



Ind.dos.

Nr. 9042 / 02.05.2022
IV/A/1ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA**REFERAT DE APROBARE****privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 36 mp, din strada Scolii nr. 25**

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, in suprafata de 36 mp, din strada Scolii nr. 25, 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:

Terenul intravilan situat in orasul Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de folosinta curti-constructii, apartine domeniului privat al orasului Covasna,- Sectiunea terenuri, parte din pozitia 87.

În vederea exploatarii in conditii de eficacitate, am solicitat aparatului de specialitate să demareze procedura de vanzare prin licitație publică a terenului, deoarece nu s-a identificat o destinatie de interes public pentru acest teren, din cauza faptului ca intentia Orasului este de a infiinta o parcare publica pe terenul din imediata vecinatate si masinile din parcare ar putea fi avariate din cauza ca zapada care aluneca de pe acoperisul imobilului de pe terenul alaturat poate periclita siguranta autoturismelor care ar parca acolo, respectiv pentru faptul ca teville de gaz ale casei particulare in discutie trec pe acest teren, lucru care, de asemenea, ar putea prezenta un pericol in cazul in care ar fi lovite de masinile parcate.

Tinand cont de cele de mai sus, apreciez ca fiind justificată soluția vanzarii prin licitație publică deschisa a imobilului sus mentionat.

Raportat la:

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

PROPUN:

- Insusirea raportului de evaluare a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de folosinta curti-constructii, nr. 7/12.04.2022, intocmit de evaluator autorizat Gaspar Kitti, inregistrat la Primaria Orasului Covasna cu numarul ad. 8313/13.04.2022.

- Scoaterea la licitație publică deschisă, în vederea vanzarii a terenului intravilan situat in orasul Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de folosinta curti-constructii, imobil care apartine domeniului privat al orasului Covasna,-Sectiunea terenuri, parte din pozitia 87.

- Aprobarea prețului de pornire a licitației publice deschise de 1.044 euro, respectiv 5.159 lei, curs de schimb la data evaluarii, conform raportului de evaluare intocmit de catre evaluatorul autorizat Gaspar Kitti.

- La pretul de adjudecare se va adauga si valoarea expertizei de evaluare, in suma de 700 lei.

- Achitarea integrala a pretului tranzactiei la data intocmirii contractului de vanzare-cumparare.

Primar,
Győrfi József



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr 9043/02.05.2022
Ind.dos. IV/4/1

inițiat de către Primarul orașului Covasna
Gyerő József



PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2022
privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a
orasului Covasna, in suprafata de 36 mp, din strada Scolii nr. 25

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

Analizând referatul de aprobare al Primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul
comisiilor de specialitate: 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), art. 363 alin. (1) și (2) din ORDONANȚA DE
URGENTĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:.

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

În baza:

-art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 136, alin. (1), art. 139, alin. (2) și ale art. 196 alin.
(1), lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din ”- ORDONANȚĂ DE URGENTĂ 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, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de
folosinta curti-constructii, nr. 7/12.04.2022, intocmit de evaluator autorizat Gaspar Kitti,
inregistrat la Primaria Orasului Covasna cu numarul ad. 8313/13.04.2022, 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), Anexa 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3 – (1) Se aprobă vanzarea prin licitație publică deschisa a imobilului situat in orasul

Covasna, str. Școlii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, în suprafața de 36 mp, categoria de folosință curți-construcții, imobil care aparține domeniului privat al orașului Covasna, -Secțiunea terenuri, poziția 87.

Art. 4-Prețul de pornire al licitației este de 1.044 euro, respectiv 5.159 lei, curs de schimb la data evaluării.

Art. 5-La prețul de adjudecare al terenului se adaugă suma de 700 lei, reprezentând costul expertizei de evaluare.

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

Art. 7-Garanția de participare la licitație este de 515 lei, reprezentând 10% din prețul de începere al licitației.

Art. 8-Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa Primarul orașului și aparatul de specialitate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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

VASILICA ENEA



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

Nr. 9046/02.05.2022
Ind.dos.: IV/A/11

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, in suprafata de 36 mp, din strada Scolii nr. 25

Avand in vedere faptul ca imobilul situat in orasul Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de folosinta curti-constructii, apartine domeniului privat al orasului Covasna, -Sectiunea terenuri, parte din pozitia 87, in vederea exploatarei in conditii de eficacitate, prin Referatul de aprobare al Primarului se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a acestuia.

Motivele emiterii actului administrativ:

Prin HCL nr. 10/2022 s-a insusit documentatia cadastrala pentru dezlipirea terenului situat in Orasul Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32821, proprietate privata a Orasului Covasna, in suprafata de 981 mp in 2 parcele, dupa cum urmeaza:

1. -lotul nr. 1 cu nr. cad nou 32927, S= 36 mp
2. -lotul nr. 2 cu nr. cad nou 32928, S=945 mp

Scopul acestei dezmembrari parcelare a fost acela ca se doreste infiintarea unei parcare publice pe terenul de 945 mp, aceasta fiind de maxima necesitate, terenul fiind in apropierea Cimitirului orasenesc si a Pietei Centrale.

Terenul in suprafata de 36 mp, avand 2,50 metri deschidere la strada, respectiv lungime de 14,38 metri liniari pe latura stanga si 14,43 metri liniari pe latura dreapta, a fost dezmembrat din cauza faptului ca in imediata apropiere a acestuia se afla o casa particulara, zapada care aluneca de pe acoperisul acesteia putand periclita siguranta autoturismelor care ar parca acolo, respectiv pentru faptul ca tevil de gaz ale casei particulare in discutie trec pe acest teren, lucru care, de asemenea, ar putea prezenta un pericol in cazul in care ar fi lovite de masinile parcate.

Pe acest motiv, exista trei adrese prin care numita Bartos Daniela, proprietara imobilelor invecinate acestui teren, solicita cumpararea acestei parcele.

Vanzarea suprafetei de 36 mp se va face prin licitatie publica deschisa, conform normelor OUG 57/2019, deoarece nu s-a identificat o destinatie de interes public pentru acest teren.

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

Raportat la:

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

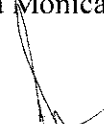
Consideram legala si oportuna adoptarea proiectului de hotărâre privind vanzarea prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a orasului Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de folosinta curti-constructii

-Aprobarea prețului de pornire a licitației publice deschise de 1.044 euro, respectiv 5.159 lei, curs de schimb la data evaluarii, conform raportului de evaluare intocmit de catre evaluatorul autorizat Gaspar Kitti.

-La pretul de adjudecare se va adauga si valoarea expertizei de evaluare, in suma de 700 lei.

-La pretul de adjudecare se va adauga si valoarea expertizei de evaluare, in suma de 700 lei.

Intocmit
Varga Monica



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vanzarea prin licitație publică a terenului intravilan proprietate privată a orașului Covasna, în suprafață de 36 mp, din strada Scolii nr. 25

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. Pilske 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 515 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 acestuia.

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 contractanta 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, vânzătorul o transmite ofertanților vizați.

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

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

SECȚIUNEA III CAIET DE SARCINI

Art. 10. Informații generale privind obiectul vanzarii

11.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

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

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

10.2. LEGISLATIE APLICATĂ

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

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

10.3. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul licitației îl constituie vanzarea imobilului teren intravilan proprietate privata a orasului Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp, categoria de folosinta curti-construcții

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

10.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim de pornire a licitației este 5159 lei conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Gaspar Kitti.

10.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Garantia de participare la licitație este de 515 lei, taxa pentru achiziționarea documentației este de 30 lei (nereturnabilă), și pot fi achitate la casieria Primăriei Covasna.

10.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE.

Ședința 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 catre bugetul local al Orasului Covasna.

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

Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care au debite față de Primaria orasului Covasna si bugetul de stat. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse

prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a orasului Covasna este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

11.2. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

11.3. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 12.

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

Art. 13.

- (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Primăriei, precizându-se data și ora.
- (2) Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta („Vânzare teren intravilan str. Scolii nr. 25, în suprafața de 36 mp”), 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 vanzare-cumparare 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 oferit același preț.

SECȚIUNEA VI NEINCHEIEREA 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 intravilan proprietate privată a orasului Covasna, str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, în suprafața de 36 mp, categoria de folosință curți-construcții,

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 515 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 de 1.044 euro, respectiv 5.159 lei.

- Preț pornire licitație: **5.159 lei.**
- Garantia de participare la licitație: **515 lei.**
- Preț documentație de atribuire: **30 lei – nereturnabilă.**
- Cheltuieli expertiza de evaluare: **700 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 teren proprietate privată a orașului Covasna, **str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, în suprafața de 36 mp, categoria de folosință curți-construcții**

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 90 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,
str. Scolii nr. 25, CF nr. 32927, nr. cad. 32927, in suprafata de 36 mp,
categoria de folosinta curti-constructii, 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 90 de zile.

