara CFR cca.4km N.



**2.5 Utilități și dotări**  
Are acces rețele de curent, apă, canal la str. Brazilor (cca.100m); gaz - la cca.400m; Proiectul aducere a utilităților la limită e în curs; - astfel:  
-electrică: rețea în curs de aducere la limită; fără instalații;  
-apă: rețea în curs de aducere la limită; fără instalații;  
-canalizare: rețea în curs de aducere la limită; fără instalații;  
-gaze: rețea în curs de aducere la limită; fără instalații;  
-salubritate: pe bază de contract;  
-alte rețele: semnal telefonie mobilă 4G;  
-dotări: - ;

**2.6 Urbanism**  
S-a prezentat certificat de urbanism pt imobilul evaluat. Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza imediat și în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile immediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, menționate în certificat, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale). Evaluarea se face în ipoteza CMBU - teren intravilan pentru dezvoltare turistică Hotel 3\* 120 persoane și funcționi, situat lângă centru wellness - balnear și pârtia de schi.

Categoria de folosință actuală - pășune. Funcționarea principală a zonei conform PUZ aprobat este zonă de agrement balnear și turistic (ZABT), tratat într-un singur UTR cu 2 subzone funcționale, dintre care Subzona 2 cu S=13.300mp (terenul subiect) hotel 3\* 120persoane cu funcțuni complementare;

Regimul tehnic reglementat, confrom PUZ: regim înălțime - P+2+M, POT - max 25%, CUT - max 0,9;

Evaluitorul nu are cunoștințe exacte dacă terenul este afectat de linie electrică de înălță tensiune (LEA), sau alte magistrale. Aceste aspecte au fost luate în considerare la stabilirea valorii de piață a terenului întreg. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că terenul nu este afectat de LEA, și nu este afectat de alte magistrale sau alte limitări fizice, chimice, de infrastructură etc.

**2.7 Utilizare existentă la data evaluării**  
La inspecție se prezintă teren parțial imprejmuit / parțial împădurit

**2.8 Diferente identificare intre situația existentă și documente sau alte note ale evaluatorului**  
Terenul este înscris în CF intravilan pășune. S-a prezentat certificat de urbanism pt imobilul evaluat. Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza imediat și în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile immediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, menționate în certificat, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale). Evaluarea se face în ipoteza CMBU - teren intravilan pentru dezvoltare turistică Hotel 3\* 120 persoane și funcționi, situat lângă centru wellness - balnear și pârtia de schi.

#### IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

##### 1. Generalitatii

Conform datelor din piață în zona or.Covasna, piata imobiliara este în creștere ușoară alternată cu stagnare, după o perioadă de declin accentuat datorită crizei economice ușoare determinate de pandemia Covid-19, urmate de războiul din Ucraina, declin ce s-a manifestat prin stagnarea prețurilor proprietăților, oferta fiind ușor superioară cererii.

Zona în care este localizat imobilul supus evaluării este una cu cerere medie spre redusă pe piata imobiliara locală, cu oferte similare destul de reduse (nu există un număr mare de terenuri libere) și cerere în stagnare.

În acest context se poate remarcă în ultimele luni un trend paradoxal de creștere ușoară a prețurilor terenurilor cu utilizare rezidențială, și, mai puțin pt cele agricole, pe fondul crizei generate de Covid-19, și a crizei materialelor prime pe fondul războiului din Ucraina, datorită orientării cererii din zona rezidențială către proprietăți compuse din teren și casă, în favoarea apartamentelor de dimensiuni mari. Acest trend determină presiune pe toate terenurile cu posibilitate de dezvoltare. În consecință, piata terenurilor prezintă o intensificare a dinamicii. Totuși sunt rare proprietățile similare oferite la vânzare.

##### 2. Oferta de terenuri similare

În ciuda pieței puțin dinamice a terenurilor în zonă, oferta de terenuri similare este destul de mică, datorită numărului redus de terenuri libere, similare, din or.Covasna.

##### 3. Cererea de terenuri similare

medie spre mică, provenind din partea firmelor sau persoanelor fizice doritoare de a investi pe termen mediu. Cererea are un trend paradoxal, foarte ușor crescător, pe fondul crizei generalizate Covid-19, urmate de războiul din Ucraina, după cum a fost explicitat anterior, la pct.1.

##### 4. Echilibrul pielei

Până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus Covid-19, pe piață specifică s-a manifestat un relativ echilibru între cerere și ofertă. Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma scepticismului investitorilor în achiziționarea imobile.

La ora actuală (așa cum este cunoscut de întreaga societate) se manifestă un risc investițional generalizat, marcat de incertitudinile piețelor, în acest context al războiului în Ucraina (care a generat expectanță întregului mediu economic), dar și cu privire la perioada post criză, pe care unii analiști o anticipatează ca și o criză economică (cei mai puțin pesimisti făcând trimiteri doar la o reașezare între domenii și schimbări în percepția organizării activităților).

Piața specifică de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea imobiliară/activul subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă că evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică. Nu sunt excluse, însă, reasezări în preferințele utilizatorilor de pe piață specifică și schimbarea opțiiei privind utilitatea bunurilor.

Dezechilibru în favoarea cererii, de până anul trecut, se poate menține și în viitor, desi, puțin probabil, din punct de vedere economic se așteaptă o tendință de revitalizare a piețelor imobiliare. O datează iesirea din criza economică și facilitarea accesului la creditele ipotecare, un scenariu optimist așteaptă creșterea numărului de tranzacții imobiliare încheiate, creștere resimțită semnificativ în orașele mari, dar și cele medi sau mici, cum este și cel analizat (or.Covasna a înregistrat o creștere pe sectorul imobiliar de cca.5-20%).

Practic, 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 raspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

##### 5. Plaja de valori oferate spre vânzare pentru terenuri similare

12-30 euro/mp

## V. EVALUAREA

### 1. Abordari utilizate

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, tehnica extractiei, tehnica parcelarii si dezvoltarii, tehnica reziduala, tehnica repartizarii (alocarii) si capitalizarea rentei funciare.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate, precum și scopul evaluării, s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piată.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piată** – reprezintă valoarea de piată a imobilului, obținută în urma **analizării tranzacțiilor/ofertelor** de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Valoarea estimată prin abordarea prin extractie – reprezintă o variantă 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. Deși piata imobiliară tip teren este destul de activă în zona analizată, evaluatorul consideră faptul că valoarea de piată a terenului este reflectată cel mai bine din analiza de piată a terenului, neoptînd pentru abordarea prin extractie a terenului evaluat.

**Din cele prezentate mai sus evaluatorul consideră că abordarea cea mai adekvată pentru estimarea valorii de piată a proprietății supuse evaluării este abordarea prin piată.**

### 2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabila și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adekvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

În opinia noastră, având în vedere conformarea proprietății și tinand cont de caracteristicile acesteia, **C.M.B.U. este cea actuală și anume teren în intravilan fără restricții, situat în zone cu posibilitate de dezvoltare imediată.**

### 3. Abordarea prin piată

Abordarea prin piată utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pielei pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparatiei directe este aceea că valoarea de piata 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 comparărilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpăratorului și a vânzatorului, condițiile de finanțare, situația pielei 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 similare din zona studiata existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 2).

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

Grila de comparatie este prezentata în Anexa 1.

Având în vedere ajustările motivate în grilă, opinez că valoarea de piata a terenului analizat este:

**13,04 EUR/mp, adică 173.432 € pt. suprafața 13.300 mp,  
echivalent 857.049 lei**

5. Reconcilierea valorilor

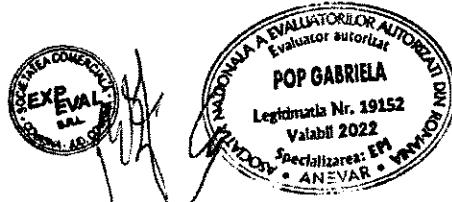
Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarilor prezentate, cat si principiul prudentei adevarat scopului evaluarii, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a terenului analizat, este:

**13,04 EUR/mp, adică 173.432 € pt. suprafața totală de 13.300 mp,  
echivalent 857.049 lei**

- Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:
- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea nu este afectata de T.V.A.
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 26-May-2022

**Ec. POP GABRIELA**  
evaluator A.N.E.V.A.R.  
specializare E.P.I.



**ANEXE:**

- 1. Abordarea prin piată**
- 2. Comparabile utilizate (oferte de vanzare / tranzacții)**
- 3. Fotografii teren evaluat**
- 4. Hărți amplasare imobil și amplasare comparabile**
- 5. Acte proprietate**

