



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA
COVASNA



HOTĂRÂREA NR.96/2012

Privind vânzarea prin licitație publică a imobilului de la Aleea Prieteniei – fosta centrală termică

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

Analizând:

- expunerea de motive a primarului;
- raportul compartimentului de specialitate,
- avizul dat de secretara orașului,
- avizul dat de comisia de specialitate a consilierilor la proiectul prezentei hotărâri,

Având în vedere Documentația topografică de individualizare a centralei termice de cartier și a terenului aferent - întocmită de SC BECSEY DELTA SRL,

În conformitate cu prevederile:

- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art.46 din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 881, art 907 din Codul Civil – Legea 287/2009
- HCL 4/2009 cu privire la valorificarea centralelor termice

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

Cu votul „pentru” a _____ consilieri, „împotrivă” a _____ consilieri și „abțineri” a _____ consilieri,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se aprobă cuprinderea în inventarul domeniului privat al orașului Covasna a imobilului construcția și teren de 275 mp la poziția 73 conform **anexei nr.1** – și înregistrarea ca atare în evidențele imobiliare.

Art. 2 – Se însușește raportul de expertiză tehnică, evaluare întocmit de ing. Hering Petre Iuliu cu privire la imobilul „CENTRALĂ TERMICĂ” situat în orașul Covasna, str. Prieteniei, jud. Covasna, întabulat în CF vechi nr.5541 Covasna nr. cad. 1588/3/6, raport care constituie anexa 2 la prezenta.;

Art. 3 – (1) Se menține valorificarea, prin VÂNZARE prin licitație publică, a a centralei termice și a terenului aferent de 275 mp din str. **Prieteniei, înscrisă în CF 5541** Covasna sub nr. top. 1588/3/6 – Centrală termică, proprietatea **privată a Orașului Covasna**.

(2) Se aprobă prețul de pornire a licitației de vânzare a imobilului prev. la alin.(1) la valoarea de 8000 euro.

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

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

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

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

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

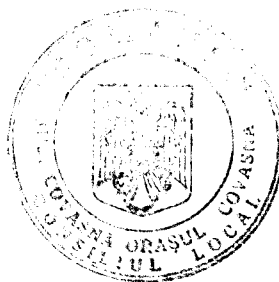
Art. 5 - Se organizează comisia de licitație în următoarea componență:

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CSIKOS TIBOR-ZOLTÁN**



**Contrasemnează
SECRETAR
VASILICA ENEA**



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

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

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

24	1.6.1	Kertesz Peter-Pal	Strada Kovasznai Sandor (Secuiasca) 1/O	Curte si teren de constructii	267						
25	1.6.1	Cojan Gheorghe	Strada Mihai Eminescu 215/B,C,D	Curte si teren de constructii	1983	1908	Comasatie	5606/1/9/2/2	2009		
26	1.6.1	Teren pentru constructii	Strada Jokai Mor nr. 15	Gradina si teren de constructii	792	1983	Decret 223/1974	257/3 258/3 95-16	224		Nominalizat pentru tineri
27	1.6.1	Teren pentru constructii	Strada Salcamului F.N.	Gradina si teren de constructii	2477	1986	constatare	4770/1 4770/3 4770/6 4770/7 4770/8	5951		Nominalizat pentru tineri
28	1.6.1	Teren ptr. garaje 27 ampl Nemeth Csilla, Miloae Viorel Sombathi Carol, Postoaca N Marcel, Chelbezan Ioan, Secelean Vasile, Fandel Valeriu, Steiner alexandru, Proporgescu Dan, Damian Florian, Kovcs Bela, Oncoiu Emol, Pop Alexandru, Antal Janos, Murea Teodora, Bandz Imre, Cseh Bela, Fazakas Levente, Paizs Maria, Gall Dezso, Ion Stelian, Pal Alexandru, Zyejke Robert, Bartok Dezideriu, Beder Csaba, Dobos Anghel	Aleea Pacii	Teren de constructii	468						Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
29	1.6.1	Teren pentru garaje Baietelu ionel, Bocan Adrian, Bocan I marcel, Cochior B Mihai, Cotici Ilie, Cretu Catalin, Moise Elena, Polhac Florin, Posoiu Aurelian, Serban Ioan Iulian	Strada Scolii 20/A	Teren de constructii	210			1685	5441		Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
30,	1.6.1	Teren pentru garaje Gecse Imre, Szabo Andrei, Bartha Ladislau, Kovacs Istvan	Aurel Vlaicu nr 6	Teren de constructii	145						Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari

31,	1.6.1	Teren pentru garaje Grigore Sorin	Strada Libertatii nr.19	Teren de constructii	36							Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari
32,	1.6.1	Teren pentru garaje Lorinz Zsigmond Buzila Petru	Strada Libertatii	Teren de constructii	43							Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari
33	1.6.1	Teren pentru garaje Bocamea Marioara Axini, Condrea Maria, Fodor Laszlo, Kaszas Hajnalka, S.C. Craco SRL	Strada 1 Dec 1918, nr.6	Teren de constructii				1811/1/2 1811/1/3 1811/1/6 1811/1/7 1811/1/8				Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari concesioari
34	1.6.1	Teren pentru garaje Mihuti Ioan Gaspar Csaba	Strada Bercsenyi nr 10	Teren de constructii								
35	1.6.1	Teren pentru garaje Torok Sandor, Torok Szilveszter, Papucs Alexandru, Toma Ioan Stelian, Egyed Berta	Strada Brazilor nr.2	Teren de constructii								
36	1,6,1	Teren pentru garaje Gondos Istvan Stroie Ioan	Strada Fratiei bl 7	Teren de constructii								
37		Teren de constructii Cianga Horea Dumitru	Strada Mihai Eminescu, nr 123	Teren de constructii	125	1981	Legea 58/1974	920; 921	4			Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
38		Teren de constructii Preda Floarea, Ugroun Tamas	Strada Petofi Sandor nr 126-128	Teren de constructii	923	1983	Legea 58/1974	850; 851	211			Necesita identificare parcelara
39		Teren de constructii Nagy Iuliu	Strada Gabor Aron nr 73	Teren de constructii	324	1976	Legea 58/1974	1896/2	442			Necesita identificare parcelara
40		Teren de constructii Mircea Dumitru	Strada Mihai Eminescu nr 66	Teren de constructii	100	1980	Legea 58/1974	1192;1194	571			Necesita identificare si dezlipire parcelara pe concesionari
41		Teren de constructii Budi Pal	Strada Dsida Jenő nr 7	Teren de constructii	241	1978	Legea 58/1974	91	805			Necesita identificare parcel
42	1.6.1	Teren de constructii Guiu Nicolae	Strada Mihai Eminescu nr 89	Teren de constructii	428	1962	Nationaliyare	5254/2;5255/2;525 6/2	1497			Necesita identificare dezlipire parcelara

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

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice-suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregist rat in C.F.	Valoarea de inventar	Observatii
58		Teren de constructii S.C.Hefaistos CMS.A. corp A	Strada Unirii, nr 6	Teren de constructii	5365	1964;1958 ,1979	H.C.L/2011	450/2/1/3,452/3, 455/2, 455/1/2, 455/2/3, 449, 450/2/1/1, 452/1, 454, 455/1/1, 450/2/1/2,452, 453/1,455/1/3, 455/1/4, 455/2/1,455/2/2	8392	161900	Propus spre vanzare
59		Teren de constructii S.C.Hefaistos CMS.A. corp B	Strada Unirii, nr 7	Teren de constructii	2121	1958,1985	H.C.L/2011	420/1/2,420/1/3,50 2/1/1,502/1/2,502/2 /b/2,503/2/b/1,507/ 2,505/2/2/1,506/2,5 07/1,505/2/2/2	25973	64304	Propus spre vanzare
60		Tren de constructii Vila Sind Romania	Strada Gheorghe Doja nr 6	Tren de constructii	771	1962		1806/2/3/2/1, 1806/2/31/1 1806/2/2	23425 23422 23424		
61		Teren de constructii S.C.Eurocov SRL	Strada Gabor Aron nr 3	Teren de constructii	4070	1959 1967	H.C.L. 148/2011	1830/1 1830/2,1831	24205 24163		Propus spre vanzare
62	1.6.1	Teren-S.C.Ifcor S.A.	Strada Mihai Eminescu nr 225/D	Curte si teren de constructii	1212	1908	H.C.L .43./2012	25361	25361		Concesionat
63	1.6.1	Teren-S.C.Eta Romlab SRL	Strada Mihai Eminescu nr 225/E	Curte si teren de constructii	800	1908	H.C.L 43../2012	25360	25360		Concesionat
64	1.6.1	Teren-S.C.Transport Trade Services SRL	Strada Mihai Eminescu nr 225/F	Curte si teren de constructii	4378	1908	H.C.L 43./2012	25679	25679		Concesionat
65	1.6.1	Teren- In curs de concesionare	Strada Mihai Eminescu	Teren de constructii	1200	1908	H.C.L 43../2012	25783	25783		In curs de concesionare
66	1.6.1.	Tren accidental-neproductiv	Strada Mihai Eminescu	Teren neproductiv	3025 mp	1908	H.C.L .43./2012	25782	25782		
67	1.6.1.	Teren viran	Strada Mihai Eminescu	Teren neproductiv	179	1908	H.C.L 43./2012	25784	25784		
68	1,61	Teren viran	Strada Mihai Eminescu nr 225	Teren neproductiv	465	1908	H.C.L .43./2012	25680	25680		In curs de concesionare
69	1.61	Teren baraca ACR	Strada Stefan cel Mare nr 37	Teren de constructii	516	1908	H.C.L.82./2012	2092/3/4	26684		
70	1.61	Teren baraca ACR	Strada Stefan cel mMre nr 37	Teren de constructiisi strada	228	1908	H.C.L..82./201 2	2093/3/3	26685		
71	1,61	Treren piata agroalimentara	Strada Stefan cel mare nr 37	Tteren de constructie	1620	1966	HCL.nr	2089/3/2, 2090/3/2, 2091/3/2	23492		Concesionare partiala

