



Ind.dos.:

Nr. 1596/21.01.2022
IV/A/1

ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



REFERAT DE APROBARE

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

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

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

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

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

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

In conformitate cu prevederile:

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

Motivele emiterii actului administrativ:

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

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

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

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

Raportat la:

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

PROPUN:

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

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

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

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

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

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


Primar,
Győrő József



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr 1598/21.01.2022
Ind.dos.: IV /A/1



inițiat de către Primarul orașului Covasna,
Gyerö Jozsef

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ___/2021
privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN

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

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

În conformitate cu prevederile:

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

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

În baza:

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

Cu votul “pentru” a ___ consilieri, “împotriva” a ___ consilieri și “abțineri” a ___ consilieri,

Hotărăște:

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

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

Art. 3 – (1) Se aprobă vanzarea prin licitație publică deschisă a imobilului situat în orașul

Covasna, str. Benedek Elek Fn, CF nr. 26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1 in suprafata de 494 mp, categoria de folosinta curti-constructii, imobil care apartine domeniului privat al orasului Covasna,-Sectiunea terenuri, pozitia 42.

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

Art. 5-La pretul de adjudecare al terenului se adauga suma de 500 lei, reprezentand costul expertizei de evaluare.

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

Art. 7-Garanția de participare la licitație este de 3.716 lei, reprezentand 10% din pretul de incepere al licitatiei.

Art. 8-se abroga **Pozitia 42-“Teren de constructie Strada Benedek Elek F.N.”** din **Anexa 2-Sectiunea terenuri** aprobata prin HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat a bunurilor din domeniul privat al orasului Covasna, cu completarile ulterioare,

Art. 7-Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul orașului si aparatul de specialitate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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

VASILICA ENEA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

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

SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

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

SECȚIUNEA II INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VANZARE

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

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

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

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

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

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 30 lei (nereturnabilă);
- garanție de participare în cuantum de 3.716 lei

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

Art. 7.

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

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

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

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

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările

aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică, a imobilului proprietate privată a orașului Covasna se depun la sediul Primăriei orașului Covasna, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

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

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare,

vanzatorul o transmite ofertanților vizați.

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

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

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art. 10. Informații generale privind obiectul vanzarii

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE:

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

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

10.2. LEGISLAȚIE APLICATĂ

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

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

10.3. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul licitației îl constituie vanzarea imobilului teren situat în orasul Covasna, str. Benedek Elek Fn, CF nr.26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1, în suprafața totală 494 mp, categoria de folosință curți-construcții, aparține domeniului privat al orasului Covasna

Vanzatorul anexează la prezentul caiet de sarcini extras de carte funciara de informare.

10.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire a licitației este 37.158 lei conform raportului de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Pap Gyorgy.

10.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

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

10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE.

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

Art. 11. Condiții generale ale vânzării terenului

11.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primăria orasului Covasna și bugetul de stat. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant. Pentru desfășurarea procedurii

licitației publice organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a orasului Covasna este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

11.2. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

11.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 12.

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

Art. 13.

- (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Primăriei, precizându-se data și ora.
- (2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzare teren intravilan, în suprafața de 494 mp, situat în str. Benedek Elek FN”), numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

(3) Plicul va conține următoarele documente de calificare:

PENTRU PERSOANE FIZICE:

Plicul exterior:

- Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din

care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată

Plicul interior

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

PENTRU PERSOANE JURIDICE:

Plicul exterior:

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

Plicul interior

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

Art. 14.

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 15.

- (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației”.
- (2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).
- (3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare,

în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferat același preț.

SECȚIUNEA VI NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 16.

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 17.

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

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

SECȚIUNEA VIII DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

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

B. OBIECTUL VANZARII:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului situat în orasul Covasna, str. Benedek Elek Fn, CF nr.26382, nr. cad. 26382, nr. top. 4770/1, în suprafața totală 494 mp, categoria de folosință curți-construcții, aparține domeniului privat al orasului Covasna,-Secțiunea terenuri, poziția 42.

C. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA VANZARII:

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

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

D. PROCEDURA DE VANZARE:

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

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

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

Garantia de participare la licitație este de 3.716 lei.