Nume, prenume
In calitate de
Stampila societatii

DATELE DE IDENTIFICARE ALE IMOBILULUI

Nr crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Adresa amplasamentului	Categoria de folosinta actuala	Caracteristic tehnice- suprafata	Anul dobandirii	Provenienta Actul prin care a fost dobandit	Nr.top/ Nr.cad.	Inregistrat in C.F.	Valoarea de inventar
87		Teren intravilan	Oras Covasna, str. Scolii nr. 25	Curti, constructii	36 mp.	2019	Acceptare succesiune vacanta	nr. cad. 32927	CF nr. 32927	5.159 lei

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32927 Covasna

Cod verificare
100113207863



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Nr. 25, Jud. Covasna, str. Scolii nr. 25

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32927	36	Imobil împrejmuit partial cu gard de tabla.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3441 / 16/02/2022		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 10, din 31/01/2022 emis de Consiliul Local al orașului Covasna, documentație de dezlipire;		
B1	Se înființează cartea funciară 32927 a imobilului cu numărul cadastral 32927 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32821 înscris în cartea funciară 32821;	A1
Act Notarial nr. Certificat de vacanță succesorală nr.96, din 19/05/2020 emis de NP Kristof Maria Iuliana,		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL COVASNA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 32821/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 26481 din 03/11/2021; pozitie transcrisa din CF 29636/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 10233 din 22/05/2020;		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

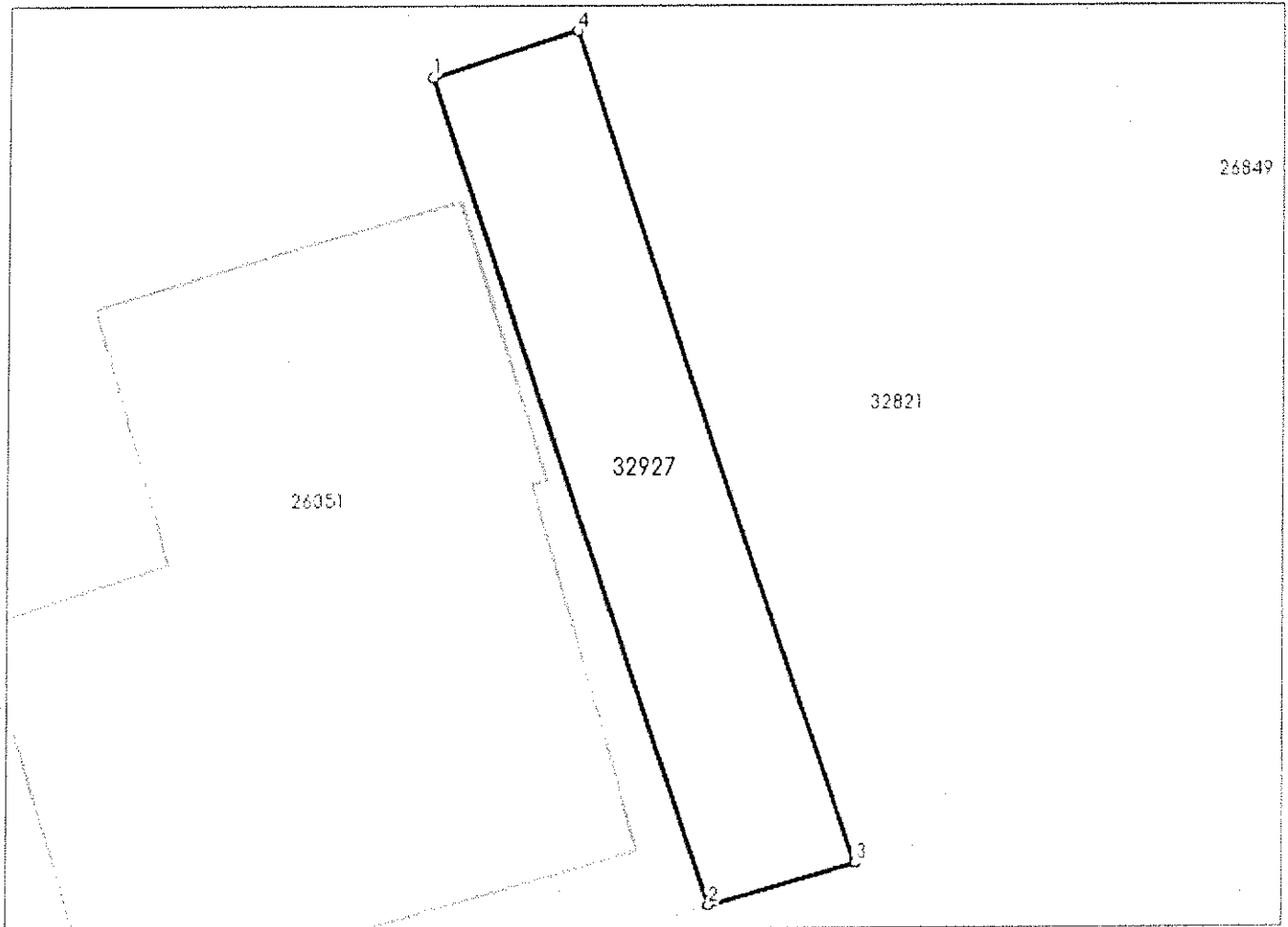
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32927	36	Imobil împrejmuit partial cu gard de tabla.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	36	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.384
2	3	2.5
3	4	14.43
4	1	2.498

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din 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 și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

24-02-2022

Data eliberării,

24 FEB. 2022

Asistent Registrator,
MARIA-ALEXANDRA TOMA

(parafa și semnătura)

Toma Maria Alexandra
asistent registrator
principal

Referent,

Háromszék Bertalan
asistent registrator
(parafa și semnătura)

GĂSPĂR KITTI - P.F.A.

EXPERT TEHNIC JUDICIAR, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

C.U.I.: 31185278, Nr. ORC/an : F14/38/05.02.2013

Adresa: Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Bălan Nr. 53, Bl. 9/C/13

Telefon: 0745 - 259006; Fax: 0267- 321585; E-Mail: kittigaspar@yahoo.ro

Cont bancar : RO43INGB0000999900769735

RAPORT DE EVALUARE

NR. 7/12.04.2022

OBIECTUL EVALUAT: Teren intravilan, categoria de folosință curți - construcții,
s= 36 mp, înscris în CF nr. 32927 Covasna

ADRESA: or. Covasna, str. Școlii nr.25, jud. COVASNA

CLIENT: U.A.T. Covasna

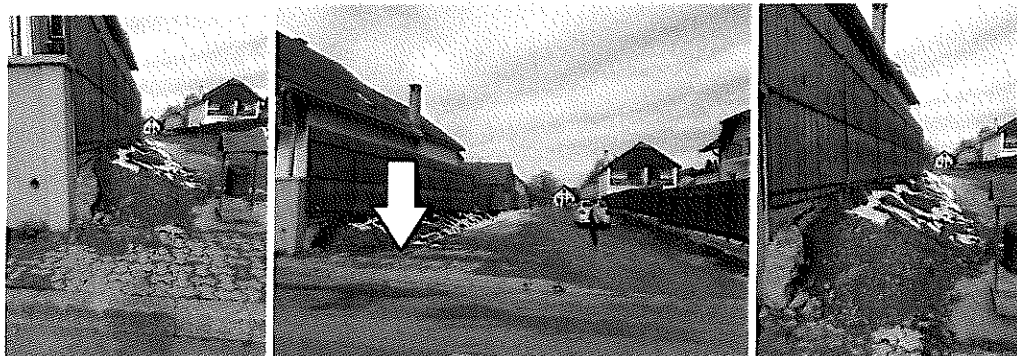
SCOPUL EVALUĂRII: Încheierea unei tranzacții

DESTINATAR: U.A.T. Covasna

EVALUATOR: Gáspár Kitty

DATA EVALUĂRII: 11.04.2022

DATA INSPECȚIEI: 11.04.2022



EVALUATOR
Gáspár Kitty

EVALUATOR: GĂSPĂR KITTI

PAG. 1

CUPRINS

PARTEA 1 – SINTEZA EVALUĂRII

PARTEA 2 – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați; declarația privind verificarea
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea activului supus evaluării
- 2.5. Drepturile de proprietate evaluate
- 2.6. Tipul valorii estimate
- 2.7. Data evaluării
- 2.8. Moneda raportului
- 2.9. Data inspecției
- 2.10. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
- 2.12. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative
- 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV
- 2.15. Abateri de la standarde
- 2.16. Abordarea în evaluare și raționamentul
- 2.17. Riscul evaluării

PARTEA 3 – PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea amplasamentului (zona, vecinătăți și localizare)
- 3.2. Riscul de mediu
- 3.3. Identificarea proprietății. descrierea legală conform documente
- 3.4. Istoricul proprietății
- 3.5. Descrierea terenului
- 3.6. Analiza pieței imobiliare
- 3.7. Prezentarea metodelor de evaluare

PARTEA 4 – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1. Analiza celei mai bune utilizări
- 4.2. Abordarea prin piață (metoda comparației)
- 4.3. Reconcilierea valorilor

ANEXE

- Anexa 1 : Fotografii
- Anexa 2: Copie extras de carte funciară
- Anexa 3: Act de proprietate – Hotărârea nr. 10/2022 a Consiliului Local al Orașului Covasna
- Anexa 4: Extras din analiza de piață – alte date de piață