**Anexa 1 –Abordarea prin piață (teren)**

**ABORDAREA PRIN PIATĂ - TEREN**

| Proprietate evaluată (teren)   |  | Comp_1   | Comp_2  | Comp_3  |
|--|--|--|---|---|
| or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi   | CF 32997 Covasna   | or.Covasna, str.Păduri, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi  | or.Covasna, jud.Covasna - zona Pakóhegy   | or.Covasna, str.Brazilor, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi   |
| 13,300   | suprafață  | 2,147  | 804   | 7,034   |
| formă geometrică asimilabilă regulată romboïdală declivitate <5%, parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.ipoteze) | descriere  | front - cca.50m la drum public macadam, formă geometrică regulată, neparcelabil, plan  | front 19m la str. macadam, formă geometrică alungită, neparcelabil, plan  | front 57,87m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil, amplasment scufundat  |
| Apr-22   | data   | Apr-22   | Jan-22  | Dec-21  |
|  |  | tranzacție curentă   | tranzacție recentă  | tranzacție recentă  |
| Pretul de Vânzare (EUR/mp)   |  | 23.3 €   | 15.0 €  | 14.22 €   |
| ajustare Oferta~ Tranzacție (%)  |  | 0.0%   | 0.0%  | 0.0%  |
| ajustare Oferta~ Tranzacție  |  | € 0.0  | € 0.0   | € 0.0   |
| Pretul de Vânzare (tranzacție potentială EUR/mp)   |  | 23.3 €   | 15.0 €  | 14.2 €  |
| <b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>  |  |  |   |   |
| DREPT DE PROPRIETATE   | Deplin   | Deplin   | Deplin  | Deplin  |
| ajustare EUR/mp  |  | € 0.0  | € 0.0   | € 0.0   |
| Pret ajustat (EUR/mp)  |  | 23.3 €   | 15.0 €  | 14.2 €  |
| CONDIȚII DE FINANȚARE  | Normale  | Normale  | Normale   | Normale   |
| ajustare EUR/mp  |  | € 0.0  | € 0.0   | € 0.0   |
| Pret ajustat (EUR/mp)  |  | 23.3 €   | 15.0 €  | 14.2 €  |
| CONDIȚII DE VÂNZARE  | Independent  | Independent  | Independent   | Independent   |
| ajustare EUR/mp  |  | € 0.0  | € 0.0   | € 0.0   |
| Pret ajustat (EUR/mp)  |  | 23.3 €   | 15.0 €  | 14.2 €  |
| CONDIȚII DE PIATĂ  | data evaluării   | 0.0%   | 0.0%  | 0.0%  |
| ajustare EUR/mp  |  | 0.0 €  | 0.0 €   | 0.0 €   |
| Pret ajustat (EUR/mp)  |  | 23.3 €   | 15.0 €  | 14.2 €  |
| LOCALIZARE   | or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi și formă geometrică asimilabilă regulată romboïdală declivitate <5%, parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.ipoteze) | or.Covasna, str.Păduri, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi și front - cca.50m la drum public macadam, formă geometrică regulată, neparcelabil, plan | or.Covasna, jud.Covasna - zona Pakóhegy și front 19m la str. macadam, formă geometrică alungită, neparcelabil, plan | or.Covasna, str.Brazilor, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi și front 57,87m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil, amplasment scufundat |
| ajustare (%)   |  | 0.0%   | 20.0%   | 0.0%  |
| ajustare EUR/mp  |  | 0.0 €  | 3.0 €   | 0.0 €   |
| CARACTERISTICI FIZICE  | formă geometrică asimilabilă regulată romboïdală declivitate <5%, parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.ipoteze)   | front - cca.50m la drum public macadam, formă geometrică regulată, neparcelabil, plan  | front 19m la str. macadam, formă geometrică alungită, neparcelabil, plan  | front 57,87m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil, amplasment scufundat  |
| ajustare ACCES (%)   | prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.ipoteze)   | -15.0%   | -15.0%  | -15.0%  |
| ajustare EUR/mp  |  | -3.5 €   | -2.3 €  | -2.1 €  |
| ajustare suprafață (%)   |  | -10.0%   | -15.0%  | -5.0%   |
| ajustare EUR/mp  |  | -2.33 €  | -2.3 €  | -0.7 €  |
| ajustare front și formă (%)  | parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.ipoteze)   | 0.0%   | 0.0%  | 0.0%  |
| ajustare EUR/mp  |  | 0.0 €  | 0.0 €   | 0.0 €   |
| ajustare topograf(%)   | declivitate <5%  | -7.0%  | -7.0%   | 0.0%  |
| ajustare EUR/mp  |  | -1.6 €   | -1.1 €  | 0.0 €   |
| UTILITĂȚI  | current, apă, canal la str.Brazilor(cca.100m); gaz - la cca.400m   | current, apă, canal la limita; gaz - la cca.400m   | current, apă, canal la limita; gaz - la distanță  | current, apă, canal cu racord   |
| ajustare EUR/mp  |  | 0.0 €  | 0.0 €   | -0.7 €  |
| AMENAJĂRİ  | partial împrejmuit, parțial împădurit  | împrejmuit , pregătit pt construire  | liber   | împrejmuit , construcție demolabilă   |
| Ajustare EUR/mp  |  | -2.8 €   | 0.0 €   | 2.8 €   |

| CEA MAI BUNA UTILIZARE/zonare/PUZ | INTRAVILAN construcții - zonă turistică / agrement / hotel 3* | INTRAVILAN construibil - zonă turistică / agrement | INTRAVILAN construibil - zonă rezidențială | INTRAVILAN construibil - zonă turistică / agrement |
|-----------------------------------|---|--|--|--|
| ajustare (%)                      |   | 0.0%   | 0.0%                                       | 0.0%   |
| ajustare EUR/mp                   | UNITAR  | 0.0 €  | 0.0 €                                      | 0.0 €  |
| <b>Pret ajustat (EUR/mp)</b>      | <b>13.04 €</b>  | <b>13.04 €</b>                                     | <b>12.45 €</b>                             | <b>13.51 €</b>                                     |
| ajustare totală brută             | (absolut)<br>(%)  | 10.2 €<br>44.0%                                    | 8.6 €<br>57.00%                            | 6.4 €<br>45.00%                                    |
| <b>Pret ajustat (EUR)</b>         | <b>173.432 €</b>  |  |  |  |

### Justificare ajustări – grila teren

|   |  |
|---|--|
| Pentru ajustările „marja de negociere” vs „tranzacție potențială” | s-a avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare; diferențierile sunt făcute în funcție de disponibilitatea de negociere a fiecărui ofertant a comparabilei, în ideea unei perfectări finale a tranzacțiilor; tranzacțiile deja întâmpilate nu au fost ajustate.  |
| Drept de proprietate:   | nu au fost necesare ajustări;  |
| Condiții de finanțare   | nu există aspecte care să inducă necesitatea unor ajustări legate de acest criteriu;   |
| Condiții de vânzare   | nu au fost necesare ajustări;  |
| Chelt. necesare imediat după cumpărare                            | tranzacțiile/ofertele comparabilelor sunt unele normale prin prisma motivațiilor părților  |
| Condiții ale pieței   | nu au fost necesare ajustări;  |
| Localizare, acces   | localizarea e un criteriu important. Întrucât nu au putut identifica terenuri în aceeași zonă, am extins aria de căutare în zone asimilabile ale orașului. Ajustările sunt proporționale cu preferințele pieței;   |
|   | comp.2 - ajustată pozitiv, pt. localizarea considerată inferioară; ajustarea a fost aplicată direct proporțional cu preferința pieței;   |
| Caracteristici fizice – Forma în plan și deschidere               | accesul la terenul subiect se realizează pe prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.Ipoteze);  |
| Suprafata   | toate comp. - ajustate negativ pt. accesul facil de pe drum public circulat;   |
| Ajustare front  | Suprafața considerată optimă pt terenuri similare este 1000-2000 mp;   |
|   | toate comp. - ajustate negativ și proporțional pentru suprafața oprimă / mai mică;   |
| Topografie  | subiectul evaluării este un teren cu deschidere: parcelă interioară, acces prin parcela CF 32998-Covasna (aceeași proprietar) spre drum de exploatare DE812, cu ieșire îngustă în colțul NE la str.Brazilor (v.Ipoteze)  |
|   | nu au fost necesare ajustări; toate comp. sunt similare;   |
| Utilitati   | comp.1, 2 - ajustată negativ pt topografia plană, preferată; comp.3 este un teren scfundat - nu a fost ajustat;  |
| Amenajări/anexe construite  | existența utilităților la front și/sau racordul influentează prețul terenului;<br>Ajustări aplicate în funcție de existența utilităților la front, precum și a racordurilor acestora pe teren, cu sumele aferente racordării la curent, apă și canal/fosă, eventual gaz, eventual cu deplasare pe distanțe de <100m; Costul racordurilor la toate utilitatile (3-5000 eu) au repartizate pe mp pt. fiecare comparabilă în parte; |
|   | terenul subiect se prezintă parțial împrejmuit, parțial împădurit;   |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| pe teren                              | comp. 1 - ajustată negativ cu costul minim al imprejmuirii; comp. 3 - ajustată pozitiv cu costul minim al demolării;   |
| Zonarea / Cea mai Buna Utilizare /PUZ | zonarea, autorizația de construcție/CMBU influențează prețul terenului. Proprietatea subiect este un teren INTRAVILAN construcții - zonă turistică / agrement / hotel 3*; nu au fost necesare ajustări; toate comp. sunt similare; |

**Anexa 2 - Comparable utilizate - terenuri**

**Comparabila 1**

**23,29 / mp**

Teren INTRAVILAN construibil - zonă turistică / agrement, situat în or.Covasna, str.Pădurii, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi; Suprafața terenului este 2,147mp cu - ;

Utilități - curenț, apă, canal la limita; gaz - la cca.400m;

CMBU - INTRAVILAN construibil - zonă turistică / agrement

Pret solicitat – 23,29/mp - tranzacție curentă, din Apr-22;

Telefon: 0746084073

-arhiva evaluator





15,00 / mp

**Comparabila 2**

Teren INTRAVILAN construibil - zonă rezidențială, situat în or.Covasna, jud.Covasna - zona Pakóhegy;

Suprafața terenului este 804mp cu front de - ;

Utilități - curenț, apă, canal la limită; gaz - la distanță;

CMBU - INTRAVILAN construibil - zonă rezidențială

Pret solicitat – 15,00/mp - ofertă actuală, verificată, din Jan-22;

Telefon: 0770249730

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoresca-in-dezvoltare-IDfCICe.html#3a68c12e0d>

[olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoresca-in-dezvoltare-IDfCICe.html#3a68c12e0d](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoresca-in-dezvoltare-IDfCICe.html#3a68c12e0d)



Locație  
Covasna



Teren intravilan statiunea Covasna , zona pitoresca in dezvoltare

**17 500 €**

100% PAGINĂ VEDETĂ 100% PAGINĂ VEDETĂ

[Scrie](#) [Trimite](#) [Salveaza](#)

**Descriere**

Teren intravilan statuine Covasna , zona pitoresca in dezvoltare  
Zona cunoscutea pentru pitoresca  
Faptură comună, S.A.P.T. în trei ani

14,22 / mp

**Comparabila 3**

Teren INTRAVILAN construibil - zonă turistică / agrement, situat în or.Covasna, str.Brazilor, jud.Covasna - zona Pârtia de Schi;

Suprafața terenului este 7.034mp cu front de - ;

Utilități - curenț, apă, canal cu record;

CMBU - INTRAVILAN construibil - zonă turistică / agrement

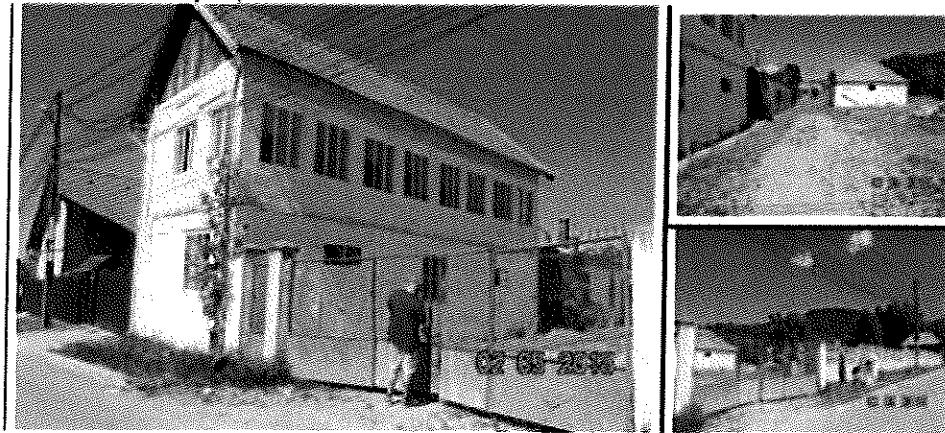
Pret solicitat – 14,22Eu/mp - tranzacție recentă, din Dec-21;

Telefon: -

*-arhiva evaluator*

Terenul S=7.034mp, cu constructiile demolabile s-a tranzactionat în dec.2021 cu 100.000 euro.

