ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI COVASNA

HOTĂRÂREA NR. 157/2023

cu privire la aprobarea vanzarii, fara licitatie publica, a unui teren de 978 mp proprietate privata a Orasului Covasna, concesionat de catre Cojan Gheorghe

Consiliul local al oraşului Covasna, întrunit în şedinţa ordinară din data de **26 octombrie 2023,** şedinţa legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în functie (15), din totalul de 17 consilieri aleşi,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei juridice şi pentru administraţia publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor, cele religioase şi alte drepturi, pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii publice și comerț, precum şi avizul de legalitate al secretarul general al oraşului.

Luând în considerare:

-Adresa nr. 3749/26.02.2021, inregistrata la Primaria Covasna, prin care domnul Cojan Gheorghe si-a exprimat intentia de cumparare a a unei parti din terenul proprietate privata a Orasului Covasna, pe care il foloseste in baza Contractelor de concesiune nr. 4067/A, 4067/B, 4067/C din 1998

-HCL nr. 119/2023 privind aprobarea documentatiei cadastrale pentru dezlipirea imobilului inscris in CF nr. 24010 Covasna (nr. cad. 24010) in doua loturi.

-Raportul de exaluare intocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy, conform caruia terenul intravilan din domeniul privat al Orasului Covasna, in suprafata de 978 mp, inscris in CF 33917, nr. cad 33917, situat in oras Covasna, str. Mihai Eminescu 215, a fost evaluat la valoarea de **15,20 euro/mp, valoarea totala a terenului fiind de 14.865 euro, insemnand 73.944 lei**.

-Art. 9 din Contractele de concesiune nr. 4067/A, 4067/B, 4067/C din anul 1998, care stipuleaza ca: „**Concesiunea poate inceta:**
a)- la cererea concesionarului
b)-in cazul vanzarii catre concesionar.”,

În conformitate cu prevederile:

- art. 87 alin.(5) din **OUG 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 29 din **Legea nr. 273/2006** privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;

www.primariacovasna.ro

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1) și art. 196 alin (1) lit "a" art. 243 alin. (1) lit. "a" din – **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Cu votul "pentru" a 14 consilieri, "împotrivă" a 1 consilier,

H O T Ă R Â Ș T E:

Art. 1 - Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Pap Gyorgy, **anexă** la prezenta, cu privire la imobilului teren in suprafata de 978 mp, inscris in CF 33917, nr. cad 33917, situat in oras Covasna, str. Mihai Eminescu 215 proprietatea privată a oraşului Covasna.

Art. 2 - **(1)** Se aprobă vânzarea directă a terenului in suprafata de 978 mp, inscris in CF 33917, nr. cad. 33917, strada Mihai Eminescu nr. 215, proprietatea privată a oraşului Covasna, catre Cojan Gheorghe.

(2) Se aprobă preţul de vânzare al terenului de 14.865 euro, reprezentand 73.944 lei.

(3) La preţul de vânzare menţionat la alin. (2) se adaugă contravaloarea expertizei de evaluare în valoare de 700 lei.

(4) Plata sumelor menţionate la alin. (2) şi (3) se va efectua anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică

(5) Taxele notariale aferente încheierii contractului de vânzare – cumpărare vor fi achitate de către cumpărător.

Art. 3 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei, respectiv cu semnarea contractului de vânzare cumpărare la notarul public se va ocupa Primarul Oraşului.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
JESZENOVICS ALBERT

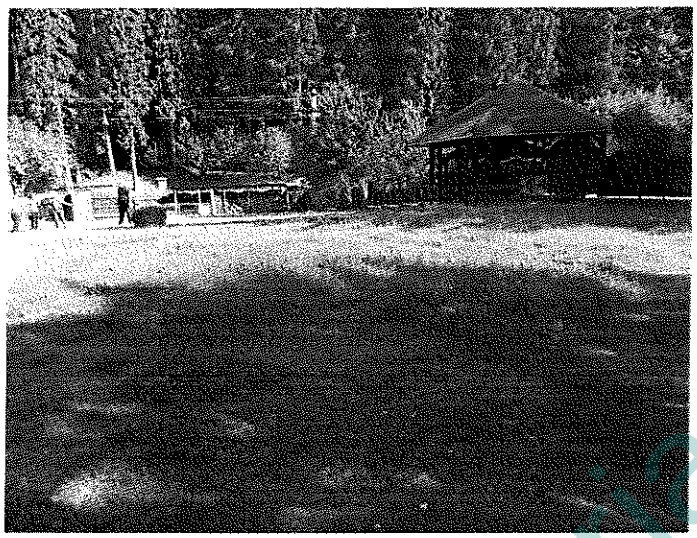
Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA
VASILICA ENEA

www.primariacovasna.ro

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
Nr. 16 939
ziua 11 luna 10 anul 2023

RAPORT DE EVALUARE nr.104 din 10.10.2023.
-TEREN INTRAVILAN-



PROPRIETAR:ORASUL COVASANA
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA:or. Covasna , str Piliske nr.1,judetul Covasna

VALOARE DE PIAȚĂ: **14.865 EUR SAU 73.944 RON**	**Semnătura și ștampila** **ing. Pap György** **Expert evaluator ANEVAR** **Specializare E.P.I.**
Curs valuatar (1 EUR = 4,9744 LEI)	
Suprafață imobil evaluat: **S= 978,0 mp**	
Data: **Inspecției: 26.09.2023.**	
Evaluării: 03.10.2023.	
Raportului: 10.10.2023.	

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PAP GYORGY
Legitimația Nr. 15003
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

www.primariacovasna.ro

I.TERMENI DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

I.1.CERTIFICAREA,IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluatorul autorizat Pap Gyorgy specialitatea EPI ,legitimaţia nr.15003 valabilă pe anul 2023.Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Ţiriac,nivel de acoperire 10.000 EUR.Adresa evaluatorului :Mun.Târgu Secuiesc,str.Ady Endre nr.16/A,jud.Covasna,telefon 0745047406 e-mail papzitta@yahoo.ro

Certificare

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

1. Declar cu buna credinta faptul ca afirmaţiile cuprinse in aceasta lucrare sunt adevărate si corecte.
2. Concluziile raportului reprezinta opiniile si analizele mele personale,nepartinitoare.
3. Certific faptul ca am efectuat personal inspecţia imobilului ce face obiectul raportului.
4. Certific faptul ca nu am relaţii particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.
5. Nu am un interes prezent sau viitor in prorprietatea evaluată.
6. Acest raport nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client,iar remunerarea evaluarii nu se face in funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitari.
7. Opiniile mele au fost efectuate in conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.
8. Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuezi acest raport de evaluare.
9. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacţionare,valorile estimate fiind valabile 03.10.2023 pentru data de iar inspecţia s-a făcut la data de 26.09.2023 în prezenţa D-na Varga Monika din partea primâriei Covasna.