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice-suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregist rat in C.F.	Valoarea de inventar	Observatii
72	1.6.1	Teren centrala termica de cartier	strada Stefan cel Mare nr 22 bis	Teren de constructie	359	1986	HCL...	25238	25238		
73	1.6.1	Teren si constructie central;a termicade cartier	Aleea Prieteniei	Tren de constructie si cladire centrala termica	275	1972	HCL...	1588/3/6	5541		

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EVALUARE

Obiectivul expertizei de evaluare:

Evaluare imobil "CENTRALA TERMICA" situat în orașul Covasna, str. Prieteniei, jud. Covasna, întabulat în C.F.(vechi) Nr. 5541 – Covasna, nr. cad. 1588/3/6, proprietatea ORASULUI COVASNA.

Scopul evaluării:

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

Beneficiar:

PRIMARIA ORASULUI COVASNA

Executant:

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

Conține:

- Raport de evaluare
- Extras Carte Funciară

Data întocmirii:
23 iulie 2012

Executant:
ing. Hering Petre Iuliu
expert tehnic



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Obiectivul evaluat:

"CENTRALA TERMICA" situat în orașul Covasna, str. Prieteniei, jud. Covasna, întabulat în C.F. (vechi) Nr. 5541 – Covasna, nr. cad. 1588/3/6, proprietatea ORASULUI COVASNA.

Beneficiar:

PRIMARIA ORASULUI COVASNA

Valoare de circulație:

- Centrala termică:	Vp = 47.300 Lei, adică 10.660 Euro
- Coș de fum:	Vp =
- Teren:	Vp = 11.200 Lei, adică 2.520 Euro

Valoarea nu este afectată de TVA.

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

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

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

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

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

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

Sfântu Gheorghe Ia
23 iulie 2012

Evaluator:

ing. Hering Petre Iuliu



RAPORT DE EVALUARE

"CENTRALA TERMICA"

situat în orașul Covasna, str. Prieteniei, jud. Covasna,
întabulat în C.F. (vechi) Nr. 5541 – Covasna, nr. cad. 1588/3/6,
proprietatea ORASULUI COVASNA.

Subsemnatul Hering Petre Iuliu, expert tehnic în specialitatea de construcții civile, industriale și agricole, membru CET-R și ANEVAR, cu carnet nr. 3798 –10003 și Legitimatie nr. 13160/2002, am procedat la evaluarea imobilului "CENTRALA TERMICA" situat în orașul Covasna, jud. Covasna.

Imobilul este întabulat în C.F. (vechi) Nr. 5541 – Covasna, Nr. cad.1588/3/6, centrala termică, cu suprafața de 275 mp.

OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE

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

IPOTEZE SI CONDIȚII LIMITATIVE

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

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot să exprim nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări

naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb valutar considerat: 4,6009 Lei/Euro la 23.07.2012).

BAZELE EVALUARII

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

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

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

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

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

Astfel:

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

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

În principiu acestea se referă la:

- În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor / deprecierilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul rămas (estimat după scăderea deprecierii clădirilor) se adaugă valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.