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului:	U.A.T. orașul Covasna, CUI 4404613
Data evaluării:	11.04.2022
Tipul proprietății:	Teren intravilan , categoria de folosință curți-construcții, suprafața de 36 mp
Adresa proprietății:	or. Covasna, str. Școlii nr. 25, jud. Covasna
Proprietar:	Orașul Covasna
Scopul evaluării:	Încheierea unei tranzacții
Destinatarul evaluării:	U.A.T. orașul Covasna
Tipul valorii estimate:	Valoarea de piață
Data de referință a evaluării:	11 aprilie 2022
Data inspecției:	11 aprilie 2022
Data raportului:	12 aprilie 2022
Număr Carte Funciară:	CF nr. 32927 Covasna, nr. cad. 32927
Lista actelor de proprietate puse la dispoziție:	- Cerere Extrase CF nr. 3441, din data de 16.03.2022
Descriere proprietate:	Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, suprafața totală de 36 mp, dezmembrat recent din CF nr. 32928 Covasna Terenul este situat în zona semicentrală a orașului Covasna, str. Școlii. Accesul pe parcelă se face direct din strada Școlii asfaltat. Frontul la stradă este de 2,5 metri. Terenul nu este construibil conform normelor urbanistice în vigoare. Terenul are forma geometrică regulată dreptunghiulară, topografia plană, fără amenajări sau împrejurimi. Utilitățile se află pe stradă: energie electrică, rețea apă și canalizare, gaze.
Sarcini:	Nu sunt
Situația/utilizarea actuală a imobilului:	Teren liber.
Cea mai bună utilizare:	Având în vedere regimul juridic al terenului de intravilan, curți construcții, cea mai bună utilizare o reprezintă cea rezidențială. Având în

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

vedere că terenul nu este construibil în forma actuală datorită suprafeței mici și a deschiderii mici la stradă, cea mai bună utilizare a sa o reprezintă alipirea de o parcelă mai mare.

Descrierea zonei și a amplasamentului :

Zonă semicentrală, orașul Covasna.

Metode de evaluare:

S-a aplicat abordarea prin piață (metoda comparației)

Ipoteze speciale

Nu sunt

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ

	VALOAREA DE PIAȚĂ în LEI	VALOAREA DE PIAȚĂ în EUR
Teren intravilan înscris în CF nr. 32927, s=36 mp	5.159 LEI	1.044 EUR 29 EUR/mp

.NOTĂ: Valoarea nu este influențată de T.V.A. (fără TVA)

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 4,9419 valabil la data evaluării: 11.04.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs.
 - ❖ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și considerată liberă de orice fel de sarcini.
 - ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;
 - ❖ Valoarea este o predicție;
- Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor”, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluării”.



PARTEA A 2-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Gáspár Kitti, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 12719, valabilă pe anul 2022.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Tiriac SA prin AON Romania, nivel de acoperire 10.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Sf. Gheorghe, bd. g-ral Grigore Bălan nr. 53, bl. 8, sc. C, ap. 13, jud. Covasna, telefon 0745259006, fax 0267321585, e-mail: kittigaspar@yahoo.ro.

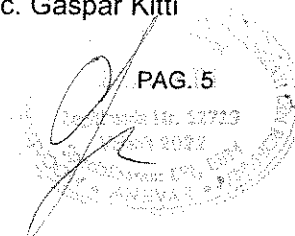
Declarația privind verificarea:

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

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunului, pe care am efectuat-o la data 11 aprilie 2022.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea bun mobil care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
9. Dețin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
11. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
12. Evaluarea s-a făcut pentru încheierea unei tranzacții, valorile estimate fiind valabile pentru data de 11.04.2022 iar inspecția s-a făcut la data de 11.04.2022, în prezența clientului.

EVALUATOR
ec. Gáspár Kitti

EVALUATOR: GÁSPÁR KITTI



2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul (utilizatorul desemnat) este U.A.T. Covasna, cu sediul în Covasna, str. Piliske, nr.1, jud. Covasna, CUI: 4404613

Destinatarul raportului este orașul Covasna

Forma și conținutul raportului corespund cerințelor clientului.

2.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este activul – **bunul imobil teren intravilan**, categoria de folosință **curți-construcții, s totală = 36 mp**, înscris în **CF nr. 32927 Covasna, nr. cad. 32927, județul Covasna**. La data inspecției terenul era liber, neconstruit.

Proprietar: ORAȘUL COVASNA

Adresa: **Covasna, str. Școlii nr. 25, județul Covasna.**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul de proprietate absolut al Orașului Covasna, drept de proprietate dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1 conform Certificat de vacanță succesorală nr. 96 din 19.05.2020 emis de NP Kristof Maria Julianna.

La B1. Se notează înființarea cărții funciare nr. 32927 a imobilului cu nr. cadastral 32927/ UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 32821 înscris în cartea funciară nr. 32821 conform act administrativ Hotărârea nr. 10 din 31.02.2022 emis de Consiliul Local al orașului Covasna, documentație de dezmembrare.

Proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform standardelor de evaluare a bunurilor 2022:

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

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

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

În concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării: Încheierea unei tranzacții

Data inspecției proprietății: Inspecția bunului imobil a avut loc în data de **11.04.2022** în prezența reprezentantului clientului, dna. Varga Monika. S-a efectuat inspecție completă.

Data evaluării: **11.04.2022**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,9419 LEI/ EUR**.

Moneda raportului: lei

2.5. DOCUMENTAȚIA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-a pus:

- extras de carte funciară (extrasul conține și parte grafică).
- act de proprietate (Hotărârea nr. 10/2022 a Consiliului local al orașului Covasna)

2.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Informațiile utilizate au fost:

- Documentele juridice și tehnice – extras CF,
- Date de piață: prețuri de vânzare, oferte, tranzacții concrete

Legate de dreptul evaluat

<i>Informațiile:</i>	<i>Sursa</i>
situația juridică a proprietății imobiliare:	extras CF anexat ¹ ,
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	extras CF anexat

✓ Legate de piața specifică

<i>Informațiile:</i>	<i>Sursa</i>
privind piața imobiliară specifică (preturi)	○ presa de specialitate;
	○ site-urile: de specialitate
	○ lucrări anterioare ale evaluatorului ² ;

¹ Evaluatorul a avut la dispoziție numai documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate.

² informații preluate din arhiva de lucrări ale evaluatorului;

Sursele de informații au fost:

- *solicitantul pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul".*
- site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
 - olx.ro; etc.sau zonală specifică (ex):
 - elado.ro, hirdetes.ro

Amploarea investigațiilor

Investigațiile efectuate de evaluator se limitează la:

- datele de piață (tranzacții și oferte) cunoscute la data evaluării atât din surse publice cât și din baza de date a evaluatorului.
- documentele puse la dispoziția evaluatorului privitoare la proprietatea subiect atașate prezentului raport și care sunt considerate veridice fără a efectua verificări suplimentare
- inspecția proprietății și analiza vecinătăților.

2.7 IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport:

Ipoteze generale:

- ⇒ Nu se asumă nici o răspundere pentru valabilitatea titlului de proprietate pus la dispoziție.
- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile, declarațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități;
- ⇒ Proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini și alte datorii, așa cum reiese din documentele puse la dispoziția evaluatorului; Proprietatea se evaluează pe premisa că este liberă de sarcini.
- ⇒ Se presupune că proprietatea este administrată cu responsabilitate;
- ⇒ Orice informație, declarație sau document furnizat de solicitant este considerat credibil și garantat;
- ⇒ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se asigură garanție pentru acuratețe;
- ⇒ Toate planurile tehnice puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar sunt presupuse a fi corecte; Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să facă o imagine referitoare la proprietate;
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau nevizibile ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

- ⇒ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare; evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități;
- ⇒ Se presupune că pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii;
- ⇒ Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există alte încălcări sau violări ale proprietăților vecine, decât cele menționate în cadrul raportului;
- ⇒ Suprafața terenului a fost considerată conform extrasului de carte funciară.
- ⇒ Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător. Presupun în continuare că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea. Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase, nu am făcut investigații în acest sens, deci valoarea este exprimată în ipoteza că nu există așa ceva nici pe proprietate și nici pe terenuri vecine; dacă ulterior se va descoperi că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare teren vecin, aceasta ar putea diminua valoarea raportată;
- ⇒ Nu am realizat o expertiză tehnică a structurii solului, acestea fiind considerate în stare corespunzătoare unei exploatare normale.
- ⇒ Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau împărțire a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- ⇒ Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni și estimări sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- ⇒ Utilizarea raportului de evaluare se face numai în scopul în care s-a făcut evaluarea;
- ⇒ Intrarea în posesia raportului sau a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Evaluatorul este responsabil față de beneficiarul prezentului raport de evaluare și nu își asumă nici o responsabilitate față de terțe persoane fizice sau juridice.

Ipoteze semnificative speciale:

- ⇒ Nu sunt

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarilor.

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

2.9 RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii 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, fiscale etc.

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

2.10 ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL – Abordări și metode de evaluare SEV105

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață - metoda comparației directe** reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare, culese de pe piața imobiliară, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse de informare.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare, de teren intravilan, nu s-au identificat alte abordări și metode de evaluare aplicabile, în afara Abordării prin piață, metoda comparației directe. Nu se practică închirierea terenurilor intravilane din zonă, iar abordarea prin cost-metoda extracției prezintă neajunsuri în ceea ce privește comparabilele utilizabile pentru extracție, întrucât nu s-au găsit suficiente oferte sau tranzacții din zonă cu proprietăți comparabile (casă de locuit+teren).

Dar fiind vorba de o piață activă, cu informații de piață suficiente și precise, de încredere, abordarea prin comparație (piață) reflectă potențialul imobilului evaluat și este considerată suficientă pentru a oferi o indicație asupra valorii de piață a acestuia.