**ADRESA: Oraș Covasna, str. Brazilor (identic cu Str. II. Rakoczi Ferenc) nr. 55,  
județul Covasna**



### EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ

#### EXTRAS DIN ANALIZA DE PIAȚĂ A TERENURILOR

**Ofertele de vânzare** ale terenurilor comparabile din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse în plaja menționată în corpul raportului existând variații în funcție de localizare, apropierea față de proprietăți complementare, formă, dimensiuni, urbanism, funcționalitate, precum și celelalte caracteristici tehnice și economice ce se impun pe piață și formează percepția participanților.

Enumerăm câteva oferte<sup>1</sup> de proprietăți comparabile existente pe piață:

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-orasul-covasna-2700-m2/0dh9944e00197ef0df281g5hf94ie06d.html>

Teren intravilan în orașul covasna - 2700 m<sup>2</sup>  
16 EUR

publi24.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/98dh8iehffq275f4dh0135d94d321690.html>

<sup>1</sup> Altele decât cele selectate ca și comparabile

**publi24.ro**

Teren de vânzare

10.500 EUR

04.06.2016



Specificații

|                     |            |                |                  |
|---------------------|------------|----------------|------------------|
| Suprafață terenului | 2200 mp    | Uzuri posibile | Adăugat la 24.ro |
| Ans. terenului      | 04.06.2016 |                |                  |

Distanțe

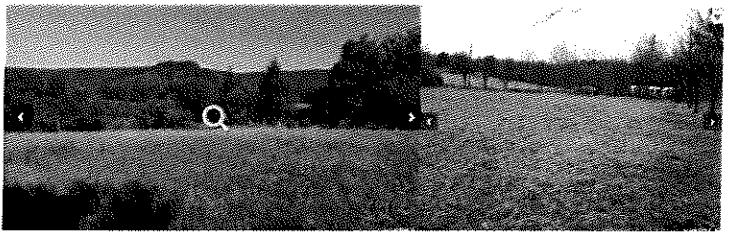
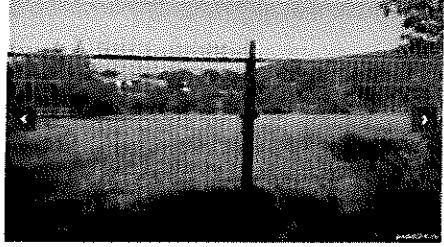
Nearby landmarks: Primăria Covasna, Spitalul de Cardiologie, Spitalul Județean de Urgență, Spitalul Județean de Urgență.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2200-mp-or-covasna-in-apropierea-spitalului-de-cardiologie/q2lh867d5i12717427f3q16ei00q6d.html>

**publi24.ro**

Vând teren intravilan 2200 mp orcovasna în apropierea spitalului de cardiologie

23 EUR/m² negocierat



Detalii

Teren de vânzare întravilan cu suprafață de 2200 mp, situat în apropierea Spitalului Județean de Urgență din Orasul Covasna. Locația este ideală pentru dezvoltarea unei proprietăți rezidențiale sau profesionale. În apropiere se află și Spitalul Județean de Urgență și Primăria Covasna. În ceea ce privește infrastructura, terenul este aproape de drumuri principale și facilitează accesul la rețeaua de transport local.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/4dhd2637017d752323h6f456fgigf7fd.html>

**publi24.ro**

Teren intravilan - 20 EUR negociază

Descriere: Teren intravilan cu suprafata de 743 mp situat in centrul orașului Covasna, în apropierea statiei de cale ferată și a primăriei. Locația este ideală pentru construirea unei case sau unui atelier. Împrejurimea este calmă și are acces la apă și gaz.

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-centrul-covasnei-IDfQNQj.html