E. ELEMENTE DE PREȚ:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 7.508 euro, respectiv **37.158 lei**.

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

OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

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

(denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația organizată în data de _____, ora _____ pentru vanzarea prin licitație publică a imobilului proprietate privată a orasului Covasna, în suprafața de 494 mp., situat în str. Benedek Elek FN, proprietatea privată a orasului Covasna,

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

Data _____

Ofertant

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

Persoană fizică _____

Sediul/Domiciliul _____

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/ ____ /

C.F sau CNP

FORMULAR DE OFERTA

Pentru cumpararea terenului proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 494 mp., situat in str. Benedek Elek FN, supus vânzării prin licitație publică deschisă organizată la data de _____ ora _____ oferim un preț de cumpărare de _____ (prețul se va exprima în cifre și litere).

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

Nume, prenume

In calitate de

Stampila societatii



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr 1599/ 21.01.2022
Ind.dos.: IV/14/1

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

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

Raportat la:

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

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

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

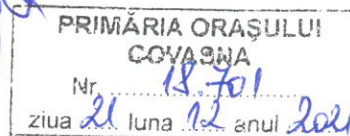
-La pretul de adjudecare se va adauga si valoarea expertizei de evaluare, in suma de 500 lei.

Intocmit
Varga Monica

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

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

Ana Ugya



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



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

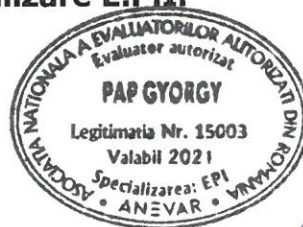
VALOARE DE PIAȚĂ: 7.508 EUR
37.158 LEI

Curs valutar (1 EUR = 4,9492 LEI)

Suprafață imobil evaluat:
S=494

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

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



I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

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

Certificare

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

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

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



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client /Solicitant : PRIMĂRIA ORAS COVASNA

Sediul solicitant : 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 494 mp, situat in oraşul Covasna, str, Benedek Elek nr. FN, jud Covasna, identificat cu nr. Cadastral 26382, carte funciară nr. 26382 Covasna.

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

Proprietar - ORAŞUL COVASNA

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

Cod postal - 525200

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

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

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

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

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

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

Tipul valorii – **Valoarea de piață**

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

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

Scopul evaluarii – **Informare**

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

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

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

La dispoziția evaluatorului s-au pus :

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

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

Legate de dreptul evaluat

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

Legate de piața specifică

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

Informațiile utilizate au fost :

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

Sursele de informații au fost:

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

- analiza de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piațe imobiliară națională – *imobiliare.ro, olx.ro* etc.

I.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin mai multe vizite ale proprietății , ocazii în care au fost puse la dispoziție planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente și documentații.
- s-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.
- evaluarea a fost făcută presupunând ca proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și ca este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.
- evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acesteia.
- în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.
- s-a considerat ca nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului.
- nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.
- nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții.
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-au făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.
- alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținând seama de de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.
- nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- întrucât piața ,condițiile de piață se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- datele cuprinse în acest raport se tratează cu responsabilitate,confidențialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspecției prorietații,(culegerea infomațiilor discuții cu prorietarul), un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate,confidențialitate,imparțialitate.

- în conformitate cu prevederile Standardului ANEVAR.SEV.9.02, acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară .
- evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte , neavînd nici un interes actual sau de perspective față de proprietatea ce face obiectul lucrării.

I.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

I.9. RISCUL EVALUARII

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

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

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

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

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

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

I.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

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

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

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



II PREZENTAREA DATELOR

II.1. ADRESA SI PROPRIETARUL

II.1.1. Proprietatea

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

II 1.2. Proprietar și situația juridică

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

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

II.1.3. Ipoteci

Liber de sarcini.

II.1.4. Utilizarea Actuală

La data inspecției ,terenul era neîngrădit liber de construcție .