2.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FATĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, ABATERI DE LA STANDARDE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

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

- Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA– EDIȚIA 2022:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare (înlocuiește SEV 102 – Implementare)
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

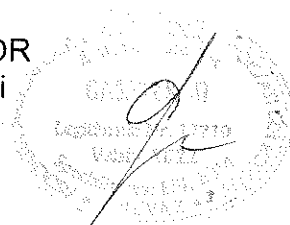
- SEV 400 – Verificarea evaluării

ABATERI DE LA STANDARDE

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

- Evaluatorul este independent față de procesul de acordare a creditului, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea clientului/proprietarului ori a oricărei alte persoane.
- Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.
- Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv destinatarului și clientului.
- Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.
- Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

EVALUATOR
Gáspár Kitti



PARTEA A 3-A - PREZENTAREA DATELOR

3.1. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI (Zona, vecinătăți și localizare)

Imobilul supus evaluării se află în zona semicentrală a orașului Covasna, strada Școlii nr.25..

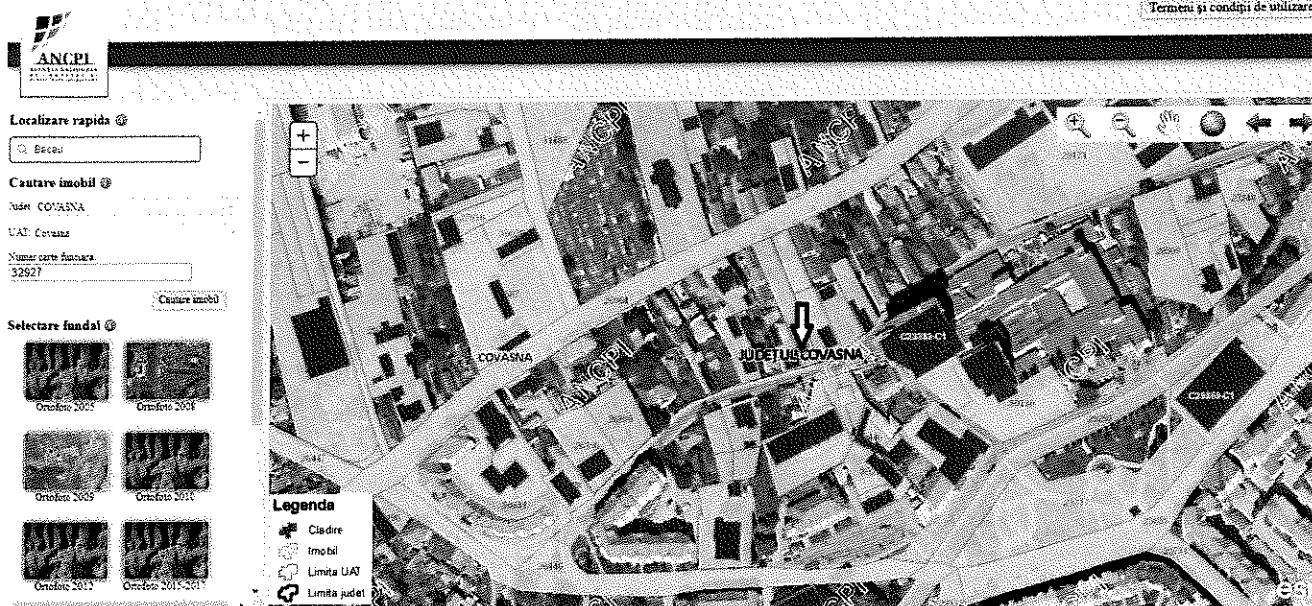
Vecinătățile imobilului sunt proprietăți rezidențiale, hotel, restaurante etc. Zona este racordată la toate utilitățile: rețea de energie electrică, apă și canalizare menajeră, gaze naturale, telefonie, internet.

Accesul se face din strada Școlii, acesta fiind un drum asfaltat, cu două sensuri de circulație, care este o stradă paralelă cu strada Ștefan cel Mare (artera principală a localității Covasna, care leagă centrul orașului de cartierul Voinești) și leagă zona Bisericii Reformate centrale de strada Ștefan cel Mare – zona intersecției spre Tg. Secuiesc.

Deschiderea la stradă este de doar 2,5 metri.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN CLIENT: U.A.T. COVASNA

Termen și condiții de utilizare



3.2. RISCURI DE MEDIU

Nu este cazul.

3.3 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA LEGALĂ CONFORM DOCUMENTE

Proprietatea supusă evaluării este compusă din:

- Teren intravilan (conform CF), categoria de folosință curți construcții cu s totală = 36 mp

3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII

Nu am primit informații cu privire la istoricul proprietății

3.5. DESCRIEREA TERENULUI

- ✓ S= 36 mp
- ✓ Forma regulată, dreptunghiulară
- ✓ Topografia plană
- ✓ Acces de pe str. Școlii, asfaltat, frontul la stradă este de doar 2,5 metri
- ✓ Utilități: toate utilitățile la stradă: rețea energie electrică, apă, canalizare, gaze
- ✓ Neamenajat, neîmprejmuit
- ✓ Terenul nu este construibil conform normelor urbanistice în vigoare

3.6. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Proprietatea imobiliară se încadrează în categoria de "terenuri intravilane", zona semicentrală a orașului Covasna. Întrucât oferta de terenuri este destul de restrânsă în zona centrală și semicentrală a orașului, aria pieței s-a extins pe tot teritoriul orașului Covasna.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea pentru terenuri intravilane de construcție este medie spre mare în zona analizată. Întrucât în zona centrală și semicentrală, sau mediană a orașului sunt foarte puține terenuri libere, potențialii cumpărători se orientează spre periferia orașului.

Având în vedere caracteristicile terenului, suprafața mică a acestuia și faptul că acesta nu este construibil, terenul prezintă atractivitate doar pentru un grup limitat de potențiali cumpărători și anume proprietarii terenurilor vecine, care prin alipirea parcelei de teren de proprietatea existentă pot beneficia de o parcelă de teren mai mare.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru terenuri libere în zonă este destul de redusă, oferta este mai mare pentru zonele periferice ale orașului. Prețurile variază între 18-30 EUR în funcție de regimul juridic al terenului, suprafață, localizare, acces, accesla utilități, amenajări etc. Marjele de negociere variază în funcție de motivațiile părților, timpul de expunere pe piață etc. între 10-25%.

Atractivitatea proprietății din punct de vedere imobiliar

Ținând cont de caracteristicile intrinseci ale imobilului supus evaluării precum și de zona în care acesta este amplasat, se poate aprecia că proprietatea evaluată are atractivitate mică pentru majoritatea participanților pe piață, datorită suprafeței mici și neconstruibilității terenului. În schimb terenul are atractivitate mare pentru un anumit grup de participanți, vecinii proprietății.

Echilibrul pieței și tendințele pe viitor

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în echilibru relativ în zona analizată. Datorită creșterii cererii din ultimii ani pentru terenuri libere, prețurile terenurilor intravilane, mai ales al celor amplasate favorabil în zone centrale și mediane a crescut cu cca 20-30% față de anii precedenți, dacă ne raportăm la perioada 2017-2018. Datorită crizei generalizate legate de coronavirus Covid-19, apoi situația politică din Ucraina, creșterea prețurilor din domeniul construcțiilor și transporturilor, în momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile. Piața specifică de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea imobiliară/activul subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă că evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică. Nu sunt excluse, însă, reasezări în preferințele utilizatorilor de pe piața specifică și schimbarea opticii privind utilitatea bunurilor.

3.7. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață - metoda comparației directe** reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare, culese de pe piața imobiliară, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse de informare.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare, de teren intravilan, nu s-au identificat alte abordări și metode de evaluare aplicabile, în afara Abordării prin piață, metoda comparației directe. Nu se practică închirierea terenurilor intravilane din zonă, iar abordarea prin cost-metoda extracției prezintă neajunsuri în ceea ce privește comparabilele utilizabile pentru extracție, întrucât nu s-au găsit suficiente oferte sau tranzacții din zonă cu proprietăți comparabile (casă de locuit+teren).

Dar fiind vorba de o piață activă, cu informații de piață suficiente și precise, de încredere, abordarea prin comparație (piață) reflectă potențialul imobilului evaluat și este considerată suficientă pentru a oferi o indicație asupra valorii de piață a acestuia.

PARTEA A 4-A - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unei proprietăți imobiliare, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Având în vedere regimul juridic al terenului de intravilan, curți construcții, cea mai bună utilizare o reprezintă cea rezidențială. Având în vedere că terenul nu este construibil în forma actuală datorită suprafeței mici și a deschiderii mici la stradă, cea mai bună utilizare a sa o reprezintă alipirea de o parcelă mai mare.

4.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației

Pentru evaluarea terenului pot fi utilizate următoarele metode de evaluare recunoscute de standardele de evaluare: comparația directă, proporția sau alocarea, extracția, parcelarea, valoarea reziduală și capitalizarea rentei sau a chiriei de bază. Dintre metodele de evaluare a terenului enumerate mai sus, cel mai des folosite sunt: comparația directă și metoda extracției, în situația de față se va utiliza metoda comparației directe, celelalte metode nefiind relevante pentru proprietatea analizată.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară privind tranzacțiile/ofertele cu terenuri s-au ales 4 comparabile:

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1:

Orașul Covasna, strada Rozsa Ignacz nr. 7, jud. Covasna, s=110 mp

Terenul este situat în zona mediană + a stațiunii, aproape de centrul orașului, în vecinătatea Liceului "Korosi Csoma Sandor", fiind o zonă cu destinație mixtă: rezidențială, de prestări servicii și socio-culturală. În realitate terenul evaluat are acces direct și front de 26,79 m lungime la strada Școlii .