- În abordarea pe bază de venit se capitalizează venitul obținabil din utilizarea proprietății. Venitul anual obținabil (considerat constant) se capitalizează cu o rată de capitalizare aferentă tranzacțiilor actuale și a chiriilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare celei de evaluat, convertindu-se astfel venitul în valoare.

- În abordarea prin comparație se recurge la cuantificare și se analizează tranzacțiile comparabile, în scopul de a determina dacă au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Ca și celelalte metode, metoda comparațiilor este guvernată de principiul substituției, care spune că nici un cumpărător prudent nu va oferi pentru proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și aceeași activitate, într-un interval de timp rezonabil.

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

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

DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul, obiectivul prezentului Raport de expertiză, se situează în zona mediană a orașului Covasna, în apropierea intersecției străzii Stefan cel Mare cu strada Ady Endre, între blocurile de locuințe cu 4 etaje.

Zona de amplasament are trafic mediu.

Clădirea este compusă din două părți distincte:

1. Centrală termică (dezafectată) cu Casă transformator
3. Coș de fum

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

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

Descrierea clădirilor:

1. Centrala termică (dezafectată) cu Casă transformator

Clădirea este o construcție tip centrală termică, construită în anul 1987, cu regim de înălțime parter, ce cuprinde o încăpăre pentru centrala termică și una pentru transformator.

Clădirea are:

- fundații continue și izolate din beton
- structura din schelet de beton armat prefabricat, cu închideri din zidărie BCA (o parte însemnată de închidere din zidărie este demolată)
- planșeu beton armat din elemente prefabricate
- acoperiș tip terasă izolată
- tâmplăria metalică demontată (exclusiv casa transformator)
- pardoseli din beton (sparte cu ocazia dezafectării)
- tencuieli parțiale obișnuite drișcuite, zugrăvite cu var, degradate
- înălțime $H = 4,00$ m

Dotări edilitare:

- instalații ce nu sunt racordate la rețea, deteriorate

Suprafețe:

- suprafața construită $Sc = 228,00$ mp
- suprafața desfășurată $Ad = 228,00$ mp

Vechime funcțională:

- vechimea 25 ani

Starea tehnică:

- structura de rezistență în stare satisfăcătoare, ce necesită reparații
- acoperiș terasă avansat deteriorat
- tâmplăria exterioară lipsă (exclusiv casa transformator)
- finisaje avansat deteriorate sau lipsă

2. Coș de fum

Coșul de fum este o construcție specială construită din zidărie de cărămidă pe fundație din beton, ca anexă la centrala termică în anul 1987, cu înălțime de cca. 15 m. Construcția este tencuită în exterior și se află în stare satisfăcătoare.

- suprafața desfășurată $Ad = 9,20$ mp

ANALIZA DE PIAȚĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Analiza pieței este identificarea și studierea acesteia pentru un anumit bun sau serviciu. În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anumită utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

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

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul

de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;

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

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

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

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia (în apropierea zonei centrale a orașului), cea mai bună alternativă posibilă de utilizare pentru activul analizat, este cea de spații de depozitare, garaje, parcuri, administrative, comerciale.

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

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

Schimbarea destinației imobilului este necesară și posibilă.

EVALUAREA CLĂDIRILOR

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

În cazul de față, tranzacții similare nefiind notate în zonă, imobilul fiind în stare degradată neputând fi închiriată, se va evalua prin metoda costurilor de înlocuire.

Abordarea prin metoda costurilor

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

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

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

Evaluarea conform acestei metodologii se efectuează prin „metoda valorii de înlocuire net”.

În prima etapă a calculului de evaluare se determină „valoarea de înlocuire (de nou) la nivelul prețurilor 01.01.1965.”

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

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

Baza legală folosită:

- Colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM 1995, Broșura 12, 1.2., Fișa Nr. 2 – Catalog de reevaluare Nr.124, Fișa Nr.11, Dependință izolată la clădiri de locuit, social-culturale sau administrative (asimilat)
- Colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM 1995, Broșura 12, VII.1., Fișa Nr. 50 – Catalog de reevaluare Nr.101, Fișa Nr.22, Coș de fum, Varianta I, din zidărie de cărămidă (asimilat)
- Ordin MLPAT Nr. 2/N - coeficienți de uzură fizică la mijloace fixe
- Ordin MLPAT Nr. 85/N/1999 - coeficienți de uzură fizică la mijloace fixe
- Pentru actualizarea prețurilor de la nivel 1965 la nivel 2012 (stabilirea prețului tehnic) s-au folosit coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a clădirilor și construcțiilor (cataloge cu prețuri 1965) – buletin documentar „Expertiza tehnică” Nr.120 - decembrie 2011 - tabel nr.III. Indicii de actualizare elaborați de INCERC din acest buletin, au fost avizați de Consiliul Tehnico – Științific al MTCT cu avizul nr. 1/17.06.2011 pentru data de 31.03.2011 și reactualizați de C.E.T.-R pentru data de 15.05.2011, la un curs al dolarului la BNR de 2,8720 lei/USD și 4,1060 lei/Euro. Conform precizării MTCT, indicii de actualizare a valorilor construcțiilor cuprind și taxa pe valoare adăugată TVA de 24% în prezent.
- Normativ P135/1999 Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la construcții.