II.2. ANALIZA LOCATIEI

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

parte a generaţiei tinere îşi caută locuri de muncă în străinătate sau în oraşele mari.În ultimi ani se observă totuşi o revigorare uşoară economică,au fost puse în funcţiune unităţi turistice noi (Hotel Clemont, de 4 stele),unităţi industriale, de prelucrarea lemnului ,de construcţi şi de alimente(SC. ARDEALUL S.A,S.C. PRIMA S.R.L,S.C. CONI TRANS S.R.L şi multe altele),câteva investiţi străine ,urmând ca în viitor apropiat,să se construiască şi alte unităţi de cazare şi baze de tratament precum şi unele unităţi mai mici Rata şomajului destul de ridicat,ocupaţiile populaţiei,cu precădere în echilibru între prestări de serviciu .industriale şi comerţi.

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

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

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

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

- Case de locuit
- Cons.Local
- Unităţi comerciale

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

II.3. FIŞA IMOBILULUI DE EVALUAT

- adresa – oraş, Covasna strada Benedek Elek F.N. Jud.Covasna cod poştal 525200
- suprafata evaluată – 494 mp.deschidere 21 m,adâncime 28 m
- forma geometrică regulată mai mult pătrată şi uşor pantă denivelat accidentat
- proprietar – Oraşul Covasna
- sarcini - asupra imobilului nu sunt
- utilizare – conform CF 26382 ,categoria de folosinţă a terenului

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

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

III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.1. Generalități – conform datelor agențiilor imobiliare din zona și a celor constatate de evaluatorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, 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 proprietăților oferta fiind superioara cererii.

Zona periferică in care este localizată imobilul supus evaluarii este una cu cerere medie de piata imobiliara locala,cu oferte similare destul de numeroase si cerere moderată , prețurile situându-se între 8- 19EUR/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 - medie spre mare.

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

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

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

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

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

IV EVALUAREA

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

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

IV.3. Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

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

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

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

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

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

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

Grila de comparație este prezentată in Anexa 1. Din analiza 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 piață a terenului analizat este.

15,20 EUR/mp, echivalent LEI/mp

IV.4. Abordarea prin extracție

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

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

Valoarea rezultată prin abordarea prin extracție este

12,55 EUR/mp,echivalent LEI/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 494 mp (conform Cf numarul 26382 Covasna – nr. Cad. 26382),situat în intravilanul orașului Covasna pe strada Benedek Elek nr. FN, jud. Covasna este**

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

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele :

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

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

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

Întocmit azi,. 18.12.2021.

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



Anexa 1 – TABEL ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață ()

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Suprafața	494	1000+700	804	739	
Preți (oferta/ vanzare) EUR/mp		16,0	21,0	27,0	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	
Preți ajustat		16,0	21,0	27	
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	1,35	
Preț ajustat		15,2	20,0	25,7	
Justificarea ajustarilor	S-a aplicat ajustarea negativă de 5% la comparabila 1,2,3 , prețul este în discuții.				

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

	regulată lpătrat adâncime de 28 m				
Valoarea ajustării(%)		0	00%	0	
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	

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

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

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

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

Anexa 2 - ABORDARE PRIN PIATA

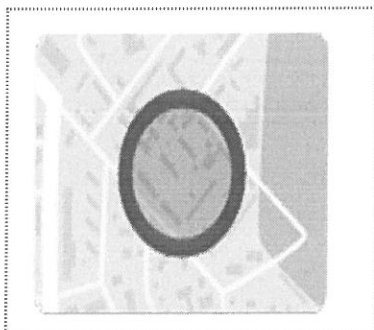
COMPARABILA I - PIAȚĂ

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

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

Descriere

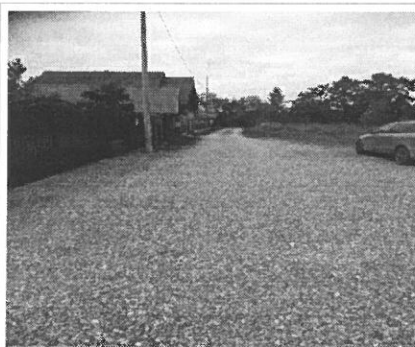
De vânzare terenuri intravilane in statiunea Covasna in strada Florilor. Parcelele au :2 buc. - 1000 mp,700 mp
1000 metru patrati si 1 buc. - 700 de metru patrati. Acces la curent electric, gaz, canalizare si apa. Pret - 16 euro metru patrat.