**publi24.ro**

Vânzare teren intravilan central Covasnei

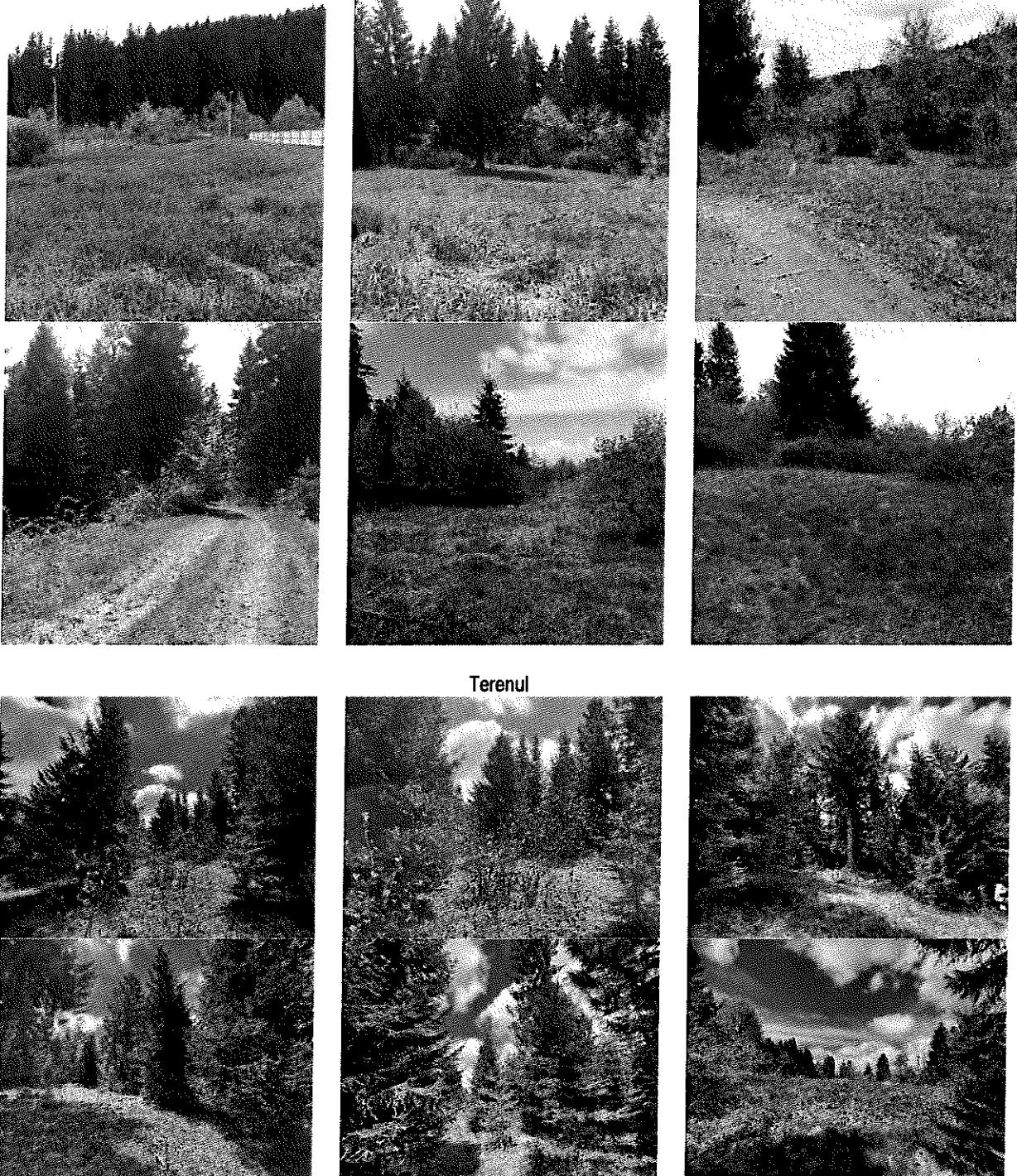
**20 €**

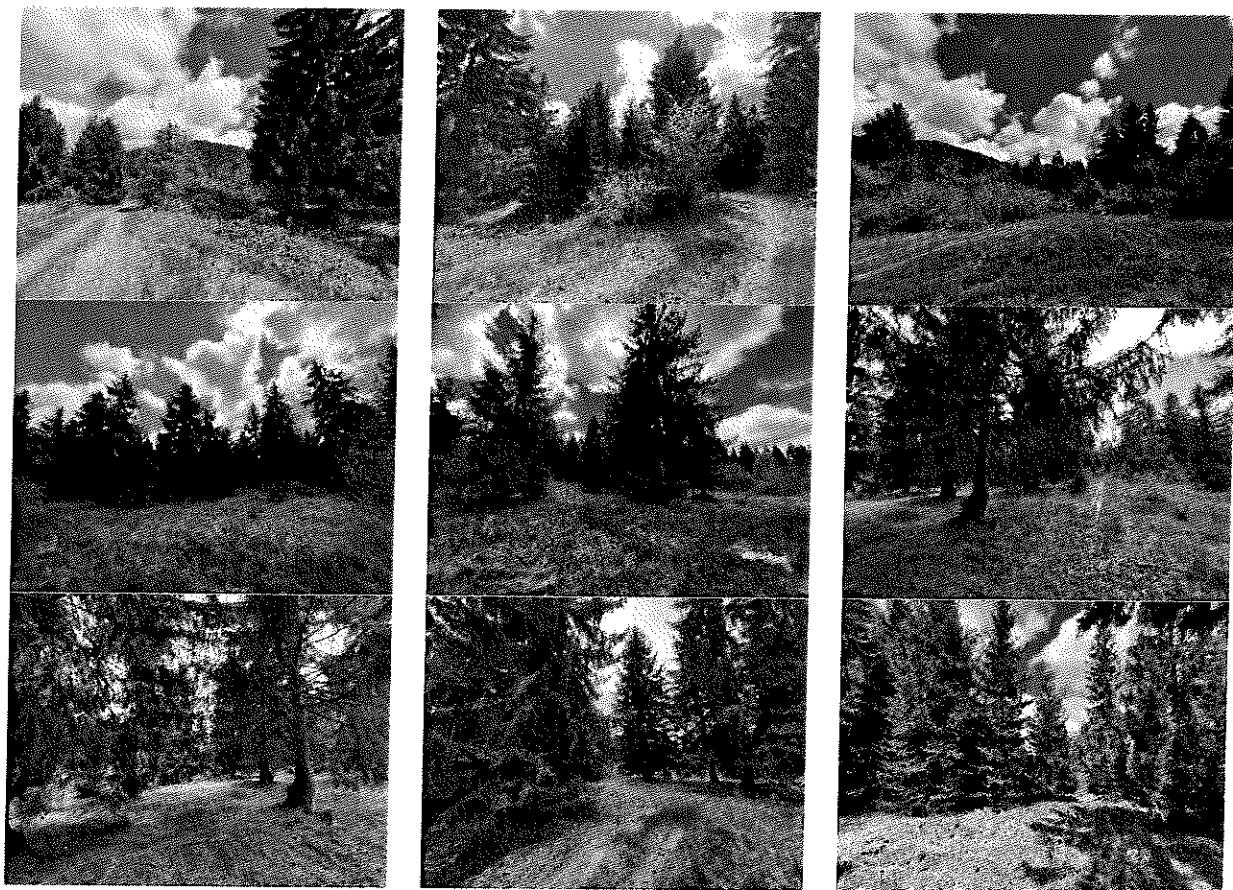
Descriere: Teren intravilan cu suprafata de 743 mp situat in centrul orașului Covasna, în apropierea statiei de cale ferată și a primăriei. Locația este ideală pentru construirea unei case sau unui atelier. Împrejurimea este calmă și are acces la apă și gaz.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoresca-IDfCImJ.html

The screenshot shows a real estate listing for a plot of land in Covasna. At the top, there is a large image of a landscape with hills and a building. To the right of the image are contact details: a phone number (077 024 9750) and an email address (info@imobiliarecovasna.ro). Below the image, the location is listed as "LOCALITATE" and "Covasna". The listing title is "Teren intravilan statiunea Covasna , zona pitoreasca". The price is prominently displayed as "16 500 €". There are several buttons below the title, including "PROMOVATA", "REALIZATOR", "Vanzare", "Locuință", and "Parcosek Exclusiv". A "DESCRIBE" section follows, containing a short description of the property: "Teren intravilan statiunea Covasna, 740 mp, zone pitoreasca si cu vînturi de sezon. Loc curat, electric, sanatatea imprejurim. Faguri centenare. Date învățate". At the bottom right, there is a "Cumpărător" button.

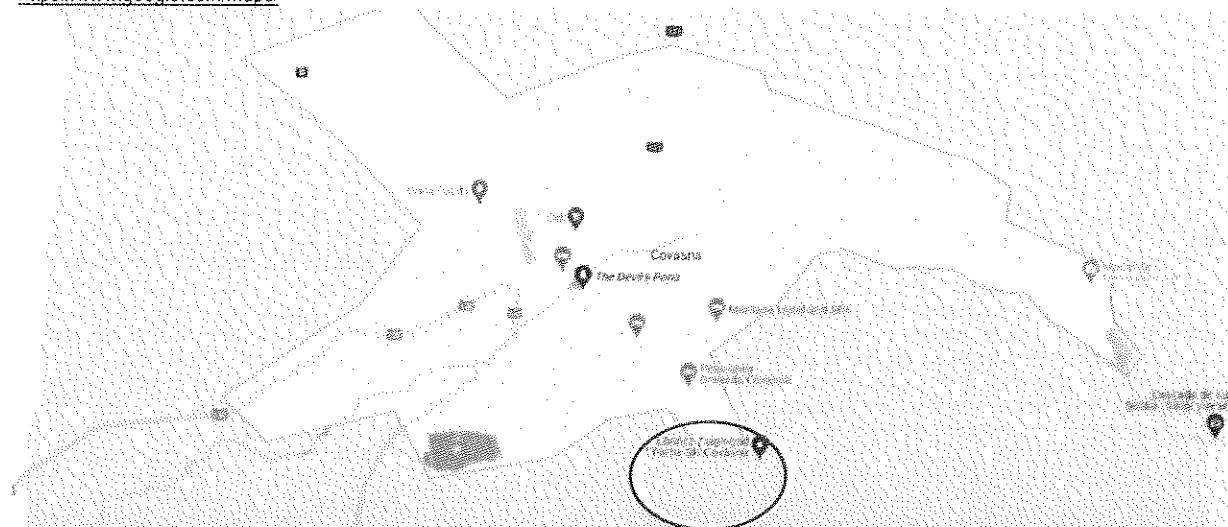
**ANEXA 3 - Fotografii teren evaluat**  
**Vecinătăți și acces – or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna - zona Părție de Schi**





#### Anexa 4 – Hărți amplasare imobil

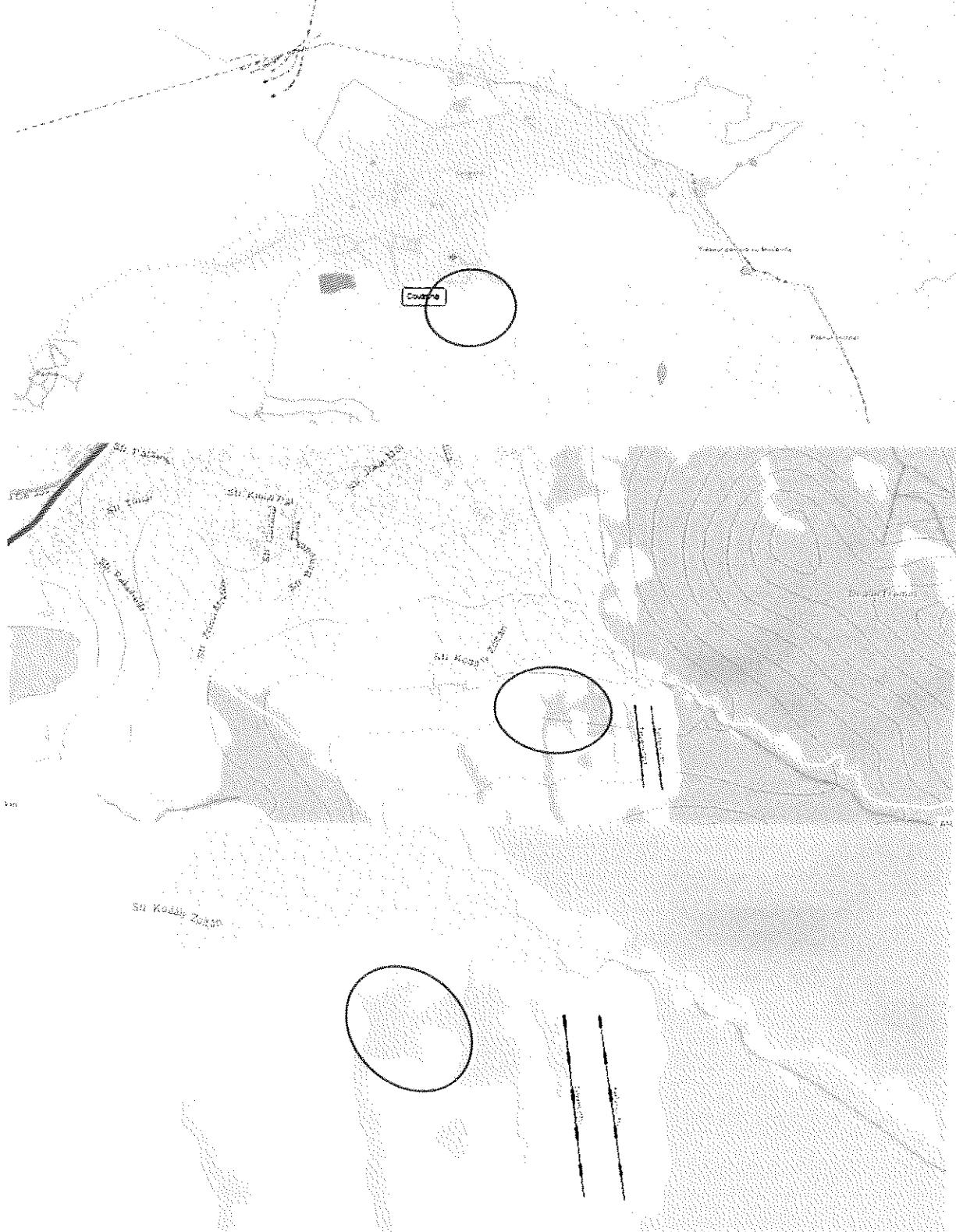
<https://www.google.com/maps/>



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



<https://wikimapia.org/#lang=ro&lat=45.849668&lon=25.914001&z=14&m=w>





100115460991

Incheiere Nr. 9577 / 06-05-2022

**ANCIPI**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
PENTRU CADASTRUL  
ȘI PUBLICITATEA IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc**