1. Centrala termică (dezafectată) cu Casă Transformator

Valoarea de înlocuire:

Prin „valoarea de înlocuire” a clădirilor și construcțiilor speciale la data de 1965, se înțelege totalitatea cheltuielilor care ar fi ocazionate de înlocuirea în stare nouă a obiectelor de construcții la data respectivă.

Conform Catalog de evaluare rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM - Cat. Nr.101, Fișa Nr.11 (asimilat) Dependință izolată la clădiri de locuit, social-culturale sau administrative, închisă.

Suprafața desfășurată Ad= 228,00 mp.

Valoarea de înlocuire de bază, în prețuri 01.01.1965.

- construcții

Total =

530 lei/mpAd

530 lei/mpAd

➤ termeni de corecție:

- pentru instalație electrică se adaugă 5 lei/mpAd
- pentru acoperiș terasă se adaugă 12 lei/mpAd
- pentru lipsa parțială a finisajelor se scade 40 lei/mpAd

Valoare de înlocuire: $(530 + 5 + 12 - 40)$ lei/mpAd = 507 lei/mpAd

Vic = $228,00 \text{ mp} \times 507 \text{ lei/mpAd} = 115.596 \text{ lei}$

Valoarea actualizată în prețuri din 23.07.2012.

Prin „valoarea de înlocuire actualizată” se înțelege valoarea mijlocului fix, adusă la nivelul de prețuri al perioadei în care se face evaluarea. Această valoare variază de la o perioadă la alta, în funcție de evoluția prețurilor.

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

Fără TVA $K_a = 15.136,46$

Pentru curs 4,6009 lei/Euro se indexează cu:

$K_z = 1 + 0,8 \times [(4,6009 - 4,1060)/4,1060] = 1,096$

$V_a = 115.596 \text{ lei} \times 15.136,46 \times 1,096 = 1.917.686.796 \text{ ROL}$

$V_a = 191.769 \text{ RON}$

Valoarea rămasă actualizată în prețuri din 23.07.2012:

Prin „valoarea rămasă actualizată” se înțelege valoarea de înlocuire actualizată la data evaluării, redusă ca urmare a depreciierilor mijlocului fix.

Ponderea orientativă a subansamblelor constitutive (conform P135-1999)

- | | |
|--|-----|
| - structura de rezistență | 50% |
| - anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare) | 22% |
| - finisaje | 8% |
| - instalații funcționale | 20% |

Uzura fizică considerată:

- | | |
|--|------|
| - structura de rezistență | 60% |
| - anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare) | 80% |
| - finisaje | 100% |
| - instalații funcționale | 100% |

Coeficientul mediu de uzură:

$0,50 \times 60\% + 0,22 \times 80\% + 0,08 \times 100\% + 0,20 \times 100\% = 0,76$

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

- uzură fizică:	76%	145.744 lei
- depreciere funcțională:	5%	9.588 lei
- deprecieri externe:	10%	19.177 lei
Total deprecieri:		174.509 lei

$$V_r = 191.769 \text{ lei} - 174.509 \text{ lei} = 17.260 \text{ lei}$$

Rotund = 17.300 lei

$$V_{\text{costuri}} = 17.300 \text{ Lei, adică } 3.760 \text{ Euro}$$

2. Coș de fum

Valoarea de înlocuire:

Conform Catalog de evaluare rapidă a construcțiilor, editura MATRIX ROM
- Cat. Nr.101, Fișa Nr.22 (asimilat) Varianta I, Coș de fum din zidărie de cărămidă.

Suprafata desfașurata $A_d = 9,20 \text{ mp}$.

Înălțimea $H = 15,00 \text{ m}$

Diametrul $D = 2,00 \text{ m}$ (2 buc.)

Valoarea de înlocuire de bază, în preturi 01.01.1965.