10

Contactarea vânzatoru072 961 3447

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

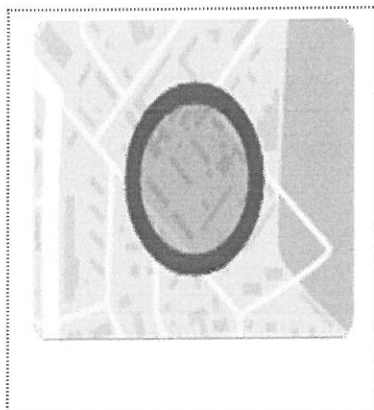
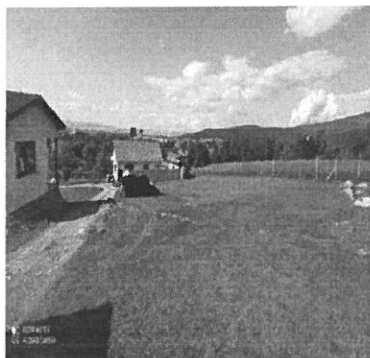


Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , strada Benedek Elek nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA II - PIAȚĂ

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

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



Contactarea vânzător 077 024 9730

– prețul de 17.500 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitorească în continuă dezvoltare parțial înprejmuit, teren plan ,accesul se realizează din drum macadam, formă geometrică regulată

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

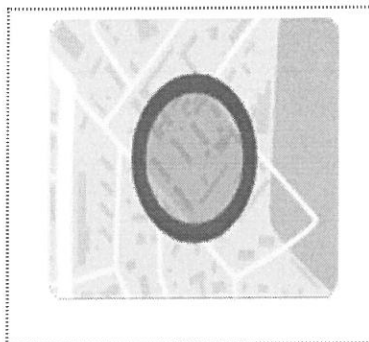
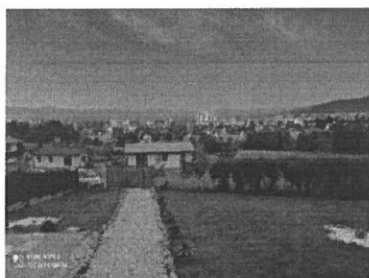
COMPARABILA III - PIAȚĂ

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

**Teren
inOrs.Covasna**

intravilan **Descriere**

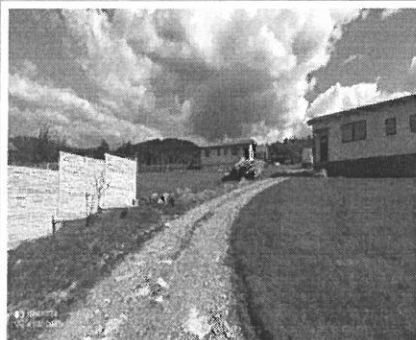
Teren ntravilan Suprafata utila:
739 m²



Contactarea vânzătorul - 077 024 9730

– prețul de 20 000 €

ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna teren intravilan stațiunea Covasna , zona pitorească în continua dezvoltare. Apa, curent electric, partial împrejmuit. Regim construcții D+P+ 2 nivele. Acces la imobil drum neasfaltat, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată neînprejmuit



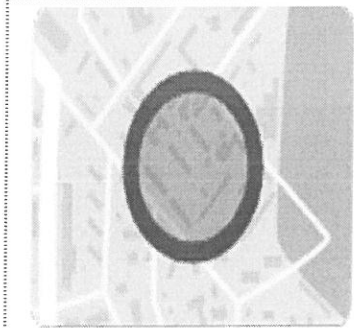
COMPARABILA I - EXTRACȚIE

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

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

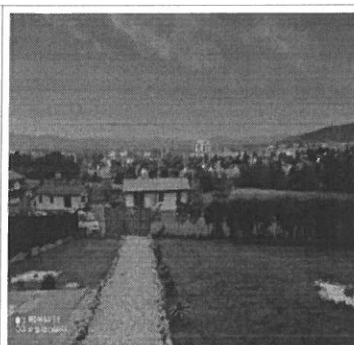
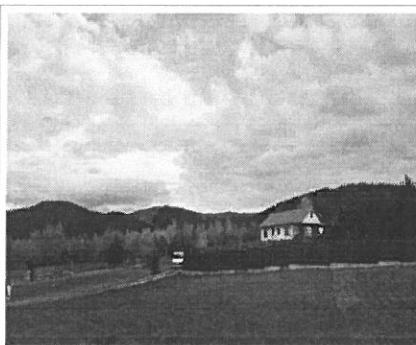
Descriere