- Formă geometrică, pantă: teren situat sub nivelul drumului învecinat, cu formă geometrică regulată, longitudinală, cu lățime de 26,79 m la stradă, adâncime medie de 4 m (dimensiunile și forma geometrică a terenului reduc sau chiar exclud posibilitatea edificării de construcții rezidențiale, posibilitatea utilizării terenului în forma și dimensiunea actuală fiind limitată);
- utilizare – conform C.F. nr. 29999 Covasna, categoria de folosință a terenului este "curți construcții", în realitate fiind utilizat ca și curtea din spate a imobilului situat la adresa de pe strada Ignacz Rozsa nr. 7
- utilități – rețea de energie electrică, apă, canalizare și gaze atât la strada Școlii cât și la proprietatea alăturată
- Vecinătăți - case de locuit cu regim de înălțime P, P+M, spălătorie auto, unități de cazare și alimentație publică, liceu, etc.
- Amenajări: parțial împrejmuț cu gard lemn – pe partea nordică, dinspre strada Școlii, respectiv pe laturile estice și vestice

Tranzacție la 17,70 EUR/mp în trimestrul III al anului 2019, informații din baza de date evaluator

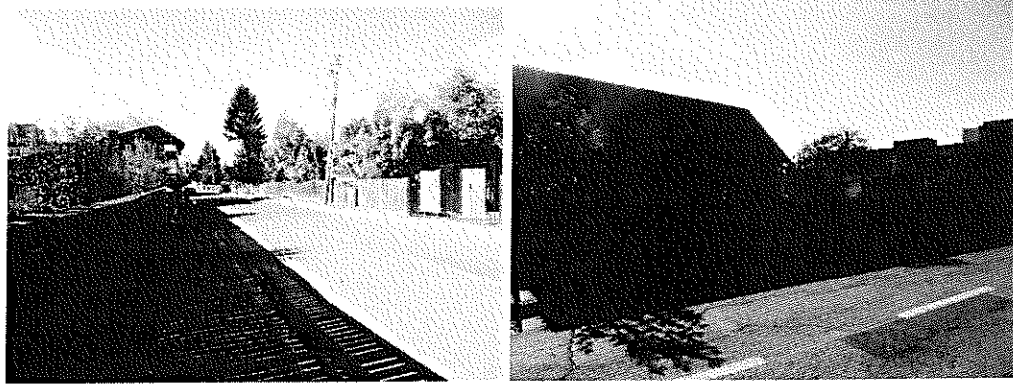
Fotografii



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

CLIENT: U.A.T. COVASNA

Accesul la teren (frontul la strada Școlii):



Vedere de ansamblu teren



**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA**

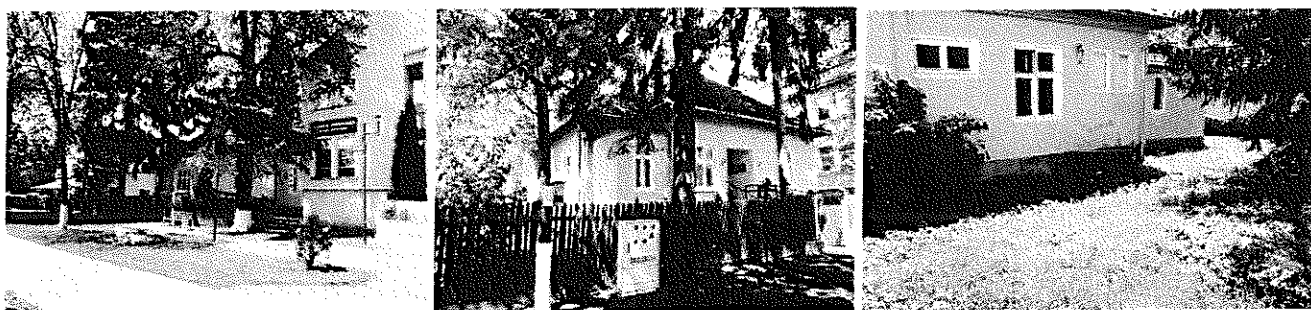
Comparabila 2:

Teren intravilan în suprafață de 585 mp, înscris în CF nr. 24381 Covasna, situat în orașul Covasna, str. Gheorghe Doja nr.2, având forma geometrică regulate, aproape pătrată, front la aleea de acces din față de 20,81 m, deschiderea terenului în spate la strada asfaltată aparținând domeniului public (acces cu autoturisme) de 20,4 m, cu toate utilitățile pe amplasament.

Amenajările terenului sunt: împrejurimi cu gard din lemn spre stradă și plasă sudată în lateral.

Terenul a fost evaluat în trim. I al anului 2018 la prețul de 30 Euro/mp, preț acceptat de proprietari în estimarea chiriei imobilului.

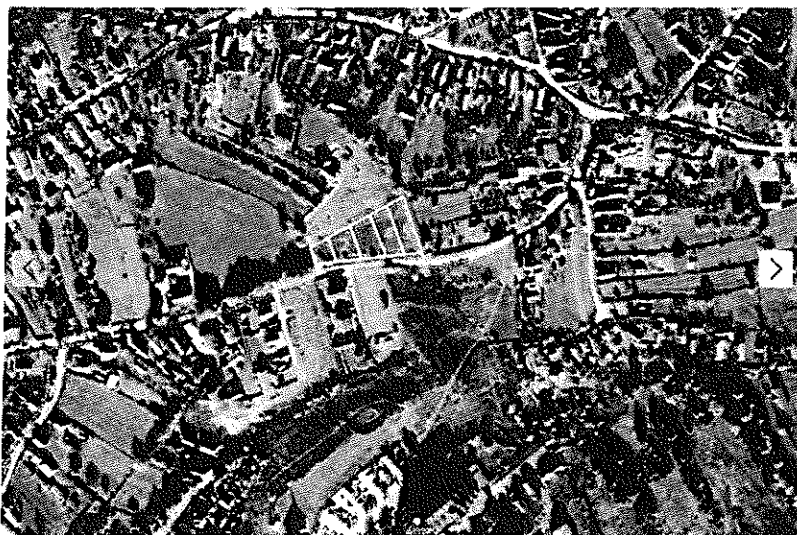
Informațiile sunt din baza de date a evaluatorului, obținute pe baza documentelor de proprietate și planurilor topo-cadastrale



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Comparabila 3:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-centrul-covasnei-IDfQNNQj.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



COROIU NICOLAE
Vânzător

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 412 2696 **Trimite mesaj**

Localizare

Covasna, Covasna

Postat 23 martie 2022

Vand teren intravilan centrul Covasnei

20 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 800 m²

Descriere

Proprietar vand 3 loturi de teren intravilan 500-620 mp.

Situat în centrul Covasnei. Terenul are PUZ.

Terenul este pretabil pentru constructie de locuinte.

Utilitati: curent, gaz, apa si canal la strada principala (marginea proprietatii).

Loturile 2,4 si 5 sunt de vanzare.