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

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ PAP S. GYÖRGY C.U.I.: 21099918 TG. SECUIESC, JUD. COVASNA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PAP GYORGY
Legitimația Nr. 15003
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

www.primariacovasna.ro

I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client /Solicitant : PRIMĂRIA ORAS COVASNA

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

Destinatar : PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA

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

Obiectul evaluării este proprietatea tip teren intravilan in suprafată de 978 mp,situat in oraşul Covasna, str.Mihai Eminescu nr. , jud Covasna,. identificat cu nr. Cadastral topografic 33917, carte funciară nr. 33917 Covasna.

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

Proprietar - ORAŞUL COVASNA

Adresa proprietătii – Terenul evaluat este situat in intravilanul oraşul Covasna str.Mihai Eminescu 33917/UAT, jud Covasna – zonă intrvilan mediana zona balneară

Cod postal - 525200

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

- Cartea funciară nr. 33917 Covasna , nr, cad. Top.33917 – teren intravilan în suprafaţă de 978 mp, avănd categoria de folosintă teren intravilan de construcţie– extras de carte funciară din data de 28.08.2023. elibetară de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru şi Publicitate Imobiliară Tărgu Secuiesc.
intabulare drept de PROPRIETATE dobăndit prin Lege, ca domeniu privat, cota 1/1 ORAŞUL COVASNA,conf.Act Administrativ nr. 92 din 29.06.2017 emis de Consiliul Local Covasna,Inventarul actualizat al bunurilor mobile şi

www.primariacovasna.ro

imobile ce aparțin domeniului privat al orș. Covasna ,poz.14,anexa 2,Adeverința nr.14616/07.09.2023 emis de Primăria Covasna

Inscrieri privitoare la sarcini – nu sunt

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente pe lânga Extrasul C.F. mai sus descris -
- plan de amplasament si delimitarea a imobilului .
- plan de incadrare in zonă.

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

Tipul valorii – **Valoarea de piața**

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

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

Scopul evaluarii – **Informare**

Data inspecției proprietații – Inspecția proprietații a avut loc in data de 26.09.2023. in prezența reprezentantului Primaria Covasna d-na Varaga. S-a efectuat inspecției completă . Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotofrafiile anexate.

Data evaluării 03.10.2023 - dată la care raportul de referința leu/euro este de 4,9744 LEI/EUR.

www.primariacovasna.ro

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

La dispoziția evaluatorului s-au pus :
- Extras de Carte Funciară nr. 33917 Covasna
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de incadrare in zona.

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

Legate de dreptul evaluat

Informațiile	*Sursa*
Situatia juridica a proprietătii imobiliare	Extras de Carte Funciară nr. 33917,Covasna,Plan de amplasament si delimitate a imobilului intocmit de biroul de cadastru
Dimensiuni /arii proprietătii imobiliare	Suprafata terenului conform extras CF 33917 Covasna este de 978 mp. Teren împrejmuit parțial cu gard de beton

Legate de piața specifică

Informațiile	*Sursa*
Privind piata imobiliară specifica (prețuri)	- persa de specialitate
	- site- urile de specialitate imobiliare, informatii verificate
	- baza de date a evaluatorului

Informațiile utilizate au fost :
- Documentele juridice
- Date de piața – prețuri de vănzare , oferte vănzare,

Sursele de informații au fost:

www.primariacovasna.ro

- reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluata (situația juridică, suprafețe, istoric) care sunt responsabili pentru veridicitatea informatiilor furnizate
-analiza de piața și/sau sectoriale ale societaților specializate in analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piațe imobiliară națională – *imobiliare.ro,olx.ro ect.*

I.7. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

- datele cuprinse in rapotul de evaluare au fost confirmate si insuşite prin mai multe vizite ale proprietăţii , ocazii in care au fost puse la dispozitie planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente si documentaţii.
- s-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificînd autenticitatea actelor juridice si a celorlalte documente prezentate.
- in consecinţă evaluarea se bazează pe informaţiile puse la dispoziţie de proprietar si pe observaţiile constatate in urma inspecţei directe.
- s-a considerat ca nu există defecte ascunse ce ar putea influenţa părerea evaluatorului.
- nu s-au inspectat acele parţi ale proprietăţii care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile si evaluarea s-a făcut considerînd ca acestea sunt in condiţii normale.
- nu s-au investigat prezenţa sau absenţa substanţelor nocive existente in unele materiale de construcţii.
- nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului şi evaluarea s-au făcut considerînd ca terenul indeplineşte toate condiţiile necesare pentru construirea unei proprietăţi ca cea analizată.
- alegerea metodei de evaluare s-a făcut ţinînd seama de de tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile.
- nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- întrucît piaţa ,condiţiile de piaţă se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- datele cuprinse in acest raport se tratează cu responsabilitate,confidenţialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspectării prorietăţii,(culegerea infomaţiilor discuţii cu prorietarul), un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate,confidenţialitate,imparţialitate.
- in conformitate cu prevederile Standardului ANEVAR.SEV.9.02, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parţial în documente,

www.primariacovasna.ro

circulare sau declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei şi contextului în care ar putea sa apară .
- evaluatorul consideră că afirmaţiile susţinute in prezentul raport sunt reale si corecte , neavînd nici un interes actual sau de perspective faţă de proprietatea ce face obiectul lucrării.

I.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

I.9. RISCUL EVALUARII

Riscuri generale ale pieţei: Valoriile estimate în prezentul raport se bazează pe condiţiile de piaţă curente,pe factorii de anticipaţi ai cererii şi ofertei pe termen scurt şi mediu,prezentate în raport.Aceste informaţii nu cuprind predicţia evenimentelor sau a valorilor viitoare,ci reflectă aşteptările curente de pe piaţă,bazate pe tendinţele curente.Aceste previziuni se pot schimba în funcţie de condiţiile economice,sociale ,fiscal etc.

I.10. ABORDAREA IN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piaţă a unei proprietăţi de tipul celei de faţă,Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări,bazate pe comparația vanzarilor, tehnica extacției .

Valoarea estimată prin **abordarea prin piața** – abordarea comparației directe reprezintă o valoare de piața a imobilului, obținuta în urma analizarii tranzacțiilor/ofertelor de vănzare din zonă , cu proprietați asemănătoare.

Valoarea estimata prin **abordarea prin extracție –** aceasta abordare este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vănzare a unei proprietati ,prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimata prin costuri si uzură.

www.primariacovasna.ro

I.11. DECLARAREA CONFORMITAȚII CU SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare,pe care îl semnezi a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediţie 2022 şi cu ipotezele speciale cuprinse în acest raport
Metodologia de calcul a valorii de piaţă a ţinut cont de scopul evaluării ,tipul proprietăţii imobiliare şi de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR
-SEV 100 –Cadrul general
-SEV 101- Termenii de referinţă ai evaluării
-SEV 102- Implementare
-SEV 103-Raportare
-SEV 104-Tipuri de valori
-SEV 230 –Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
-GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PAP GYORGY
Legitimația Nr. 15003
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ
PAP S. GYÖRGY
C.U.I.: 21099319
TG. SECUIESC - JUD. COVASNA

www.primariacovasna.ro

II PREZENTAREA DATELOR

II.1. ADRESA SI PROPRIETARUL

II.1.1. Proprietatea

Teren intravilan in suprafata de 978 mp (conform extras CF nr. 33917 Covasna, nr. Cad.top 33917 situat in intravilanul orașului Covasna , str.Eminescu 33917/UAT , jud. Covasna.