- construcții

Total =

6.750 lei/m

6.750 lei/m

➤ termeni de corecție: nu sunt

$$V_{ic} = 15,00 \text{ mp} \times 6.750 \text{ lei/m} = 101.250 \text{ lei}$$

Valoarea actualizata in preturi din 23.07.2012.

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

Fără TVA $K_a = 15.136,46$

Pentru curs 4,6009 lei/Euro se indexează cu:

$$K_z = 1 + 0,8 \times [(4,6009 - 4,1060)/4,1060] = 1,096$$

$$V_a = 101.250 \text{ lei} \times 15.136,46 \times 1,096 = 1.679.692.966 \text{ ROL}$$

$$V_a = 167.969 \text{ RON}$$

Valoarea rămasă actualizată în preturi din 23.07.2012:

Prin „valoarea rămasă actualizată” se înțelege valoarea de înlocuire actualizată la data evaluării, redusă ca urmare a depreciierilor mijlocului fix.

Ponderea orientativă a subansamblelor constitutive (conform P135-1999)

- structura de rezistență	50%
- anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	22%
- finisaje	8%
- instalații funcționale	20%

Uzura fizică considerată:

- structura de rezistență	60%
- anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	80%
- finisaje	85%
- instalații funcționale	100%

Coeficientul mediu de uzură:

$$0,50 \times 60\% + 0,22 \times 80\% + 0,08 \times 85\% + 0,20 \times 100\% = 0,74$$

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

- uzură fizică:	74%	124.297 lei
- depreciere funcțională:	10%	16.797 lei
- deprecieri externe:	10%	16.797 lei
Total deprecieri:		157.891 lei

$$V_r = 167.969 \text{ lei} - 157.891 \text{ lei} = 10.078 \text{ lei}$$

Rotund = 10.100 lei

$$V_{\text{costuri}} = 10.100 \text{ Lei, adică } 2.200 \text{ Euro}$$

EVALUAREA TERENULUI

Baza legală folosită:

- Hotărârea Nr. 207/29.09.2005 al Consiliului General al Municipiului București, Metoda comparației prin bonitare, pentru localități cu o populație peste 10 mii locuitori, conform Buletin documentar „EXPERTIZA TEHNICA” nr. 97/martie 2006.
- Prețuri practicate pe piața locală în zonă la terenuri similare.

Suprafața terenului: 275 mp

1. Metoda comparației prin bonitare

A.1 PENTRU LOCALITĂȚI CU O POPULAȚIE DE PESTE 10.000 LOCUITORI

Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relații de calcul :

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

unde :

(coeficienții considerați în calcul, sunt evidențiați prin îngroșare în text)

K = coeficient de actualizarea valorii de bază , în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \frac{\text{curs BNR la data evaluării (RON/EURO)}}{3,5084 \text{ RON/EURO (06.09.2005)}} = \frac{4,6009 \text{ RON/EURO}}{3,5084 \text{ RON/EURO}} = 1,311$$

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

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

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

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

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

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

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

D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

- Modernizat - cu asfalt , beton, pavale + 16,70 %
- Modernizat - cu bolovani de rau + 9,14 %
- Modernizat - cu balast + 6,20 %

B = forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)

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

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

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- **neconstruibil, afara de intrebuintari secundare** - 40%
- construibil , conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor - 10% ÷ - 30 %

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

- zona 0 si ultracentral (favorabil)
 - sub 150 mp - 5%
 - 150-200 mp + 5%
 - Peste 300 mp + 8%
- zona 1 si 2 și 3 (favorabil)
 - sub 150 mp 0%
 - 150-300 mp + 3%
 - Peste 300 mp + 5%

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

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

P = poluare (%din A)

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

P = 0,00

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

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

Obs. Urmatorii coeficienti , din formula de calcul prețului unitar al terenului, situați în afara parantezei, sunt supraunutari sau subunutari si nu procentuali .