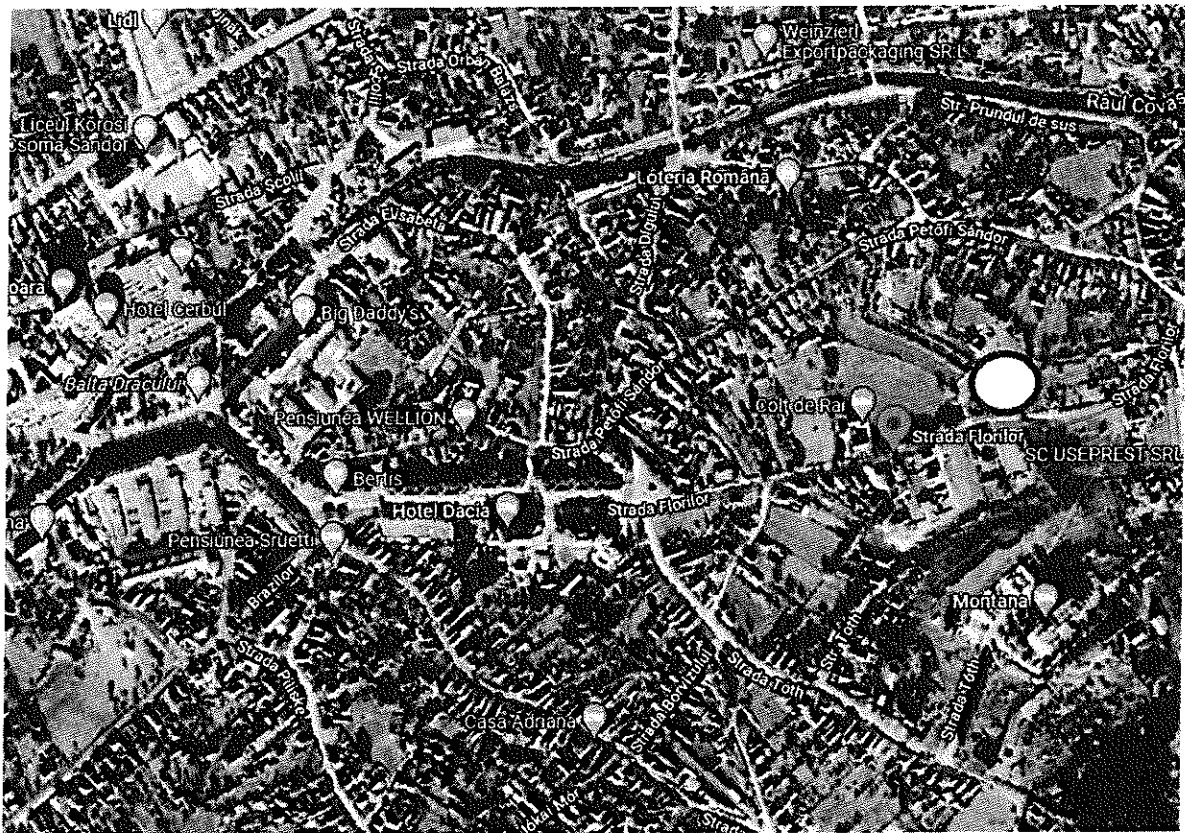
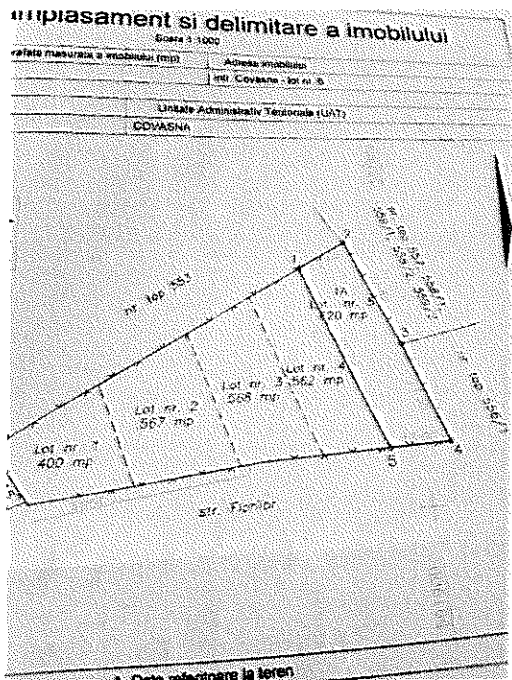
Pret de vanzare 20 euro/mp.

Relatii la telefon 07*****96

ID: 234229695Vizualizări: 580

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

CLIENT: U.A.T. COVASNA



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Comparabila 4:

Teren intravilan în suprafață de 1.000 mp situat în orașul Covasna, strada Toth, zonă rezidențială mediană, spre Hotelul Montana, având front de 12-13 m la drum asfaltat, formă geometrică regulată, neparcelabil, fiind împrejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă, având toate utilitățile la poartă.

Tranzacționat la prețul de 18 Euro/mp la finalul anului 2018

Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732 (imobilul a fost inspectat de subsemnatul evaluator, a se vedea fotografia de mai jos):



Alte date de piață în anexa nr. 4

Calculul se prezintă astfel:

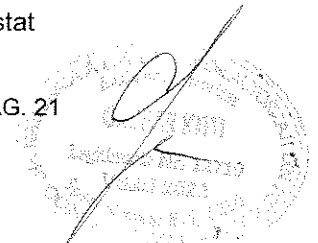
Proprietate subiect		Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Covasna, str. Școlii nr. 25, zonă semicentrală mixtă, preponderent rezidențială, prestări și socii-culturalie		Covasna, str. Roza Ignacz nr. 7, zonă mediană+	Covasna, str. Gheorghe Doja nr. 2, zonă centrală, mixtă, amplasare favorabilă, lângă parcul central	Covasna, str. Florilor, zonă mediană, rezidențială	Covasna, str. Toth, zonă mediană, rezidențială
36	suprl.	110	585	500-620	1000
acces de pe str. Școlii asfalt, front 2,5 metri	front	front de 26,79 m la str. Școlii	deschidere de 20,81 m la alee pietonală și 20,4 m la drum de acces din spate asfalt	front cca 13 m la str. Florilor pietruit	front 12-13 metri la str. Toth asfalt
april 22	data	2019 trim III	2018 trim I	2022	2018
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		17,7 €	30,0 €	20,0 €	18,0 €
corectie Oferta- Tranzactie (%)		0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
corectie Oferta- Tranzactie		€ 0,0	€ 0,0	-€ 2,0	€ 0,0
Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		17,7 €	30,0 €	18,0 €	18,0 €

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		17,7 €	30,0 €	18,0 €	18,0 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		17,7 €	30,0 €	18,0 €	18,0 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		17,7 €	30,0 €	18,0 €	18,0 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	25,0%	25,0%	0,0%	25,0%
Ajustare EUR/mp		4,4 €	7,5 €	0,0 €	4,5 €
Preț ajustat (EUR/mp)		22,1 €	38 €	18 €	23 €
LOCALIZARE si ACCES	Covasna, str. Școlii nr. 25, zonă semicentrală mixtă, preponderent rezidențială, prestări și socila-culturale, acces direct de pe strada Școlii asfalt	Covasna, str. Roza Ignacz nr. 7, zonă mediană+, acces de pe str. Școlii	Covasna, str. Gheorghe Doja nr. 2, zonă centrală, mixtă, amplasare favorabilă, lângă parcul central, acces de pe alee pietonală și asfalt în spate	Covasna, str. Florilor, zonă mediană, acces de pe str. Florilor pietruit	Covasna, str. Toth, zonă mediană, rezidențială, acces de pe strada Toth asfaltat
Ajustare (%)		20,0%	-15,0%	50,0%	40,0%
ajustat EUR/mp		4,4 €	-5,6 €	9,0 €	9,0 €
CARACTERISTICI FIZICE	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Ajustare forma+dimens (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Corecție supraf (%)		20,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Ajustare EUR/mp		4,4 €	9,4 €	4,5 €	5,6 €
Corecție front (%)	2,5 metri	-10,0%	-15,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare EUR/mp		-2,2 €	-5,6 €	-0,9 €	-1,1 €
Corecție topograf (%)	plan	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
UTILITĂȚI	en. electr., apa, canal, gaz la stradă	toate utilitățile la strada	toate utilitățile pe teren	toate utilitățile la strada	toate utilitățile la strada
Ajustare EUR/mp		0,0 €	-0,5 €	0,0 €	0,0 €
AMENAJĂRI	fără	împrejmuț cu gard din lemn	împrejmuț cu gard din lemn și gard din plasă sudată	neamenajat	împrejmuț cu gard din lemn
Ajustare EUR/mp		-0,2 €	-0,3 €	0,0 €	-0,2 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	intravilan, curți construcții, NECONSTRUIBIL	similar	intravilan, curți-construcții, construibil	intravilan, curți-construcții, construibil	intravilan, curți-construcții, construibil
Ajustare (%)		0,0%	-13,2%	-28,0%	-22,0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	0,0 €	-5,0 €	-5,0 €	-5,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	29,00 €	28,6 €	29,9 €	25,6 €	30,9 €
Ajustare totală brută (absolut)		15,7 €	33,9 €	21,4 €	25,4 €
C1 cu cea mai mica ajustare bruta (%)		88,6%	112,92%	107,20%	141,11%
1.044,00 €		5.159 LEI		4,9419	

Explicarea ajustărilor

- **Pentru ajustările ofertă vs tranzacție** s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare. Astfel s-a aplicat marja de negociere uzuală pe piața specifică a terenurilor de cca 10%, aplicabil în cazul Comparabilei 3, ofertă curentă normală, celelalte comparabile fiind tranzacții sau valori de piață acceptate pt estimarea chiriei de piață în cazul Comparabilei 2.
- **Dreptul de proprietate** este deplin la toate terenurile analizate, nu s-au ajustat