II 1.2. Proprietar și situația juridică

artea funciară nr. 33917 Covasna , nr, cad. Top.33917 – teren intravilan în suprafață de 978 mp, având categoria de folosintă teren intravilan de construcție– extras de carte funciară din data de 28.08.2023. elibetară de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, ca domeniu privat, cota 1/1 ORAȘUL COVASNA,conf.Act Administrativ nr. 92 din 29.06.2017 emis de Consiliul Local Covasna,Inventarul actualizat al bunurilor mobile și imobile ce aparțin domeniului privat al orș. Covasna ,poz.14,anexa 2,Adeverința nr.14616/07.09.2023 emis de Primăria Covasna

II.1.3. Ipotec –Inscrieri privitoare la sarcini – nu sunt

II.1.4. Utilizarea teren aferent de construcție

La data inspecției liber, făneață

II.2. ANALIZA LOCATIEI

II.2.1. Covasna este cunoscută și subdenumirea de Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate,datorită climatului blând a aerului puternic ionizat negativ ,a cadrului natural pitoresc.Sunt multe baze de tratamente care valorifică resursele naturale pe întrega durtă a anului.Deși localitatea are un potențial turistic și inplicit economic deosebit ,orașul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă,numărul firmelor și a locurilor de muncă este limitat,iar o bună parte a generației tinere își caută locuri de muncă în străinătate sau în orașele

www.primariacovasna.ro

mari.În ultimi ani se observă totuși o revigorare ușoară economică,au fost puse în funcțiune unități turistice noi (Hotel Clemont, de 4 stele),unități industriale, de prelucrarea lemnului ,de construcți și de alimente(SC. ARDEALUL S.A,S.C. PRIMA S.R.L,S.C. CONI TRANS S.R.L și multe altele),câteva investiți străine ,urmând ca în viitor apropiat,să se construiască și alte unități de cazare și baze de tratament precum și unele unități mai mici Rata șomajului destul de ridicat,ocupațiile populației,cu precădere în echilibru între prestări de serviciu .industriale și comerți.
Imobilul este situat în zona mediană .balneară

II.2.2. Strada - Accesul la imobile se realizează de pe strada asfaltată macadam cu două sens de circulație se situeză pe aliniamentul drumului str.nr.cadastral 27869 drum pietruit

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

II.2.4. Puncte de interes - de învecinarea relativ apropiată case rezidențiale ,unități comerciale ,administrative

II.2.5. Zona - Zona din imediata vecinătate a proprietăţii poate fi caracterizată ca zonă rezidențială ,comercială balneară . Imobilul este amplasat în aliniamentu drumului 27869 deschidere c.ca 37,0 m adîncime c,ca 51 conform schiță cadastru . amplasarea în cadrul zonei este intravilan de construcție ,poluarea medie spre mică. Este o zonă reizdențială comercială .La momentul inspecţiei teren intravilan aferent de construcție cu utilități,canalizare,energie elctrică,apă

II.3. FIȘA IMOBILULUI DE EVALUAT

- adresa – oraș, Covasna str.Elisabeta nr,14 ,Jud.Covasna cod poștal 525200
- suprafata evaluată – 978 mp.
- forma geometrică regulată
- proprietar – Orașul Covasna
- sarcini - asupra imobilului dreptul de concesiune
- utilizare – conform CF catgoria de folosință a terenului intravilan valoarea de piață a terenului considerând (cea mai bună utilizare) teren construibil.
- data evaluării -03.10.2023

www.primariacovasna.ro

- scopul – informare in procesul vănzare
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilitați – rețea de energie electric apă ,canalizare la capăt
- vecinătăți – case rezidențiale ,unități comerciale drum
- amenajari – înprejmuit

III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.1. Generalitați – conform datelor agențiilor imobiliare din zona și a celor constatate de evaluarorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piata imobiliara este in prezent in ușoară revigorare ,dupa o perioada de declin accentuat datorita crizei economice mondiale,declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietaților oferta fiind superioara cererii.
Zona mediană unde este localizată imobilul supus evaluarii este una cu cerere medie de piata imobiliara locala,cu oferte similare lipsă, destul de numeroase si cerere moderată în zone balneare și rezidențiale , prețurile situîndu-se înte 16-24EUR/mp in funcție de amplasare și caracteristici geografice,respectiv utilitati ,marja de negociere este destul de mare, între 10%-20-% din prețul de ofertare, timpul de expunere pe piață cu intenția de vânzare, este destul de lung între 4-16 luni.

III 2. Oferta de terenuri similare - mic spre medie

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

III.4. Echilibrul pieței - Avind in vedere cele de enumerate mai sus putem constata ca piaţa imobiliară este în favoarea cumpărătorilor un dezechilibru în favoarea cerereri ,deși din punct de vedere economic se așteptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare.Din punct de vedere teoretic,punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată,ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor datorită instabilității economice,activitatea imobiliară răspunzând la stimul pe termen lung sau scurt.Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației și de veniturile sale ,în timp ce pe termen lung depinde de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare

www.primariacovasna.ro

III.5. Valori ofertate spre vănzare pentru terenuri intravilan de construcție -

- minimum – cca. 14,0 EUR/mp
- maximum – cca. 24,00 EUR/mp

IV EVALUAREA

IV.1. Abordari utilizate - Pentru estimarea valorii de piaţă a unei proprietăţi de tipul celei de faţă,Standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări,bazate pe: comparaţia vanzarilor ,technica extracţiei.

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

IV.3. Abordarea prin piața – comparația vanzarilor
Abordarea prin piață utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a gasi proprietați similare , comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordarii prin piață este accea ca valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este într-o relație directa cu prețurile unor proprietati competitive și comparabile.
Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparaților relative.
Diferențele și asemănările ar putea apara in ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărărorului și a vănzătorului ,condițiile de finanțare ,situația pieței imobiliare, dimensiunile ,locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietaților.
In realizarea prezentului raport de evaluare s-au folosit ca surse de informații ,ofertele de vănzare de terenuri intravilane similare din zona

www.primariacovasna.ro

studiată existente in ziarele/revistele de spacialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare .
Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele , s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vănzare – plata cash.
Grila de comparație este prezentată in Anexa 1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1(are cea mai mica ajustare totală netă). Avand in vedere și celelalte ajustări ,opinam ca valoarea de piața a terenului analizat este.