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

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

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

F = coeficient privind natura terenului de fundare

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

F = 0,70 (fundații ce necesită izolații speciale)

Gs = coeficient privind gradul seismic al zonei

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

H = coeficient privind regimul de inaltime construbil

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

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

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

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

b. pentru teren in panta

- favorabil constructiv 0,95
- nefavorabil, necesita rezolvări speciale constructive, in functie de marimea si latimea pantei 0,80 ÷ 0,90
- nefavorabil, în zone turistice 0,70 ÷ 0,80

Cr = coeficient privind situația juridică a terenului

- terenuri cu procese în curs pentru definitivarea proprietății
Cr = 1,00 0,90

U = utilizarea terenului

- pentru construcții destinate exploatării comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post trafa, punct termic, stație de hidrofor, etc.) **U=3,00**
- pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatării comerciale (vânzare, închiriere) și anexe tehnice aferente (post trafa, punct termic, stație de hidrofor, etc.) **U=2,00**
- pentru locuințe (individuale sau colective) precum și pentru locuințe sociale / de necesitate și unifamiliale **U=1,00**
- pentru construcții ce deservește activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public **U=0,50**

U = 1,00

Z = coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului

AMPLASARE TEREN	BUCUREȘTI	MUNICIPII CU PESTE 200 LOCUITORI
In zona „0” pe arterele principale nominalizate de Consiliile locale	3,00x2,00=6,00	2,00x1,50=3,00
In zona „0” vecine cu arterele importante până la 200 m	3,00x1,50 = 4,50	2,00
In zona „0” oricare alta pozitie	3,00	1,50

Obs. Pentru zonele 1,2 și 3, indiferent de oras, experții vor putea aplica coeficienți de zonă, în cazuri foarte bine justificate. Pentru evaluarea terenurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București, destinate executării de construcții, se aplică metologia aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin Hotărârea nr. 207/29.09.2005 cu modificările ulterioare.

Z = 1,00

$$V_p = 1,311 \times 75 \times (1,00 + 0,167 + 0,067 + 0,00 + 0,067 + 0,034 + 0,167 + 0,05 - 0,40 + 0,05 + 0,00 + 0,00) \times 0,25 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 20,68 \text{ lei/mp}$$

$$V_t/\text{mp} = 20,68 \text{ lei/mp} / 4,6009 \text{ lei/Euro} = 4,50 \text{ Euro/mp}$$

Luând în considerare valoarea unitară a terenului în tranzacții și zone similare, se consideră valoarea unitară a terenului 5,00 Euro/mp

$$V_t = 275 \text{ mp} \times 5,00 \text{ Euro/mp} \times 4,6009 \text{ lei/Euro} = 6.326 \text{ lei}$$

Rotund = 6.300 lei

$$V_{\text{teren}} = 6.300 \text{ Lei, adică } 1.370 \text{ Euro}$$

Recapitulație valori de piață:

1. Centrala termică cu Casa transformator:	17.300 lei
2. Coș de fum:	10.100 lei
3. Teren:	6.300 lei

Total: 33.700 lei**CONCLUZIE**

Tinând cont de scopul prezentului raport de evaluare, prin respectarea principiului prudenței, valoarea recomandată a fi luată în considerare, este cea cea rezultată din evaluarea pe baza metodei costului de înlocuire net (CIN) pentru clădiri, care este de:

$V_{\text{costuri}} = 33.700 \text{ Lei, adică } 7.330 \text{ Euro}$

Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieții libere, în momentul evaluării.

Această valoare este valabilă la data întocmirii prezentului raport.

Data: 23 iulie 2012

Intocmit:
ing. Hering Petre Iuliu



CAIET DE SARCINI

privind vanzarii prin licitatie publica a imobilului
in care au functionat centralele termica la Aleea Prieteniei, oras Covasna

1.) OBIECTUL VANZARII

Imobilul fosta centrala termica de cartier se situeaza în intravilanul oraşului Covasna, şi este proprietatea privată a orasului Covasna, fiind întabulat în cartea funciară nr. 5541 , individualizat prin Planul de amplasament întocmit de către S.C."Becsey Delta" SRL si avizat de către oficiul de cadastru şi Publicitate Imobiliară cu nr. inregistrare 755/06.02.2006

Imobilul supus vânzării au avut destinaţia de centrala termica si casa transformator
Vanzarea – cumpararea se va face prin acte incheiate în forma autentica la notarul public.

2.) CADRU LEGAL

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

-Art. 123 din legea 215/2001

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

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

Decizia nr. 250 din 03-mai-2006

Articolul 4 din legea 213/1998

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

3.) ELEMENTE DE PREȚ

Pretul de pornire al licitatiei (fara T.V.A.), este cel prevazut in raportul de expertiza tehnica evaluare de 7330 Euro la care se adauga cheltuielile de evaluare, individualizare întabulare construcție rezultind dupa rotunjire 8 000 euro.

Taxa de participare la licitatie este de 500 lei.