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

- Condițiile de finanțare sunt identice, iar condiția de vânzare este independent la toate comparabilele, neaplicând ajustări.
- Pentru **condițiile de piață** față de comparabilele 1, 2 și 4, comparabile din perioada 2018-2019 s-a aplicat câte o ajustare pozitivă de 25%, întrucât prețurile terenurilor intravilane din zonă au crescut semnificativ față de această perioadă, fenomen caracteristic în toată țara.
- Pentru **zona de amplasare și tipul accesului** față de Comparabila 1, teren situat în zona mediană+, aproape de terenul evaluat dar totuși mai departe de aglomerația centrală, cu acces de pe stradă asfaltată s-a aplicat o ajustare pozitivă de 20%, reprezentând 4,4 EUR/mp. Comparabila 2 fiind amplasat mai favorabil, în vecinătatea parcului central, pe str. Gheorghe Doja, cu acces de pe alee pietonală dar și de pe drum asfaltat din spate, s-a aplicat o ajustare negativă de 15% adică 5,6 EUR/mp. Față de comparabila 3, amplasat pe str. Florilor, zonă mediană rezidențială, cu acces de pe drum pietruit s-a aplicat o ajustare pozitivă de 50% adică 9 EUR/mp iar comparabila 4, amplasat pe str. Toth, aproape de comparabila 3, dar str. Toth fiind o stradă asfaltată față de acesta s-a aplicat o ajustare pozitivă de 40%, pe baza datelor secundare de pe piață, cotația terenurilor în funcție de zona de amplasare și tipul accesului.
- Pentru **forma terenului** nu au fost necesare ajustări.
- Pentru **diferența de suprafață** a terenurilor intravilane analizate, s-au aplicat ajustări în funcție de mărimea terenurilor comparabile, așa cum recunoaște piața specifică valoarea terenurilor în funcție de dimensiunea acestora, terenurile mai mici ca suprafață se vând de obicei mai scump pe metru pătrat și invers terenurile mai mari mai ieftin pe metru pătrat. Terenul evaluat având o suprafață foarte mică, de doar 36 mp, valoarea acestuia pe metru pătrat este recunoscut pe piață mai mare decât un teren cu o suprafață de câteva ari. Astfel față de toate comparabilele s-au aplicat ajustări pozitive, 20% față de comparabila 1, de asemenea cu suprafața mică, de 110 mp și 25% față de celelalte comparabile, loturi obișnuite cu suprafața între 500-1000 mp.
- Pentru ajustarea **frontului la stradă** s-a avut în vedere mărimea efectivă a deschiderii, fără a aplica ajustări pentru tipul drumului de acces la care are deschidere terenul analizat, acest aspect fiind ajustat la elementul de comparație anterior. Astfel au fost necesare ajustări negative față de toate comparabilele în funcție de mărimea frontului, terenul evaluat având doar o deschidere de 2,5 metri.
- Pentru **topografia terenului** nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind similare terenului evaluat.
- Pentru **utilități** au fost necesare ajustări doar față de comparabila 2, cu toate utilitățile racordate pe teren, ajustarea aplicată fiind de -0,5 EUR/mp. Celelalte comparabile având de asemenea toate utilitățile la stradă nu au fost necesare ajustări.
- Pentru **amenajări** față de comparabilele 1 și 4, împrejmuite cu garduri din lemn în stare detul de slabă s-a aplicat câte o ajustare negativă de 0,2 EUR/mp, iar față de Comparabila 2, teren amenajat și împrejmuit cu gard din lemn și plasă sudată s-a aplicat câte o ajustare negativă de 0,3 EUR/mp.
- Pentru **cea mai bună utilizare și regim juridic** s-a avut în vedere că terenul evaluat nu este construit datorită suprafeței mici și a frontului mic de doar 2,5 metri. Comparabila 1 fiind de asemenea un teren neconstruit nu au fost necesare ajustări. Față de celelalte comparabile, terenuri construite s-a aplicat câte o ajustare negativă de 5 EUR/mp.

Valoarea de piață a terenului analizat este de:

29 EUR/mp, adică 1.044 EUR echivalent 5.159 LEI

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR

Selectarea valorii de piață propusă pentru proprietatea evaluată a avut în vedere relevanța abordărilor efectuate pentru tipul proprietății evaluate, cantitatea și precizia informațiilor cunoscute, precum și celelalte aspecte menționate în raport privitor la proprietate și starea pieței imobiliare specifice.

Valoarea obținută prin abordarea prin comparații (abordarea prin piață) reflectă nivelul potențialului proprietății analizate. Având în vedere scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză, întrucât s-au identificat suficiente oferte de terenuri în zona analizată, iar datele culese sunt precise și de încredere. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica, întrucât nu se practică închirierea terenurilor intravilane din zonă. Abordarea prin cost-metoda extracției nu s-a aplicat întrucât prezintă neajunsuri în ceea ce privește comparabilele utilizabile pentru extracție, întrucât nu s-au găsit suficiente oferte sau tranzacții din zonă cu proprietăți comparabile (casă de locuit+teren).

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ

	VALOAREA DE PIAȚĂ în LEI	VALOAREA DE PIAȚĂ în EUR
Teren intravilan înscris în CF nr. 32927, s=36 mp	5.159 LEI	1.044 EUR 29 EUR/mp

.NOTĂ: Valoarea nu este influențată de T.V.A. (fără TVA)

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 4,9419 valabil la data evaluării: 11.04.2022

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs.
 - ❖ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și considerată liberă de orice fel de sarcini.
 - ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;
 - ❖ Valoarea este o predicție;
- Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat” și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor”, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluării”.

ANEXE

Anexa 1 : Fotografii

Anexa 2: Copie extras de carte funciară

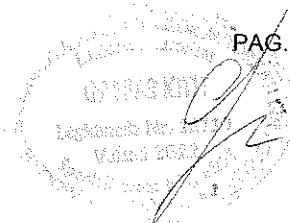
Anexa 3: Act de proprietate – Hotărârea nr. 10/2022 a Consiliului Local al Orașului Covasna

Anexa 4: Extras din analiza de piață – alte date de piață

INTOCMIT
ec. Gáspár Kitti
evaluator

EVALUATOR: GÁSPÁR KITTI

PAG. 23



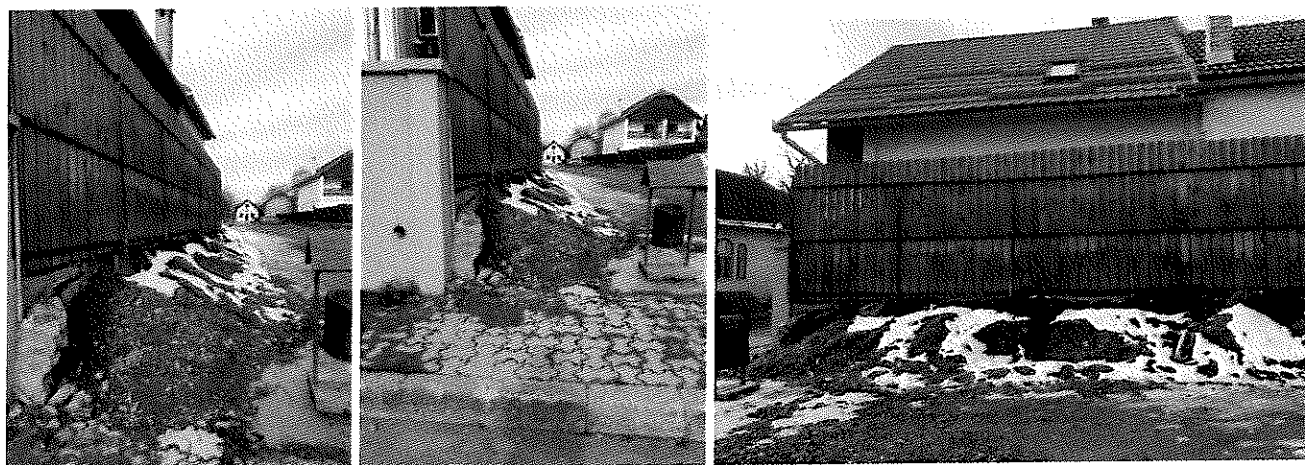
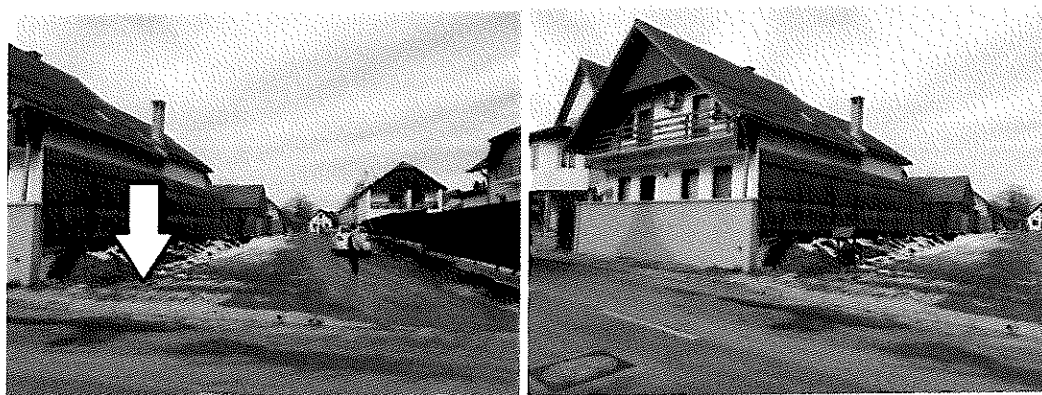
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Anexa 1 - Fotografii

Zona si acces



Vedere de ansamblu teren



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Anexa 2 – Copie extras de carte funciară



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
 Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32927 Covasna

Lot teren 3441
 Zona 16
 Local 02
 Anul 2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Nr. 25, Jud. Covasna, str. Școli nr. 25

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32927	36	Imobil împrejmuit parțial cu gard de tablă

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3441 / 16/02/2022	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 10, din 31/01/2022 emis de Consiliul Local al orașului Covasna, documentat de dezlipire.	
Se înființează cartea funciară 32927 a imobilului cu numărul cadastral	
B1	32927 / UAT Covasna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32821 înscris în cartea funciară 32821;
Act Notarial nr. Certificat de vacanță succesorală nr.96, din 19/05/2020 emis de NP Kristof Maria Iuliana	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actua a 1/1
1) ORASUL COVASNA	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 32821/Covasna, inscrisa prin hotararea nr. 26481 din 03-11-2021, pozitie transcrisa din CF 29636/Covasna, inscrisa prin incheierea nr. 10233 din 22/05/2020.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Carte Funciară Nr. 32927 Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