15,2 EUR/mp, echivalent 75,610 LEI/mp
Teren 14.865 EUR sau 73.944 RON

IV.4. Abordarea prin extracție

În cadrul prezentului raport de evaluare se va determina valoarea proprietații imobiliare ()prin abordarea prin extracție. Ca și în cazul abordării prin piața abordarea prin extracție conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare daca acest segment de piața – ne referim la tranzacții cu imobile - tern + construcții relativ noi este activ.
Această abordare este o variantă a metodei proporției si anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vănzare a unei proprietați prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimata prin costuri și uzura.
Valoarea rezultată prin abordarea prin extracți este

16,2 EUR/mp,echivalent 80,585LEI/mp

IV.5. Reconcilierea valorilor

Avand in vedere atat cantitatea,calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordarilor prezentate, cat și principalul prudenței adecvat scopului evaluarii, evaluarorul opineaza ca **abordarea aleasă** pentru **estimarea valorii de piață terenului este abordarea prin piață ,iar valoarea de piață a terenului intravilan in suprafața de 978 mp situat în intravilanul orașului Covasna ,zona balneară jud. Covasna este**

Teren 978 mp= 14.865 EUR sau 73.944 RON

www.primariacovasna.ro

În vederea ridicării în viitor a valorii de piață a imobilelor situate în această zonă trebuie ținut cont următoarele aspecte
-înbunătățirea infrașructurii
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele :
- valoarea a fost exprimata și este valabila in conditiile și prevederile prezentului raport.
- valoarea nu tine seama de responsabilitațile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- valoarea este o predicție.
- valoarea este subiectiva.
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Întocmit azi, 10.10.2023.

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PAP GYORGY
Legitimația Nr. 15003
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ
PAP S. GYÖRGY
C.U.I. 21099319
TG. SECUIESC, JUD. COVASNA

www.primariacovasna.ro

Anexa 1 – TABEL ABORDAREA PRIN PIAŢĂ

Abordarea prin piaţă (2030 mp)

Elemente de comparaţie	**Subiect**	**Comp 1**	**Comp 2**	**Comp 3**	
Suprafaţa	978	800	804	16.765	
Preţi (oferta/ *vanzare) EUR/mp*		16,0	21,80	16,50	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	
Preţi ajustat		16,0	21,80	16,50	
Justificarea ajustărilor	Dreptul de proprietate este integral la toate imobile analizate- nu se aplică ajustări				
Conditii vanzare		Oferta depreciata negociabi	Oferta depreciata negociabil	Oferta depreciata negociabil	
Ajustare procentuală		-5%	-5%	-5%	
Ajustare unitară (EUR/mp)		-0,8	1,05	0,82	
Preţ ajustat		15,2	21,0	15,7	
Justificarea ajustarilor	S-a aplicat ajustarea negativă de 5%la comparabila 1,2,3 , preţul este în discuţii.				

Localizare	Zomă mediană	imobilul este situat in oraşul Covasna in apropire centru.. Acces drum batut curent electric, gaz, canalizare si Forma geometrica regulata	Covasna mediană,pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitoresaca in continua dezvolta partial inprejmuit,ter en plan ,accesul se realizeaza	Covasna , zona pitoreasca in continua dezvoltare. Apa, curent electric,canalizare. Acces la imobil drum pietruit,accesul se realizeaza din drum macadam,forma geometrica regulata neinprejmuit

www.primariacovasna.ro

			din drum macadam,for ma geometrica regulata amplasare favorabilă , zonă liniştită, zona bine cotatăpe piaţa imobiliară locală		
Ajustare procentuală		+			
Ajustară unitară (EUR/mp)					
Preţi ajustat		15,2	21,0	15,7	
Justificarea ajustărilor		situate în zona mai puţin cotate			
Caracteristici teren ,acces, forma, dimensiuni	drum de acces macadam, asfaltat uşor de accesat geometriă regulată l	geometrica regulată neparcelabil	Forma geomertică regulată e	forma geometrică ,regulata	
Valoarea ajustarii(%)					
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		15,2	21,0	15,7	

Preţ ajustat							
Justificarea ajustarilor		nu s-a aplicat ajustare pentru comparabilele ,acesta avănd dechidere similară la drum. drum accesibil					
Destinaţia terenului,	**Teren intravilan**	Curţi construcţ	Cuţi construcţii în	Similar			

www.primariacovasna.ro

CMBU		ii și gradină intravilan	intravilan				
Valoarea ajustarii %							
Valoarea ajustarii (EUR/mp							
Preți ajustat		15,2	21,0	15,7			
Justificarea ajustarilor		CMBU pentru toate terenurile analizate este de teren intravilan construibil – nu s-au aplicat ajustări.					
Utilitați	**Rețea apă și energie electrică la stradă**	Utilitați la poarta	Utilități la poată fără gaz	Similar fără gaz			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)							
Preți ajustat		15,2	21,0	15,7			
Justificarea ajustarilor							
Suprafața	**978**	800	804	16.765			
Ajustare procentuala				+5%			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0	0,8			
Preți ajustat		15,2	21,0	16,5			
Justificarea ajustarilor		. Suprafața ideală fiind intre 500-1.000 mp. S-a făcut majorări la comparabila 1,2 este mai greu de vândut decât terenul de subiect					

Amenajări	Înprejmuit parțial	Patrțial împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă	neînprejmuit	neînprejmuit			

www.primariacovasna.ro

		15,2	21,0	16,5			
Justificarea ajustărilor		nu s-a aplicat ajustări comparabilele fiind neamenajate și împrejmuite cu gard de lemn în stare fizică slabă.					
Aspect	Aspect pitoresc	civilizat	idem	idem			
Ajustare procentuala							
Valoarea ajustarii (EUR/mp							
Preţi ajustat		15,2	21,0	16,5			
Total ajustare bruta		0,8	1,05	1,6			
		Cea mai mică ajustare					
Valoarea estimată	**15,2**	**EUR/mp**					
S.teren 978 mp	**EUR 14.865**	**73.944**	**LEI**				

www.primariacovasna.ro

Anexa 1- ABORDARE PRIN PIATA

COMPARABILA I - PIAȚĂ

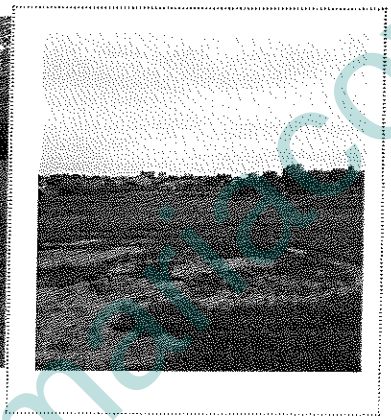
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDhhnru.html

Teren intravilan

Suprafata utila: 800 m²

16 €

Teren intravilan in orasul Covasna aproape de centru..800 m2 .Se poate si mai mare..16 euro m2..mai multe detali la nr de tel 07******74