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



Contactarea vânzător 077 024 9730

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



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

COMPARABILA II - EXTRACȚIE

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

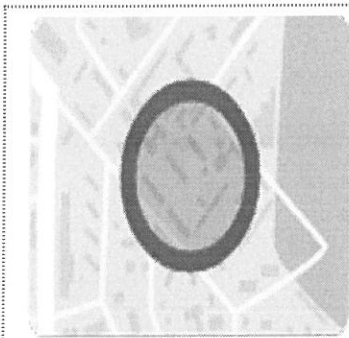
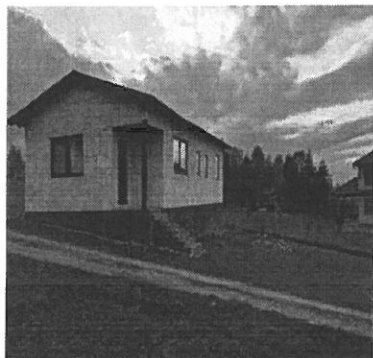
Casa constructie noua din lemn masiv , 5 camere, 129 mp,

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.

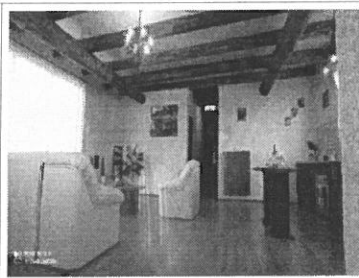
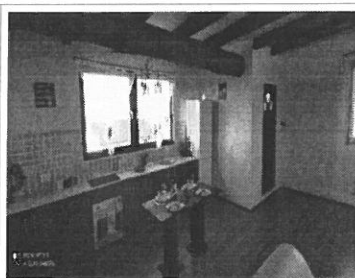
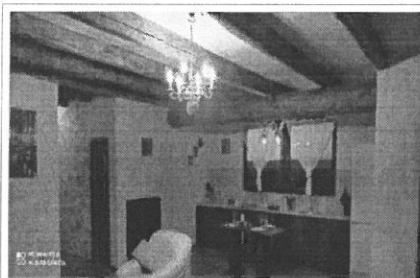
ID: 224894637Vizualizări: 2908

Rap



Contactare.a vândut 077 024 9730

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



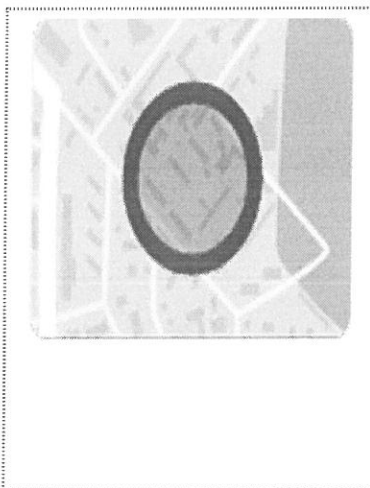
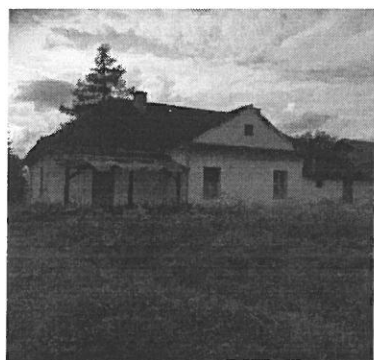
COMPARABILA III - EXTRACTIE

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-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 vânzător 072 961 3447

preț de .72.000 Eur

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

res terenul aferent 32 ari

casă din lemn construit 1801

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



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

**

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

*preți mediu casă nou lemn complet finisat

**preți mediu casă din cărămidă

Valoarea terenului se apreciază ca medie a celor 2 comparabile

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

Calculul prin extracție a terenului se prezintă astfel

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

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

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

Anexa 3 – FOTOGRAFII



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



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

Anexa 4 – HARTA AMPLASARE IMOBIL



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

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCiare

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

ANEXA 9 - Plan de încadrare în zonă



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	28355
Ziua	23
Luna	12
Anul	2014