Dosarul nr. 9577 / 06-05-2022

**INCHEIERE Nr. 9577****Registrator:** ERIKA KELEMEN**Asistent:** ILDIKO FETES

Asupra cererii introduse de ORASUL COVASNA domiciliat in Jud: Neidentificat, Loc: Covasna, Strada: PILISKE, Nr: privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza: -Act Administrativ nr.Hotararea nr. 42/31-03-2022 emis de Consiliul Local al orasului Covasna, documentatie de dezlipire;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impiedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 27502, inscris in cartea funciara 27502 UAT Covasna avand proprietarii: ORASUL COVASNA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se stieaza cartea funciara 27502 a imobilului cu numarul cadastral 27502 / Covasna ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
  - nr.cad.32997\cf.32997;
  - nr.cad.32998\cf.32998;
- asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 27502 UAT Covasna;
- Se infiinteaza cartea funciara 32997 a imobilului cu numarul cadastral 32997 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 27502 inscris in cartea funciara 27502; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 32997 UAT Covasna;
- Se infiinteaza cartea funciara 32998 a imobilului cu numarul cadastral 32998 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 27502 inscris in cartea funciara 27502; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 32998 UAT Covasna;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORASUL COVASNA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targu Secuiesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-suf

Data soluționării,

12-05-2022

Registrator,

ERIKA KELEMEN

  
Kelemen Erika  
Registrator

Asistent Registratur,

ILDIKO FETES

  
Fetes Ildiko  
Asistent Registratur

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și cărțe funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere 9577  
Ziua 06  
Luna 05  
Anul 2022

Cod verificare

100115460991

## EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32997 Covasna



### A. Partea I. Descrierea imobilului

#### TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Str Brazilor, Nr. F.N., Jud. Covasna

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe   |
|---------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| A1      | 32997                    | 13.300          | teren imprejmuit parțial |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>9577 / 06/05/2022</b>   |   |           |
| Act Administrativ nr. Hotărarea nr. 42, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local al orașului Covasna, documentație de dezlipire; |   |           |
| B1   | Se înființează cartea funciară 32997 a imobilului cu numarul cadastral 32997 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 27502 înscris în cartea funciară 27502; | A1        |
| B2   | Act Administrativ nr. Ordin nr.39, din 25/02/2002 emis de Prefectura Județului Covasna;   |           |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE ca proprietate privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1   | A1        |
| 1) ORASUL COVASNA, CIF 4404613   |   |           |
| <i>OBSERVATII: poziție transcrisă din CF 27502/Covasna, înscrisă prin încheierea nr. 8429 din 13/05/2013;</i>                  |   |           |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |

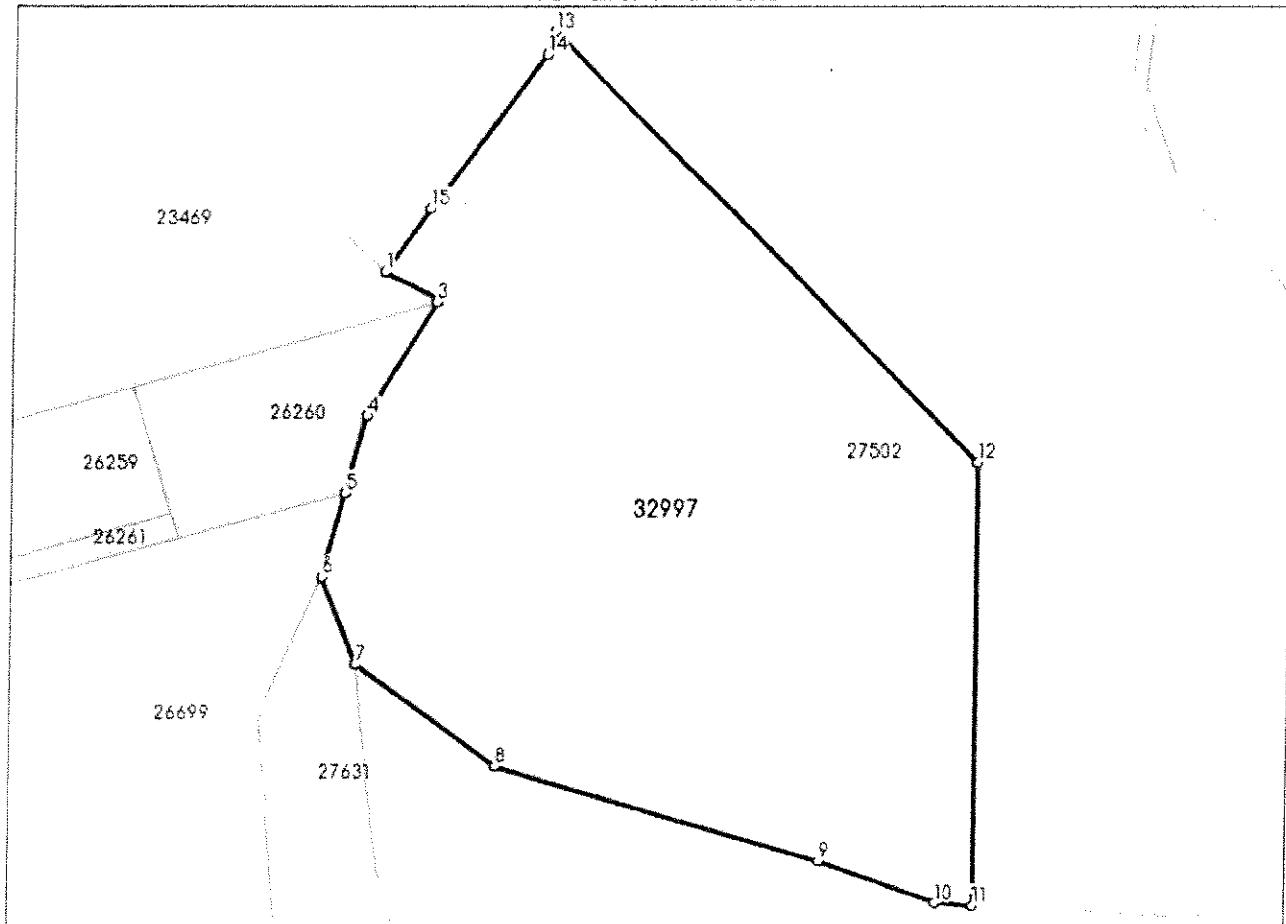
Carte Funciară Nr. 32997 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasna  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|--------------|-----------------|--------------------------|
| 32997        | 13.300          | teren împrejmuit parțial |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosintă | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | pasune              | DA          | 13.300         | -     | -       | -        |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 11.597              |
| 2             | 3             | 0.691               |
| 3             | 4             | 25.359              |
| 4             | 5             | 15.225              |
| 5             | 6             | 16.957              |
| 6             | 7             | 18.204              |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>i= (m) |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 7                | 8                | 33.261                    |
| 8                | 9                | 64.824                    |
| 9                | 10               | 23.848                    |
| 10               | 11               | 7.266                     |
| 11               | 12               | 85.384                    |
| 12               | 13               | 116.295                   |
| 13               | 14               | 4.683                     |
| 14               | 15               | 36.929                    |
| 15               | 1                | 14.855                    |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
12-05-2022

Asistent Registrатор,

Referent,

ILDIKO FETES

Veres Erzsébet

Referent

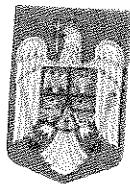
Fetes Ildiko

(parola și semnătura)

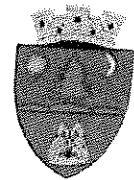
Data eliberării,

— / — /  
13 MAI 2022

(parola și semnătura)



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



**HOTĂRÂREA NR. 42/2022**  
**privind insusirea documentatiei cadastrale pentru dezlipirea unui teren**  
**situat în orașul Covasna, str.Brazilor FN, CF nr. 27502**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **31 martie 2022** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (**15**),

Analizând:

- referatul de aprobare al Primarului orașului Covasna nr. 4707/24.03.2022
- raportul compartimentului administrarea domeniului public și privat nr. 7409/24.03.2022;
- avizele comisiilor de specialitate pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț și juridice și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi;
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului;

Având în vedere prevederile:

- HCL 27/2019** privind completarea Anexei 2 la HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat;
- Documentatia cadastrala anexata, privind propunerea de dezlipire a imobilului in suprafata de 31.662 mp, inscris in CF 27502, nr. cad. 27502, executata de catre inginer Molnar Botond;
- Art. 132 alin. (1); Art. 133 alin. (1); Art. 134 alin. (1); Art. 135 alin. (1) din **ORDINUL nr. 700 din 9 iulie 2014**, actualizat;

În temeiul prevederilor:

- art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit."a" și art. 197 alin. (1) și alin. (2) din **"– ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cu votul "pentru" a **15** consilieri, "împotrivă" a - consilieri,

### **H O T Ă R Ă Ş T E:**

**Art. 1** – Se insuseste Documentatia cadastrala privind propunerea de dezlipire a imobilului teren intravilan din Orasul Covasna, str.Brazilor FN, inscris in CF CF 27502, nr. cad. 27502, executata de catre inginer Molnar Botond, **anexa** la prezenta.

**Art. 2** –Se aproba dezlipirea imobilului teren proprietatea privată a orașului Covasna, situat în str. Brazilor FN, inscris in CF 27502, nr. cad. 27502 în suprafață de 31.662 mp, în două parcele noi, conform documentației cadastrale, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă, după cum urmează:

1. lotul nr. 1 cu nr. cad nou 32997, S= 13.300 mp
2. lotul nr. 2 cu nr. cad nou 32998, S= 18.362 mp.

**Art. 3** –Se aproba inscrierea în evidențele de cadastru și carte funciară a parcelelor de teren, conform documentației cadastrale anexate.

**Art. 4** – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul Orasului Covasna prin aparatul de specialitate.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ,  
BODÓ TÖHÖTÖM**

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

DENUMIREA LUCRARII:

**DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ  
DE PROPUNERE DE DEZLIPIRE,**

A IMOBILULUI IDENTIFICAT PRIN  
**CF NR. 27502 – COVASNA, NR.CAD 27502**  
INTR. COVASNA, STR. BRAZILOR F.N.