10

Contactarea vănzatoru 076 362 1674

– – prețul de 16/Eur. ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna in apropire centru.. Acces drum batut curent electric, gaz, canalizare si apa. Pret - 16 euro metru patrat. Forma geometrica regulata

www.primariacovasna.ro

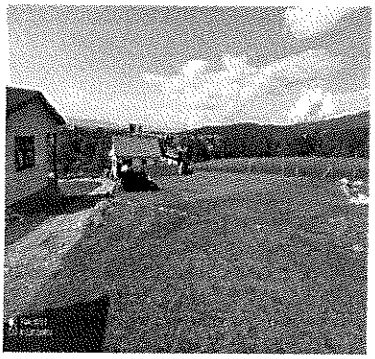
COMPARABILA II - PIAȚĂ

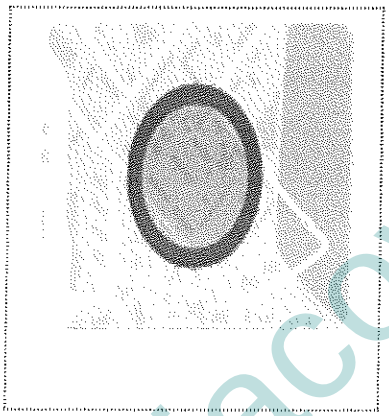
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoreasca-in-dezvoltare-IDfCICe.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0

Teren intravilan statiunea Covasna , 804 MP, zona pitoreasca in continua dezvoltare.
Apa, curent electric,

Descriere

Teren intravilan in suprafața 804 mp





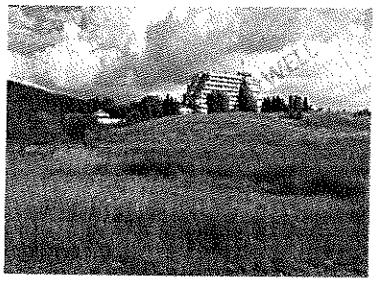
Contactarea vănzat 077 024 9730

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

www.primariacovasna.ro

COMPARABILA III - PIAȚĂ

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-orasul-covasna-IDgEtMm.html



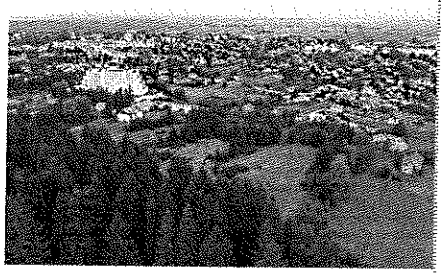
Teren intravilan în orașul Covasna

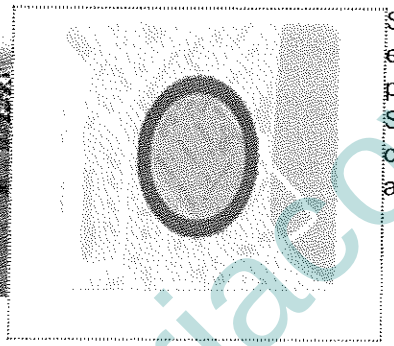
16,50EUR/mp

Suprafata utila: 16 765 m²

Descriere

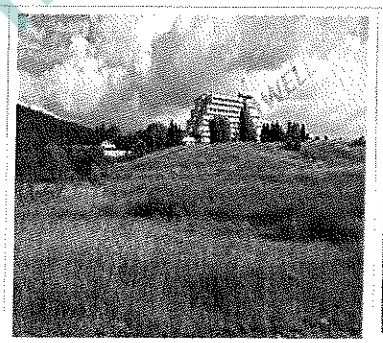
În atenția investitorilor, vă recomandăm un teren intravalin cu o panoramă pitorească în orașul Covasna! Imobilul este situat în zona centrală central, în vecinătateta Hotelului Montana. Accesul se face de pe un drum pietruit, pe stradă se află curent electric și canalizare. Suprafața este de 16765 mp, și este îmbogățită de un pârâu și pădure.
Se pretează pentru camping, case de vacanță, Parc de aventură, Balu Resort.

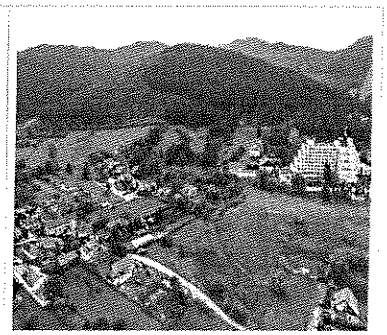




Contactarea vănzatorul - 075 739 3463

– prețul de 16,50 Eur/mp
ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna teren intravilan statiunea Covasna , zona pitoreasca in continua dezvoltare. Apa, curent electric,canalizare. Acces la imobil drum pietruit,accesul se realizeaza din drum macadam,forma geometrica regulata neinprejmuit





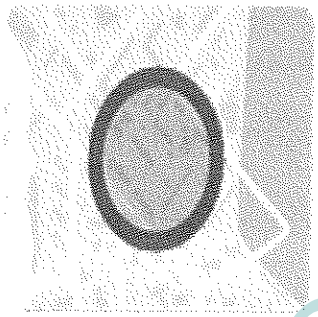
www.primariacovasna.ro

COMPARABILA I - EXTRACȚIE

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-imobil-teren-si-casa-in-covasna-str-toth-nr-27b-jud-covasna-IDm7NE.html

Vand imobil: teren si casa in Covasna, Str. Toth nr. 27B, jud. Covasna

105 000 €



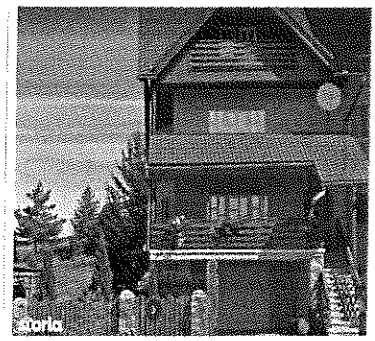
Descriere

Suprafata utila **410 mp**
Suprafata construita**455 m²**
Suprafata teren **300 m²**
Numarul de baii **3**
Anul constructiei **2006**
Numarul de camere **6**
Garaj/Loc de parca

Contactarea vânzat 0726 397 357

– Descriere

Proprietate imobiliara situata in Covasna, Str. Toth nr. 27B, jud. Covasna, compusa din: demisol+2E+masarda, cu 6 camere, living, 3 bai, garaj, beci, centrala termica, acoperis din tigla, cu 2 balcoane din lemn acoperite cu tigla, poarta din lemn pe structura de piatra, tencuieli de culoare verde, toate utilitatile (curent electric, apa, canalizare). Terenul este de 300 mp.



www.primariacovasna.ro

COMPARABILA II - EXTRACȚIE

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

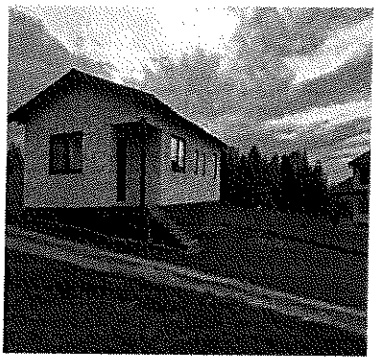
Casa constructie noua din lemn masiv , 5 camere, 129 mp,