Garantia de participare la licitatie, este de 10% din valoarea de pornire a licitatiei, - 800 euro- calculat la cursul valutar la data depunerii

Pasul licitației, este de 500 euro (6.25 % din pretul de pornire al licitatiei)

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

4.) OBLIGATIILE VANZATORULUI

Să predea imobilul în starea în care se afla, în termen de 30 de zile de la desfășurarea licitației.

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

5.) OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

Să achite integral prețul imobilului adjudecat în termen de 30 de zile de la desfășurarea licitației.

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

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

Orice intervenție la constructiile dobandite se va face după obținerea obligatorie a Autorizatiei de construire eliberată în conformitate cu prevederile legale în vigoare, iar stabilirea destinației se va face în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Covasna și ale Regulamentului Local de Urbanism aprobate .

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

6.) DISPOZITII FINALE

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

12
acorda la document
atașat pt C.T. învedere
lot 4 pt C.T. & ref. din

JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
COVASNA

HOTARÂREA NR. 4 /2009

cu privire la valorificarea centralelor termice

Consiliul local al orasului Covasna, întrunit în sedinta ordinara din data de 29.01.2009, sedinta legal constituita, fiind prezenta majoritatea consilierilor în functie (19),

Analizând expunerea de motive a primarului nr. 363/20.01.2009 și raportul compartimentului de specialitate nr. 365/20.01.2009, precum și avizul comisiei de specialitate de urbanism și amenajare a teritoriului și avizul de legalitate dat de secretara orasului,

Având în vedere prevederile:

1. art. 21 lit. a) din Legea nr. 195/2006 a descentralizarii, cu modificarile și completarile ulterioare;
2. art. 5 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acesteia, cu modificarile și completarile ulterioare;
3. art. 5 alin. (1) lit. a, art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile și completarile ulterioare;
4. art. 1 și art. 2 din Titlul X – Circulația ajuridica a terenurilor din Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietatii și justitiei, precum și unele masuri adiacente;
5. art. 1294, art. 1310 și urm. din Codul civil;
6. Hotarârea Consiliului local Covasna nr. 4/2006 cu privire la aprobarea trecerii din domeniul public, în domeniul privat al orasului, a cladirilor centralelor termice și aprobarea, în principiu, a concesiunii prin licitație publica,
7. Regulament din 13 octombrie 2006 privind continutul și modul de întocmire a documentatiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciara, aprobat prin ordinul nr. 634/2006, cu modificarile și completarile ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. b), art. 119, art. 121, art. 123 alin. (1) – (3) din Legea 215/2001 – legea administratiei publice locale, republicata cu modificarile și completarile ulterioare,

121

Cu votul "pentru" a 17 consilieri, "împotriva" a — consilieri si
"abstineri" a — consilieri

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba valorificarea, prin VÂNZARE prin licitatie publica, a centralei termice si a terenului aferent de 275 mp din str. **Prieteniei, înscrisa în CF 5951 Covasna sub nr. top. 1588/3/6 – Centrala termica, proprietatea privata a orasului Covasna.**

(2) În cazul în care nu se vinde, se va demara procedura de achizitionare, prin licitatie publica.

Art.2. **Centrala din Cartierul Voinesti, înscrisa în CF 5951 Covasna sub nr. top. 5188/1/1//5 – Centrala termica cu teren aferent de 79 mp, va fi amenajata cu scolare din bugetul local, în vederea utilizarii ei pentru activitatile socio – culturale ale comunitatii din Voinesti, urmând a fi data în administrarea Casei de Cultura.**

Art.3. În vederea declansarii procedurii de vânzare prin licitatie publica a centralei din str. Prieteniei, sunt necesare a fi parcurse urmatoarele etape:

- a) realizarea ~~de~~ raportului de evaluare a cladirii si terenului aferent, în vederea stabilirii pretului de vânzare si însusirea acestuia prin hotarârea consiliului local;
- b) elaborarea si aprobarea caietului de sarcini în vederea declansarii procedurii de licitatie.

Art.4. Primarul orasului este mandatat pentru efectuarea tuturor masurilor legale necesare în vederea clarificarii situatiei tabulare a cladirilor si terenului aferent fostelor centrale termice de cartier din str. Libertatii si din str. 1 Decembrie 1918, în vederea întabularii cladirilor si terenurilor aferente pe numele orasului Covasna.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul orasului, în compartimentele de specialitate, urbanism, economic si juridic pâna cel târziu 30 iunie 2009.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Lucia Babau

[Signature]

Lucia Babau
[Signature]

**Contrasemneaza,
SECRETAR
VASILICA ENEA**

[Signature]