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

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

TEREN intravilan

Adresa: Covasna, Strada Benedek Elek, nr. Fn

No.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
26	26382	Din acte: 494; Masurata:494	teren de constructie

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte

Anexa Nr. 1 la Partea I

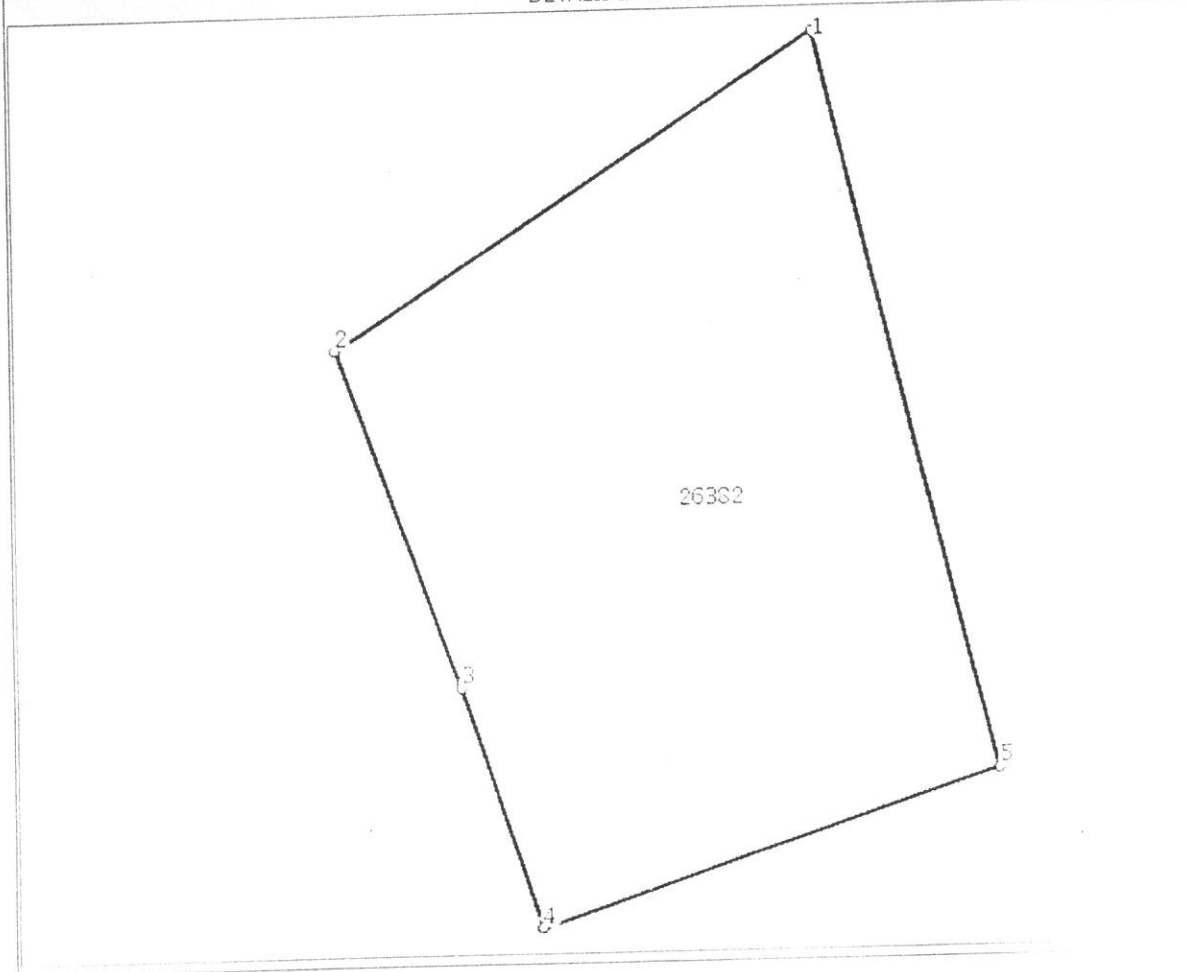
TEREN intravilan

Adresa: Covasna, Strada Benedek Elek, nr. Fn

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

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