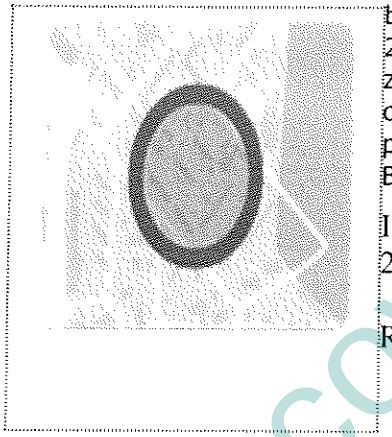
Descriere

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

ID: 224894637Vizualizări: 2908

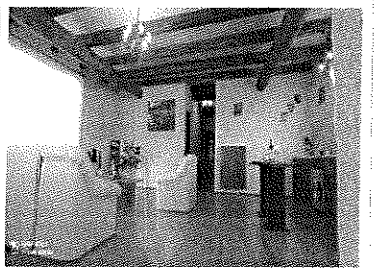
Rap





Contactare.a vănzat 077 024 9730

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



www.primariacovasna.ro

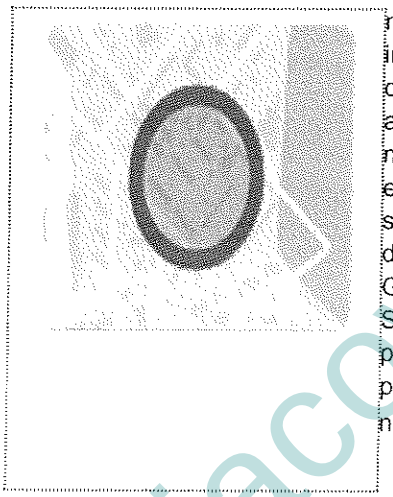
COMPARABILA III - EXTRACTIE

https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-tip-conac-casa-particulara-in-covasna-IDfnIIJ.html#a4140f9745

De vânzare tip conac, casa particulara in Covasna

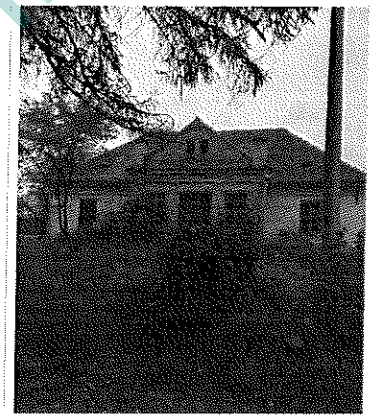
Descriere

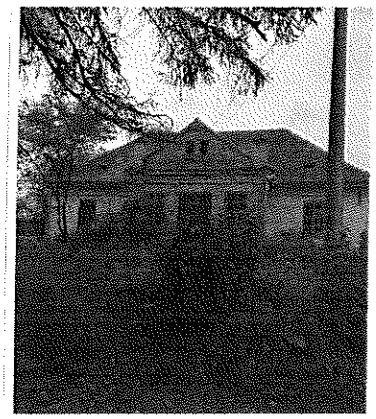
De vânzare tip conac(casa particulara) in statiunea Covasna. Imobilul a fost construita in anul 1801 si necesita renovare. Imobilul are in totalitate 3400 mp. din care conacul (casa) are 275 mp. si apartina o pivnita de circa 100 mp. Apa, canalizarea si curentul electric este inauntru, iar gazul se afla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



Contactarea vănzat 072 961 3447

prețul de .72.000 Eur
mobilul este situat in orașul Covasna periferie suprafata constr.275 mp
res terenul aferent 32 ari
casă din lemn construit 1801





www.primariacovasna.ro

Preţi teren comparabila 2va fii
88.000 Eur -129 mp x 550 Eur - %=17.050 Eur

17.050 EUR :830 mp =20,50 EUR/mp

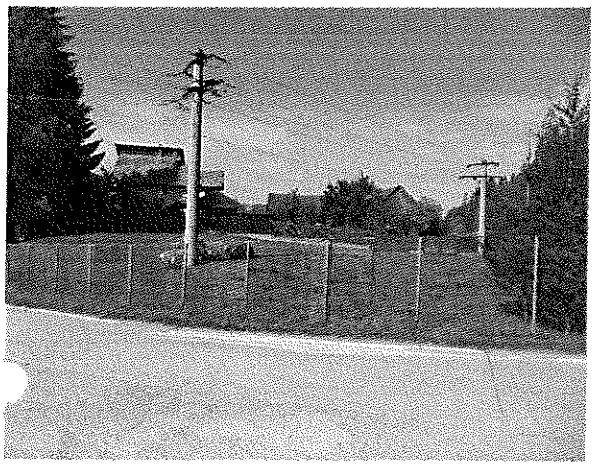
Calculul prin extracţie a terenului se prezintă astfel

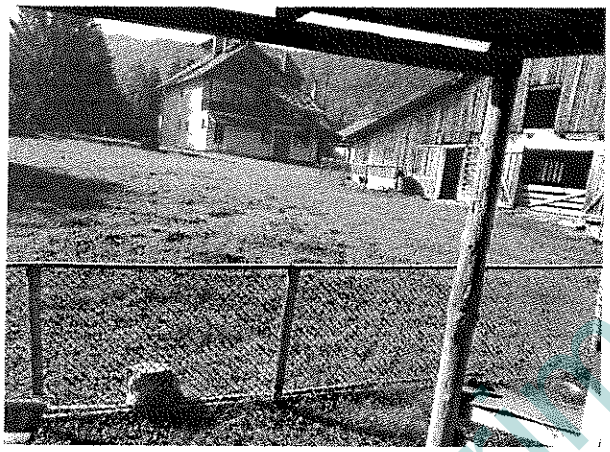
20,50-(20% ofert=16,2 EUR /mp

Celelalte două comparabile nu s-au ţinut cont, din cauza amplasamentului diferit faţă de subiect iar construcţiile aflate pe ele nu sunt noi şi este greu de apreciat deprecierile.