PROPRIETAR:

- ORASUL COVASNA

EXECUTANT:

*ing. MOLNÁR Botond*

Aut. seria RO-CV-F, nr. 0035





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc  
Adresa: Localitate: Targu Secuiesc, Adresa: Strada Ady Endre, nr. 5 Cod postal: 525400 , Tel: 0267362663

|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 5148 |
| Ziua      | 08   |
| Luna      | 03   |
| Anul      | 2022 |

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei ORASUL COVASNA  
Domiciliul Loc. Covasna, Str Piliske, Nr. 1, jud. Covasna

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **5148** din data **08-03-2022**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Covasna, Str BRAZILOR, Nr. F.N., jud. Covasna, UAT Covasna având numarul cadastral 27502 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **32997** situat în Loc. Covasna, Str BRAZILOR, Nr. F.N., jud. Covasna, UAT Covasna având suprafața măsurată 13300 mp;
- 2) **32998** situat în Loc. Covasna, Str BRAZILOR, Nr. F.N., jud. Covasna, UAT Covasna având suprafața măsurată 18362 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 09-03-2022.

Situată prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
**IOANA STANESCU**

**Alina-Ioana  
Stanescu**

Digitally signed by Alina-Ioana  
Stanescu  
Date: 2022.03.09 12:29:18  
+02'00'



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 27502 / UAT Covasna*

**ANCPI**

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc**

Localitate: Târgu Secuiesc, Adresa: Strada Ady Endre, nr. 5 Cod postal: 525400, Tel: 0267362663

|           |      |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 5146 |
| Ziua      | 06   |
| Luna      | 03   |
| Anul      | 2022 |

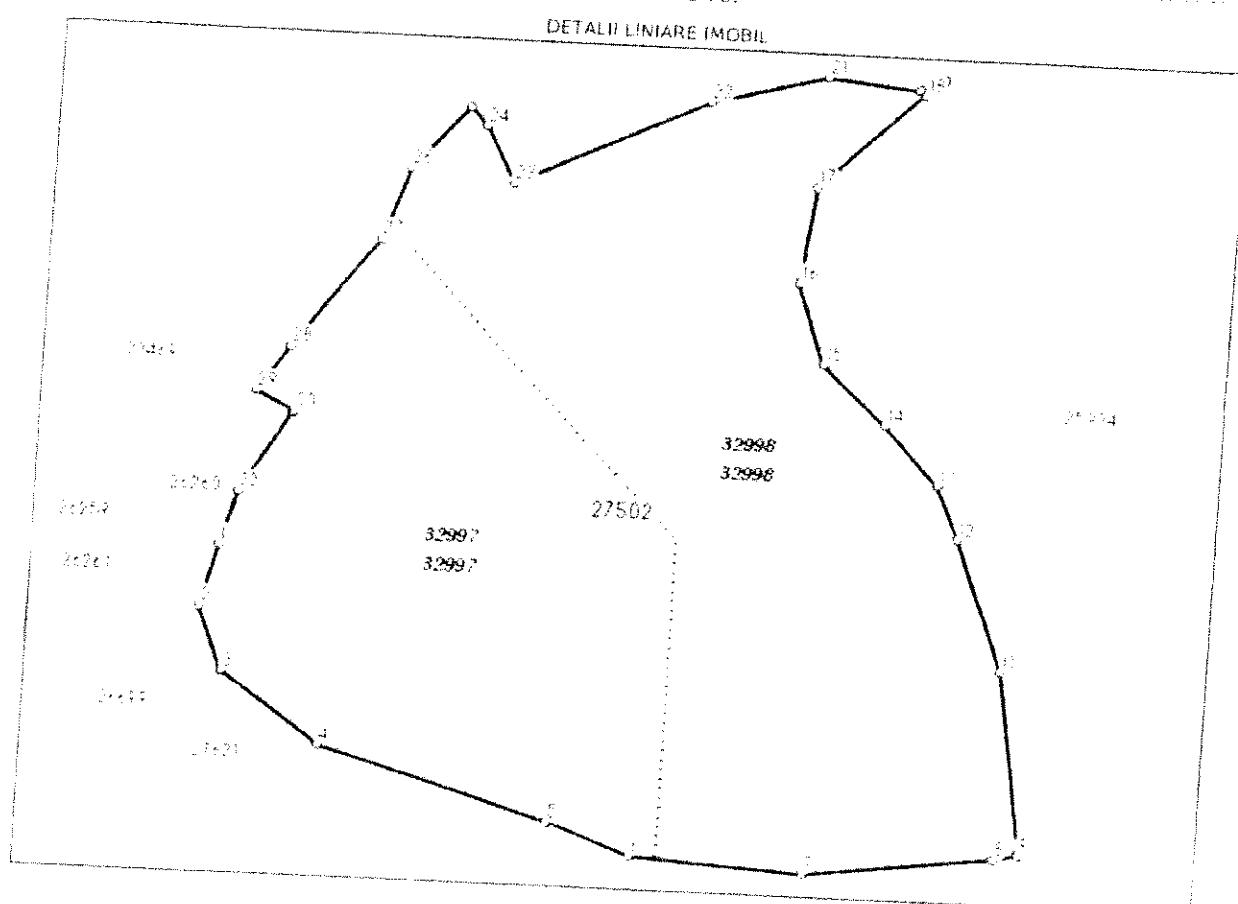
**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru**

**Imobil număr cadastral 27502 / UAT Covasna**

**TEREN Intravilan**

**Adresa: Loc. Covasna, Str. Brazilor, Nr. F.N., Jud. Covasna**

| Nr. cadastral  | Suprafața măsurată | Comuna/Orăș/Municipiu: Covasna |  |
|--|--------------------|--------------------------------|--|
| 27502  | 31662              | Observații / Referințe         |  |
| * Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70. |                    | teren împrejmuit parțial       |  |



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 27502 / UAT Covasna

Date referitoare la teren

| Crt | Categorie de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tara | Parcelă | Observații / Referințe |
|-----|------------------------|-------------|----------------|------|---------|------------------------|
| 1   | pasune                 | DA          | 31.662         | 123  | 867/26  |                        |
|     | <b>TOTAL:</b>          |             | <b>31.662</b>  |      |         |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt                                       | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situatie juridică | Observații / Referințe |
|---|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are in componentă construcții |       |                        |              |                   |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (~ (m)) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (~ (m)) |
|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 16.957                  | 2             | 3             | 18.204                  |
| 3             | 4             | 33.261                  | 4             | 5             | 64.824                  |
| 5             | 6             | 23.848                  | 6             | 7             | 46.613                  |
| 7             | 8             | 50.221                  | 8             | 9             | 6.433                   |
| 9             | 10            | 0.248                   | 10            | 11            | 49.744                  |
| 11            | 12            | 37.259                  | 12            | 13            | 15.874                  |
| 13            | 14            | 21.477                  | 14            | 15            | 23.866                  |
| 15            | 16            | 22.412                  | 16            | 17            | 25.87                   |
| 17            | 18            | 37.138                  | 18            | 19            | 6.436                   |
| 19            | 20            | 6.974                   | 20            | 21            | 24.813                  |
| 21            | 22            | 31.687                  | 22            | 23            | 56.069                  |
| 23            | 24            | 16.962                  | 24            | 25            | 6.791                   |
| 25            | 26            | 22.556                  | 26            | 27            | 19.975                  |
| 27            | 28            | 36.929                  | 28            | 29            | 14.855                  |
| 29            | 30            | 11.597                  | 30            | 31            | 0.691                   |
| 31            | 32            | 25.359                  | 32            | 1             | 15.225                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentație cadastrale neinscrise în cartea funciară:

| Nr | Crt | Numar cerere | Data cerere | Termen eliberare | Obiect cerere        |
|----|-----|--------------|-------------|------------------|----------------------|
| 1  |     | 5148         | 08.03.2022  | 10.03.2022       | Dezmembrare/Comasare |

Ca urmare a soluționării cererii nr. 5148 înregistrată la data de 08.03.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

| Nr | Identificator electronic | Suprafața (mp) | Adresa   |
|----|--------------------------|----------------|--|
| 1  | 32997                    | 13300          | Loc. Covasna, Str Brazilor, Nr. F.N., Jud. Covasna |
| 2  | 32998                    | 18362          | Loc. Covasna, Str Brazilor, Nr. F.N., Jud. Covasna |

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 09-03-2022  
Situatia prezentata poate face obiectul unor modificari ulterioare, in conditiile Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata.

Consilier/Inspector de specialitate,

IOANA STANESCU

Alina-Ioana  
Stanescu

Digitally signed by Alina-Ioana  
Stanescu  
Date: 2022.03.09 12:29:44 +02'00'

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. catastal

27502

Suprafață masurată a imobilului (mp)