www.primariacovasna.ro

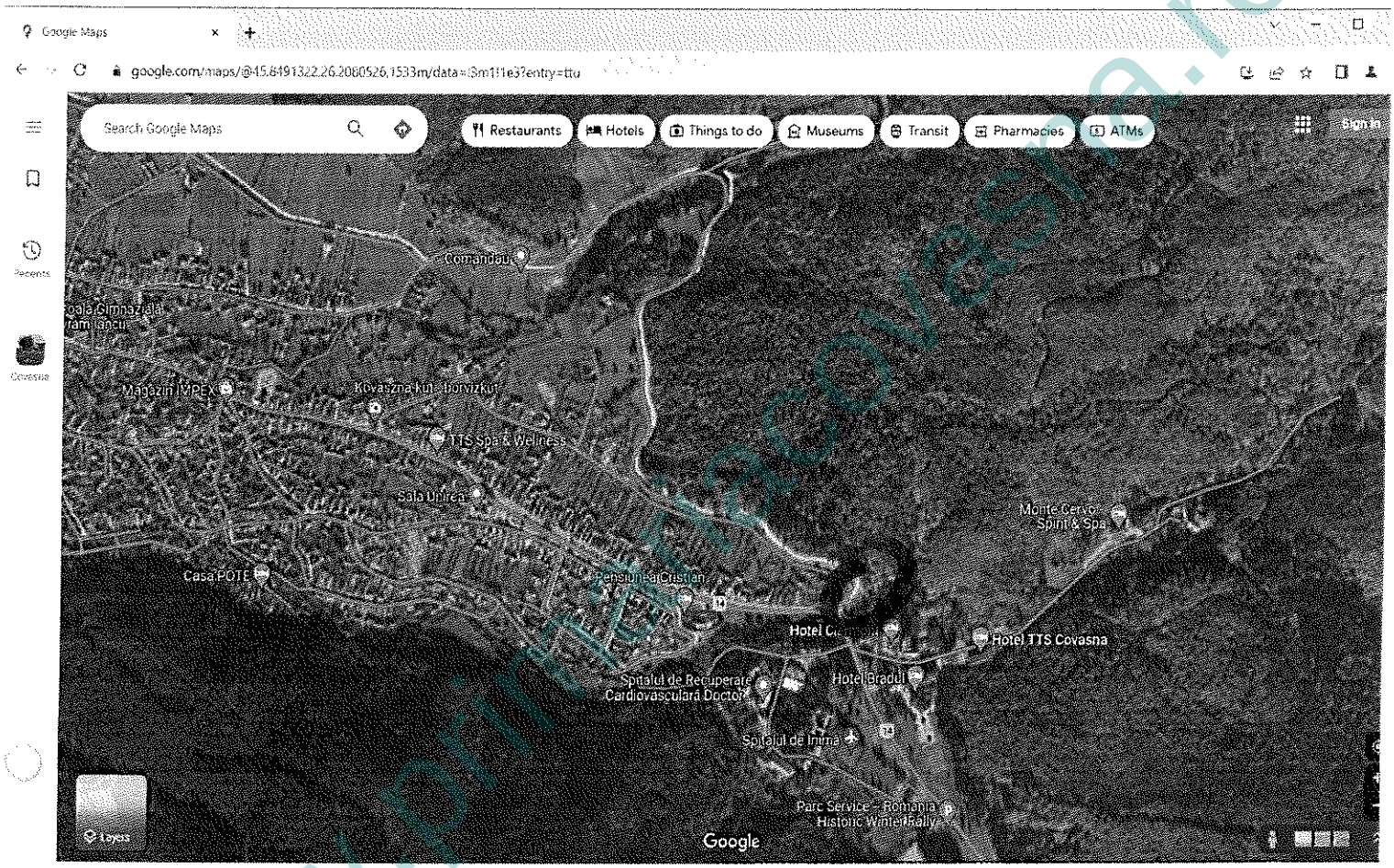
Anexa 3 – FOTOGRAFII





www.primariacovasna.ro

Plan de încadrare în zonă



Tel: +4 0745 047 406
e-mail: papzitta@yahoo.ro

www.primariacovasna.ro

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCIARE
ANEXA 6 – Plan de amplasament și delimitarea a imobilului
ANEXA 9 - Plan de încadrare în zonă

www.primariacovasna.ro

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

Nr. cerere	26823
Ziua	28
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100154625495

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33917 Covasna

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	33917	978	Terenul este imprejmuit partial cu gard de beton pe laturile de est si sud.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
26823 / 28/08/2023		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.119/2023, din 17/08/2023 emis de Consiliul Local al orașului Covasna, documentație de dezmembrare;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 33917 a imobilului cu numarul cadastral 33917 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 24010 inscris in cartea funciara 24010;	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr.92, din 29/06/2017 emis de Consiliul Local Covasna,Inventarul actualizat al bunurilor mobile si imobile ce aparțin domeniului privat al or.Covasna,poz.14 anexa 2,Adeverința nr. 14616/07.09.2023 emis de Primăria Covasna;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE ca domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORASUL COVASNA**, CIF:4404613	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

www.primariacovasna.ro

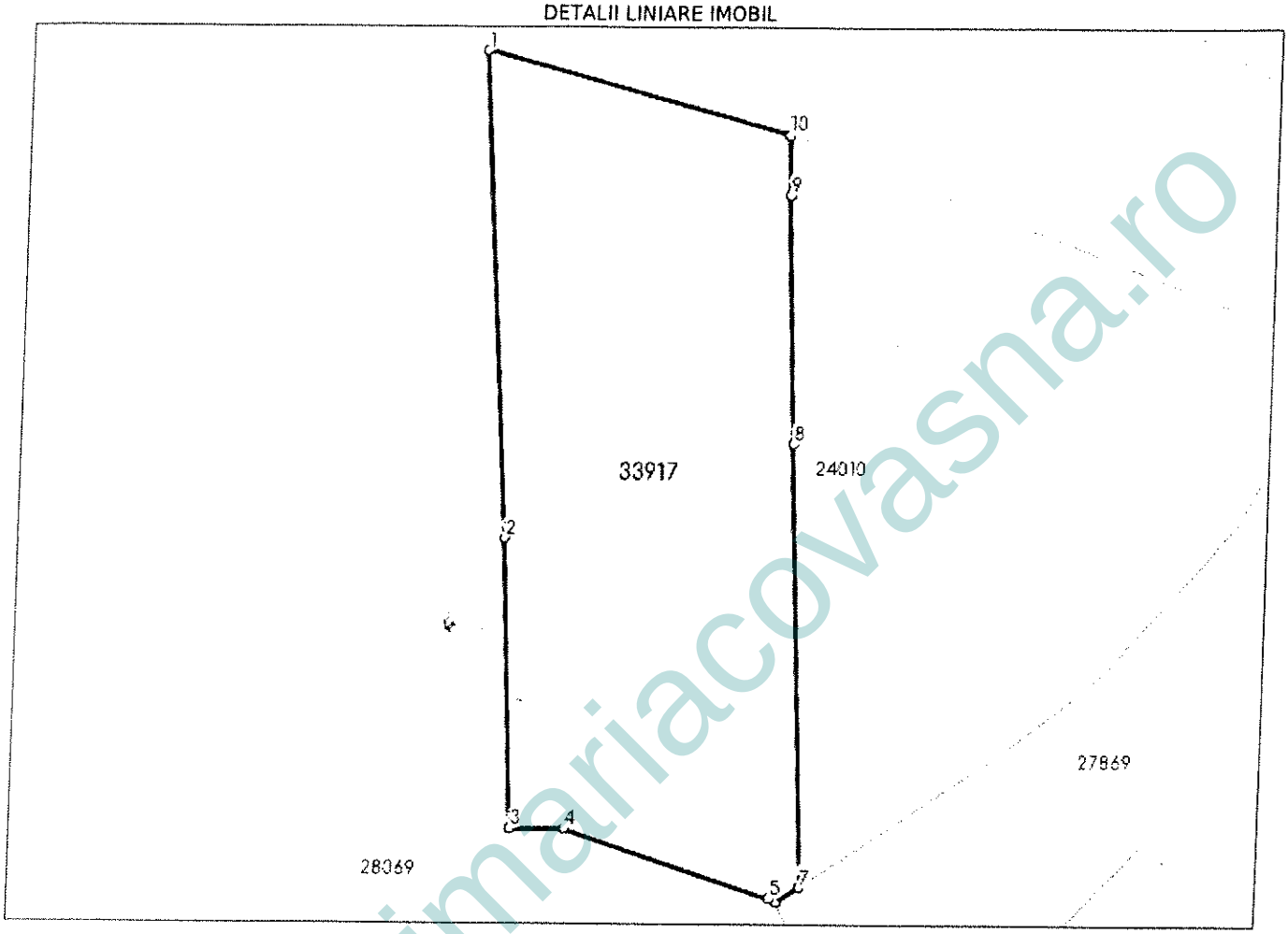
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
33917	978	Terenul este imprejmuit partial cu gard de beton pe laturile de est si sud.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parceală	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	978	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	31.96
2	3	19.331
3	4	3.587
4	5	14.463
5	6	0.523
6	7	1.777

www.primariacovasna.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	29.381
8	9	16.365
9	10	3.915
10	11	0.04
11	1	20.827

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
11-09-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ILDIKO FETES
Fetes Ildikó
asistent-registrator
(parafa şi semnătura)

Referent,
Veres Erzsébet
(parafa şi semnătura)

14 SEP. 2023

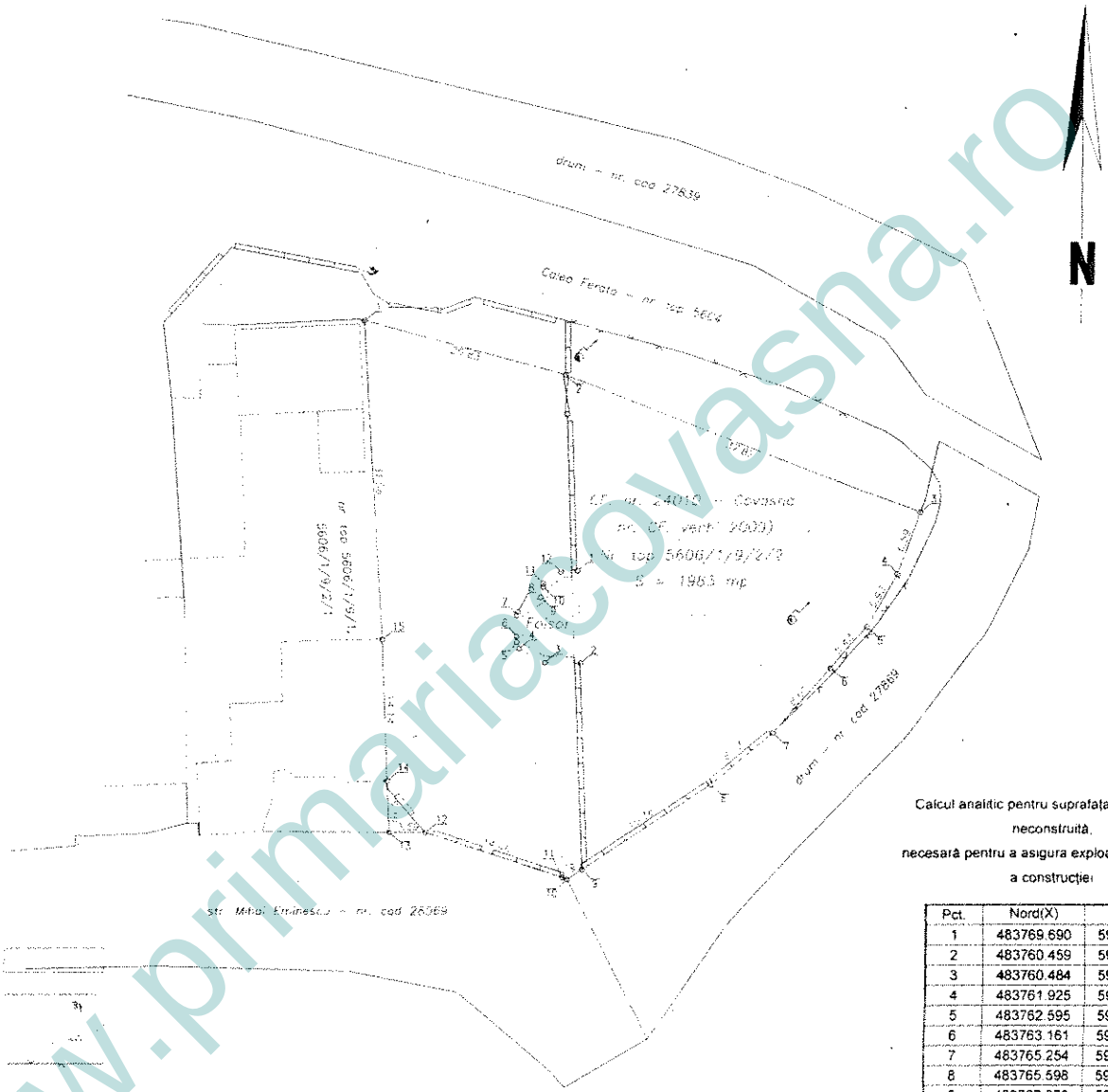
www.primariacovasna.ro

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1983	intr. Covasna

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	COVASNA



Calcul analitic pentru suprafata construita
neconstruita,
necesara pentru a asigura exploatarea non
a construcției

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	483769.690	594219.058
2	483760.459	594219.488
3	483760.484	594215.896
4	483761.925	594213.296
5	483762.595	594213.052
6	483763.161	594213.024
7	483765.254	594213.009
8	483765.598	594213.154
9	483767.070	594215.397
10	483768.103	594215.602
11	483768.427	594215.643
12	483769.594	594217.408
S=45mp		

LEGENDA

Cladire

Limita imobil

Suprafata aferenta constr.

Gard de plasa

Gard de lemn pe soclu din beton

Poarta

Stalp electric din beton

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1983	Limitele imobilului sunt materializate partial pe latura de sud intre punctele 7-12 cu gard de beton
Total		1983	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1983 mp

Suprafata din act = 1983 mp

Executant: ing. Molnar Botond
Aut. RO-CV-F 0035, cat. B
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea introducerii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CV-F, Nr. 0035
MOLNÁR BOTOND
CATEGORIA B

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

www.primariacovasna.ro