31562

Adresa imobilului

or Cuvânta și Brâzdei în

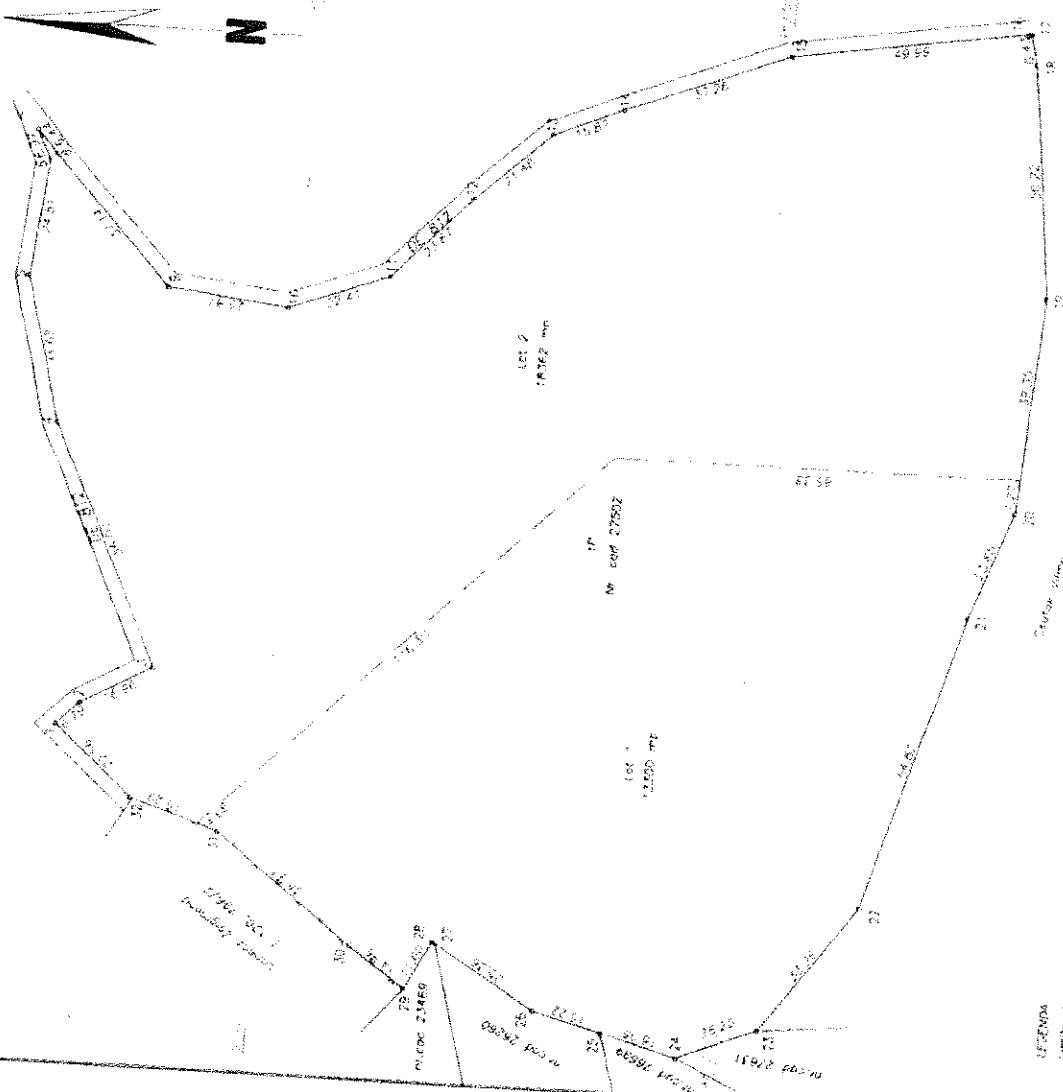
Unitate Administrativă Territorială (UAT)  
COVASNA

Cod UAT

27502

Nr. Calea Unirii

27502



Tabel de măsurare între terenuri dezlipite imobil

| Sediul actuală<br>(terenul dezlipit) |                   | Sediul vechi<br>(terenul dezlipit) |                   |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|
| Nr.<br>Exponen-<br>tul<br>cod.       | Cărțig<br>fondiar | Nr.<br>Exponen-<br>tul<br>cod.     | Cărțig<br>fondiar |
| 27502                                | 31562             | 32,352                             | 11300             |
| Total                                | P                 | Patură                             | P                 |
|                                      |                   | 32,352                             | 11300             |
|                                      |                   | 31562                              | P                 |
|                                      |                   | 31562                              | Patură            |

Fundatant ing. Mihai Botond

Azi 10.03.2023

Conform măsurătorilor realizate la teren,  
șcrierile sunt înscrise în documentație, către  
și corespondă măsurării cu publicitatea din teren.  
Semnată și amplificată

MOLNAR  
BOTOND

Spesmal digitală:  
MOLNAR BOTOND  
Data: 2023.03.09  
13:05:26 +02:00

Digitally signed by  
Alina-Ioana Stănescu  
Date: 2023.03.09  
12:30:54 +02:00

Dupa

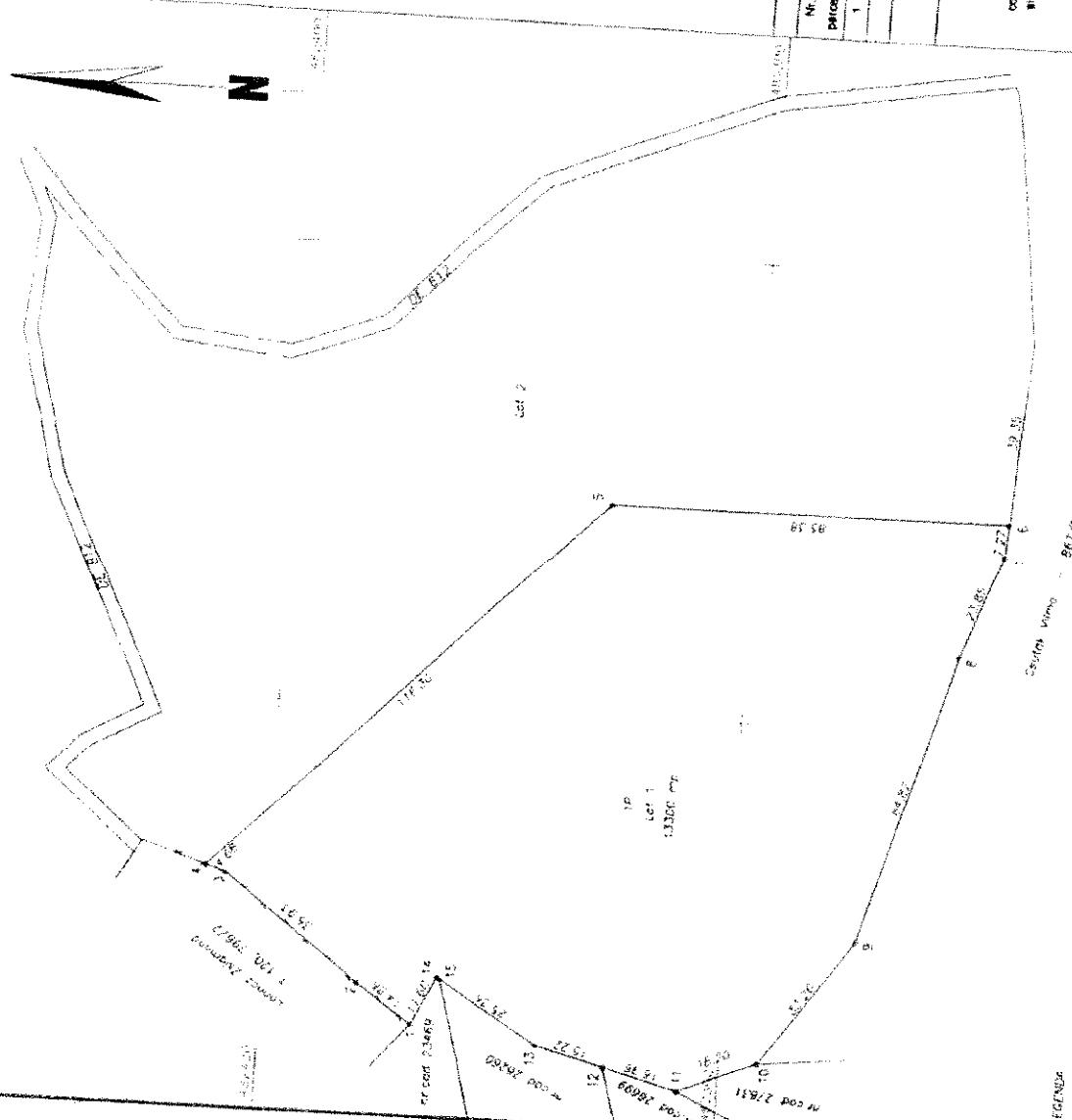
# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

|                  |  |
|------------------|--|
| Nr. cadrastru    | Suprafață măsurată a imobilului (mp)     |
| 30382            | 13300                                    |
|                  | Adresa imobila                           |
|                  | str. Covasna nr. Bruckner 1a - lot nr. 1 |
| Nr. GMP Functare | Limită Administrativă Teritorială (LAT)  |
|                  | COVASNA                                  |

Limită Administrativă Teritorială (LAT)

COVASNA



| Nr. | a. Date referitoare la teren |                |
|-----|------------------------------|----------------|
|     | Căracteristică de teren      | Suprafață (mp) |
| 1   | A                            | 13300          |
|     | B                            |                |
|     | Total                        | 13300          |

| Nr. | b. Date referitoare la imobil                       |                           |
|-----|---|---------------------------|
|     | Căracteristică de imobil                            | Suprafață imobilului (mp) |
|     | Susținută în ac. nr. 13300 mp                       | 13300 mp                  |
|     | Exculzam. Mihai Botond                              |                           |
|     | Azi. RICOF nr. 0035                                 |                           |
|     | Confirm. măsurătorile măsurătorilor la teren.       |                           |
|     | Conformitatea informațiilor documentelor catastrelă |                           |
|     | în corespondență cu datele terenului                |                           |
|     | și altădată numărul de cărătărește                  |                           |

Alina-Ioana Stanescu  
Semanătoare  
MOLNAR BOTOND

Scara 1:1000

Scara 1:1000

Digitally signed by  
Stanescu  
Date: 2022.03.09  
12:30:09 +0200

LEGENDE

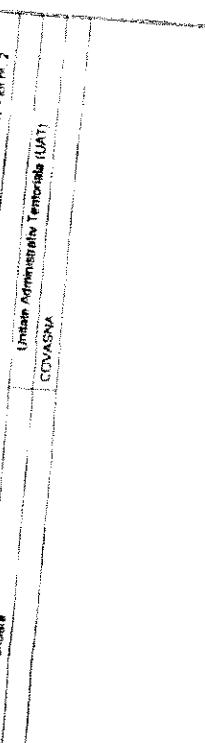
Liniile de proprietate

Linii de incinta

# **Plan de amplasament si delimitare a imobilului**

**Scara 1:1000**

|                  |                                     |  |
|------------------|-------------------------------------|--|
| Nr contract      | Surfața masurată a imobilului (mp)  | Achita Imobiliare                            |
| 123589           | 18362                               | nr. Calea Fundata                            |
| Nr. Cale Fundata | nr. Covaci, str. Brasov - lot nr. 2 | Unitate Administrativa Temești (UAT) COVASNA |



| Nr.   | Componență terenului | A. Date referitoare la teren |   |
|-------|----------------------|------------------------------|---|
|       |                      | Suprafață (mp)               | Mărimea   |
| 1     | P                    | 18362                        | Imobilul imprimatul parțial.                      |
| Totul |                      | 18362                        | Suprafața totală masurată a imobilului = 18362 mp |

**Expedient: ing. Mihai Botond**  
Adr. RD-CVF nr. 9505  
Confirmă exactitatea măsurătorilor și formă  
concordanță cu documentele catastrofice  
și corespondență monetară cu realitatea din teren.

**Însemnată:**  
Gheorghe Stanescu  
Gheorghe Stanescu

Imobilul imprimatul parțial.

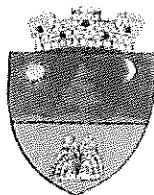
Suprafața totală masurată a imobilului = 18362 mp

**MOLNAR BOTOND**  
Seminar digital de  
**MOLNAR BOTOND**  
Data: 2022/03/08  
10:09:22 +0200  
12:30:38 +0200

Digital signed by  
**Alina Ioana Stanescu**  
Date: 2022/03/09  
12:30:38 +0200



*R. M. A. M. J.*



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

Nr. 14447 din 17/09/2021  
ind. dos II/S/2

F.6.

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 46 din 17.09.2021.

În scopul: **CONSTRUIRE "CENTRU BALNEOClimateric MULTIFUNCȚIONAL COVASNA"**

Ca urmare a cererii adresate de **Oraș Covasna** cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiu/orașul/comuna COVASNA, satul-, sectorul -, cod poștal 525200, strada Piliske, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0267/340001, e-mail primar@primariacovasna.ro, înregistrată la nr. 4492 din 18.09.2020,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în **județul COVASNA, oraș COVASNA, satul -, sectorul - cod poștal 525200, str. Brazilor, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI, EXTRAS C.F. 27502 COVASNA**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 445/2016 faza PUZ, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Covasna nr. 26/2019,

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul identificat cu nr. cad. **27502** se află în intravilanul localității conform documentației de urbanism nr. 1062/1998 faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Covasna nr. 10/2000, prelungit cu H.C.L. nr.165/2018, fiind reglementat ulterior prin P.U.Z. – nr. proiect 445/2016, aprobat prin H.C.L. nr. **26/2019**. Proprietarul imobilului este **Oraș Covasna**, conform extras C.F. **27502 COVASNA**. Imobilul identificat prin nr. cad. **27502** aparține domeniului privat al orașului Covasna, conform actului de proprietate.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zonă de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Terenul are suprafața de **31662 m<sup>2</sup>**.

Categoria de folosință actuală a terenului este **pășune**. Funcțiunea principală a zonei conform P.U.Z. aprobat este **zonă de agrement balnear și turistic (ZABT), tratat într-un singur U.T.R., cu două subzone funcționale**:

▪ **Subzona 1 :**

- funcțiunea principală: spații pentru piscine (închise, deschise), spații Wellness;
- funcțiuni complementare: administrație, alimentare publică, circulații, dotări edilitare, zone verzi amenajate, etc.

Construcții și amenajări pentru agrement balnear cu S = aprox. 18.362 m<sup>2</sup>, propus în partea estică a amplasamentului, cu acces direct din str. Brazilor.

▪ **Subzona 2 :**

- funcțiunea principală: hotel cu 3 stele de 120 persoane; Restaurant, bar de 120 persoane;
- funcțiuni complementare: circulații, dotări edilitare, zone verzi amenajate, etc.

Construcții și amenajări pentru cazare cu S=aprox. 13.300 m<sup>2</sup>, propus în partea sud vestică a amplasamentului, zona mai intimă, mai retrasă de la stradă.

Cele două subzone realizate în etape vor functiona atât separate, cât și împreună, prin legături organice, cu funcțiuni care se vor întregi nederanjant, pentru a forma un complex modern, dar cu o arhitectură tradițională, încadrantă în mediul natural magnific de la poalele muntelui.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Conform P.U.Z. aprobat prin hotărârea Consiliului Local Covasna nr. 26/2019, în această zonă trebuie respectate următoarele reglementări:

#### *Regimul de aliniere a construcțiilor:*

- min. 10 m de la limita de proprietate din sud;
- min. 5 m de la limita de proprietate din est și vest.

*Regim de înălțime:* maxim P+2+M. Înălțimea maximă la cornișă de 10 m și  $h_{max}$  la coamă de 16 m. Se pot executa subsoluri, demisoluri dacă permite terenul de fundare.

*Indicii urbanistici maximi:* procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului, sunt **POT maxim 25%, CUT maxim 0,9**, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 26/2019.

*Accesul carosabil, paraje:* Lucrările legate de căile de comunicație în zonă vor respecta prevederile P.U.G. și P.U.Z. corelat cu programul de construcții și amenajări în zonă, respectând normele tehnice cuprinse în standarde și normative:

- rezolvarea acceselor carosabile și pietonale în incintă în mod fluent și nederanjant circulației drumurilor publice, pentru gabaritele preconizate;
- se propune amenajarea locurilor de parcare numai în interiorul incintei conform HG 525/1996, Anexa 5, actualizat în 2011;
- circulațiile carosabile și pietonale din interiorul incintei se propune să fie separate pe cât posibil.

În subzona 1 se prevede min. 1 loc de parcare pentru 10 persoane, iar în subzona 2 se prevăd min. 1 – 4 locuri de parcare pentru 10 locuri de cazare. Nu se prevăd garaje.

*Delimitarea incintei:* se va executa cu împrejmuire de protective încadrante în mediul natural, și anume:

- delimitarea dinspre artera de circulație de acces principal va fi de tip "punct de control": împrejmuire din material natural, transparent – lemn, metal, de max 2 m înălțime;
- delimitarea spre vecini va avea rolul protecției contra daunelor (produse mai ales de animale sălbatice): g din sărmă, dublată, mascătă de perdea verde (gard viu), de max. 2 m înălțime.
- împrejmuirea dintre subzona 1 și 2 va fi provizorie, la terminarea celor 2 etape acesta se va desființa.

*Materialele de construcții propuse* vor fi de cele durabile și tradiționale: cărămidă, piatră, lemn cu acoperiș șarpantă de 30° - 60°. Se admite acoperișul terasă de tip circulabil sau verde, adaptat la funcția de agrement. Finisajele ca material și culoare vor fi de cele naturale, pastelate, încadrante în mediul natural montan: tencuieli, elemente aparente de lemn, piatră, învelitoare din tișă ceramică, beton. Arterele de circulație rutieră, parajele vor avea strat de uzură din pietriș, piatră de râu. Aleile pietonale, terasele vor fi realizate din placaje de piatră, sau dalate – plăci de piatră. Arterele de circulație, platformele de deservire se vor separa pe cât posibil de circulația publicului.

*Nu se admite:*

- construirea în zonă până la elaborarea și avizarea proiectelor de specialitate;
- construcții sau amenajări străine programului general al zonei;
- construcții provizorii;
- depozitarea reziduurilor și deșeurilor în incintă decât în locuri special amenajate (plătorme, containere închise). Se vor prevedea coșuri de gunoi în zona publică.

Se va ține seama de prevederile pct. 4.12 al anexei nr.4 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, și va respecta în mod obligatoriu, prevederile art. 25 din același regulament.

*Utilități:* Alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racord la rețeaua existentă. Orice construcție nouă, destinată unei folosiri curente, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere, urmând a fi tratate și epurate prin sistem centralizat. În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice în interiorul parcelei cade în sarcina exclusivă a proprietarilor.

Rețelele de distribuție a energiei electrice și de telecomunicații se vor executa obligatoriu în rețele subterane.

În cadrul fiecărei incinte se vor prevedea locuri special amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere și a materialelor recuperabile, în pubele închise.

Conform alin.(1), art. 27 din H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – "autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică".

Documentele necesare obținerii autorizației de construire sunt cele prevăzute în Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.T. nr. 839/2009, cu modificările și completările ulterioare.

D.T.A.C. va fi întocmită de colective de specialitate în condițiile prevederilor art. 9 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale art.18 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, cu modificările și completările ulterioare și va respecta conținutul cadru al documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform art. 7, alin. 1, lit c1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții trebuie să conțină D.T. și pentru acordul/autorizația administratorului drumului executat pe domeniul public la infrastructura tehnică – edilitară existentă în zonă.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat obținerii autorizației de construire pentru:

- CONSTRUIRE "CENTRU BALNEOCLIMATERIC MULTIFUNCTIONAL COVASNA".

**Certificatul de urbanism nu înește loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**3. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA**

520013 Sfântu Gheorghe, B-dul Gen. Grigore Bălan, Nr. 10, Județul Covasna

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emisarea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competență pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competență pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.**

**În situația în care, după emisarea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.**

**4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE** va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (maxim 30 zile);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale);

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu energie electrică
- alimentare cu energie termică

- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- Aviz/Acord A.N.R.M;
- Aviz/Acord Poliția Rutieră;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Covasna, pentru executarea lucrarilor;
- Aviz C.T.E.;

d.4) *studii de specialitate (1 exemplar original):*

- plan de încadrare în zonă și ridicare topografică vizată de OCPI Covasna;
- verificator de proiect conform prevederilor legale în vigoare;
- studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență energetică;
- studiu geotehnic cu verificare Af.

e) *punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):*

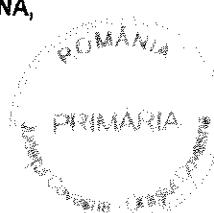
f) *Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).*

g) *Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):*

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii, titularul poate solicita autoritatea emitentă prelungirea valabilității cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acesteia.

PRIMARUL ORAȘULUI COVASNA,  
GYERŐ JÓZSEF

L.S.



SECRETAR GENERAL,  
ENEÀ VASILICA

ÎNTOCMIT,  
ARHTECT-ŞEF,  
ing. AMBRUS ATTILA

Achitat taxa de: Scutit.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 17.09.2013.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMARUL ORAȘULUI COVASNA,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHTECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.



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



Nr. înreg.: 10987/16.06.2022

Ind. dos.: IV/A/1

**AVIZ FAVORABIL**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionarii prin licitație publică  
a terenului intravilan situat în Orasul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea  
construirii unui hotel de minimum 3 stele**

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 lit. “b”, Art. 302-331, art. 339 alin.(1), art. 362 din **ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Art. 13 alin.(1), alin.(3), Art. 16 alin.(3), art.17 din **Legea nr. 50/1991** republicată

-**HCL 26/2019** cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimateric Covasna.

**Temei legal general:**

- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1), art. 139, alin. (1), alin. (3) lit. g, 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, *sunt corect invocate*.

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