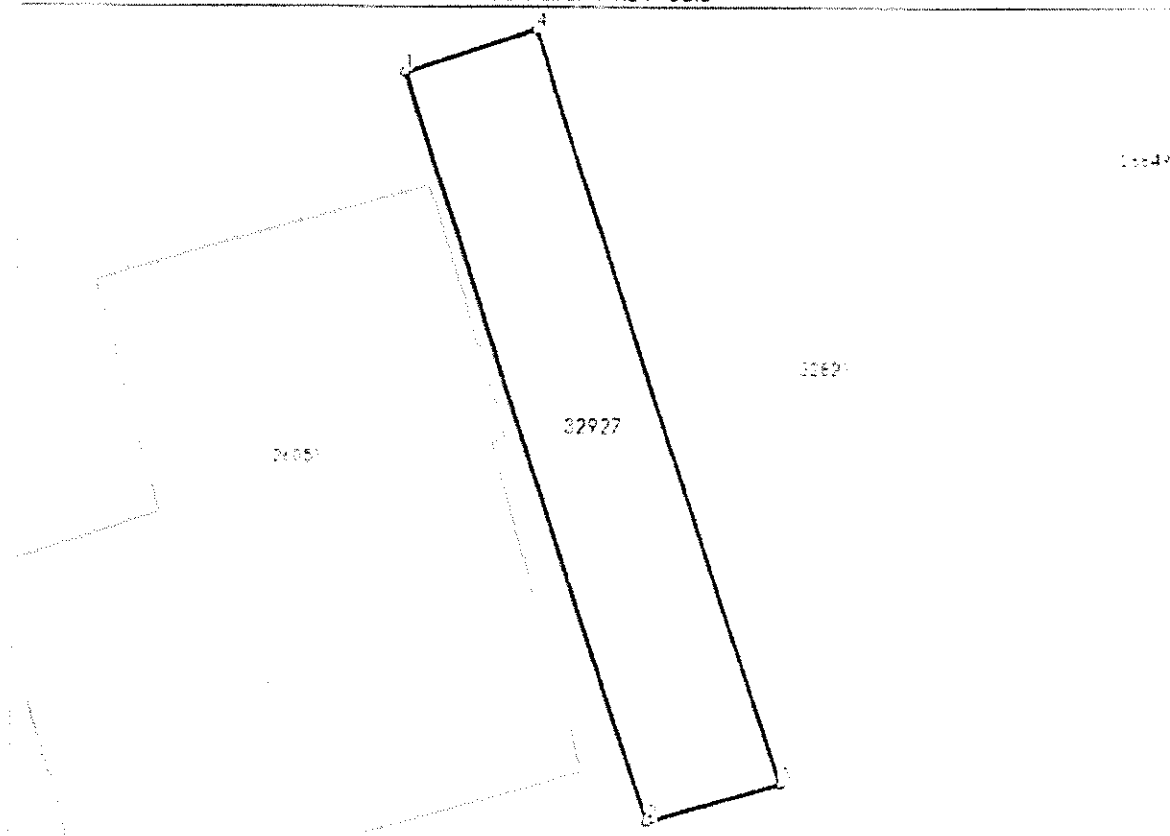
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
32927	36	Imobil împrejmuit partial cu gard de tapan

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C4	Categorie folosinta	Intre plan	Suprafata (mp)	Tapa	Parcela	Nr. tobo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	36	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment -- (m)
1	2	14.384
2	3	2.5
3	4	14.43
4	1	2.498

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA**

Carte Funciară Nr. 52977 Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

24-02-2022

Data eliberării,

24 FEB. 2022

Asistent Registrator
MARIA-ALEXANDRA TOMA

(Pentru semnătură)

Toma Maria Alexandra
Asistent Registrator
Covasna

Referent,

(Pentru semnătură)
Barbulescu Barbu
Asistent Registrator

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA**

Anexa 3: Act de proprietate



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



HOTĂRÂREA NR. 10/2022

**privind însușirea documentației cadastrale pentru dezlipirea unui teren
situat în orasul Covasna, str. Școlii nr. 25, CF nr. 32821**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de **31 ianuarie 2022**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (**16**).

Analizând:

- referatul de aprobare al Primarului nr. 1606/21.01.2022;
- raportul compartimentului administrarea domeniului public și privat nr. 1607/01.2022;
- avizele comisiilor de specialitate juridice și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi și pentru programe de dezvoltare economică, socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii publice și comerț,
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului Covasna;

Având în vedere prevederile:

- **HCL nr. 77/2020** cu privire la completarea Anexei 2-Secțiunea terenuri și Anexei 3-Secțiunea clădiri la HCL nr. 92/2017 cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat al orașului Covasna, cu completările ulterioare,
- Documentația cadastrală anexată, privind propunerea de dezlipire a imobilului înscris în CF nr. 32821, nr. cad. 32821, executată de către inginer Molnar Botond,
- Art. 132 alin. (1); Art. 133 alin. (1); Art. 134 alin. (1); Art. 135 alin. (1) din **ORDINUL nr. 700 din 9 iulie 2014** actualizat;

În temeiul prevederilor:

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

Cu votul "pentru" a **16** consilieri, "împotrivă" a - consilieri.

HOTĂRĂȘTE:

Art. I - Se însușește documentația cadastrală privind propunerea de dezlipire a imobilului teren intravilan din Orasul Covasna, str. Școlii nr. 25, înscris în CF nr. 32821, nr. cad. 32821, executată de către inginer Molnar Botond, **anexa** la prezenta.

**RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA**

Art. 2 – Se aproba dezlipirea imobilului teren proprietate privată a oraşului Covasna, situat în str Seolii nr. 25, înscris în CF nr.32821, nr. cad. 32821 Covasna, în suprafaţă de 981 mp, în două parcele noi, conform documentaţiei cadastrale, anexă la prezenta hotărâre din care face parte integrantă, după cum urmează:

- lotul nr. 1 cu nr. cad nou 32927, S=36 mp
- lotul nr. 2 cu nr. cad nou 32928, S =945 mp

Art. 3 – Se aproba înscrierea în evidenţele de cadastru şi carte funciara a parcelelor de teren, conform documentaţiei cadastrale anexate.

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

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
BECSEK ÉVA**

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

- ANEXA 4: ALTE DATE DE PIAȚĂ

Alte date de piață 1:

Teren intravilan construibil cu $s = 1.299$ mp, situat în or. Covasna, str. Baia de piatră nr. 59, jud. Covasna.

Terenul are o formă ușor neregulată, aproximativ pătrată și este situată către capătul străzii Baia de piatră, pietruită, între teren și stradă, în lungul frontului, fiind situată o cale ferată forestieră îngustă, în prezent neutilizată.

Terenul este format din două parcele, înscrise în cărți funciare distincte, suprafața de 1.222 mp fiind înscrisă în CF 28534 sub nr. cad. 28534, iar suprafața de 77 mp în CF nr. 28535 sub nr. cad. 28535.

Terenul are front de stradă de 36,54 m pe str. Baia de piatră. Frontul nu este direct pe carosabilul străzii, fiind interpusă calea ferată îngustă și un șant, pentru acces fiind necesare amenajarea unei treceri la nivel și a unui podeț peste șanț. Terenul mai are un front de 8,87 m la drumul de centură, deasemenea pietruită, cu diferență de nivel mare, acest eventual acces suplimentar necesitând deasemenea amenajare și sistematizare verticală.

În vecinătatea terenului se află case de locuit la vest, cale ferată îngustă și stradă la sud, teren liber și drum la est, teren liber la nord. În apropiere se află case de locuit parter și P+M, grădini, pădure și Biserica Ortodoxă de stil vechi.

Terenul este în pantă ușoară, cu denivelări.

Utilități: energie electrică pe amplasament, rețea apă potabilă și rețea de canalizare menajeră la cca. 60 – 70 m distanță, rețeaua de gaze naturale pe stradă.

Terenul a fost tranzacționat în octombrie 2019 la prețul de 9,00 Euro/mp.

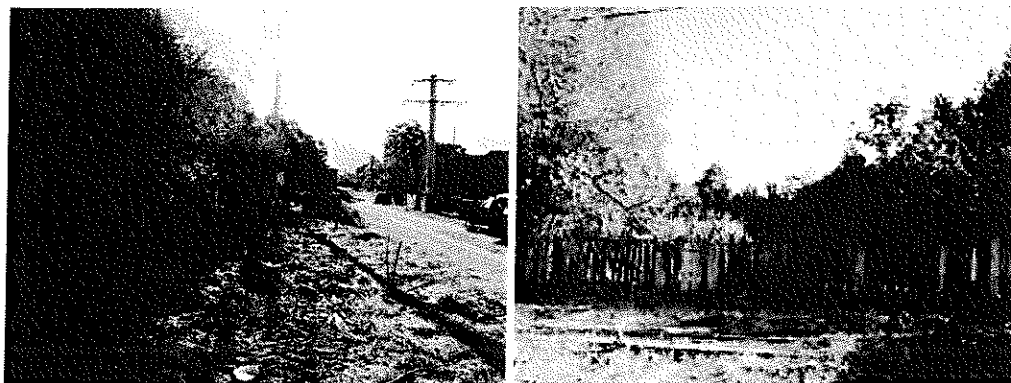
Imobilul a fost inspectat de evaluator, informațiile fiind obținute de la vânzător, nr. tel. 0728295936, respective din documentele imobilului, puse la dispoziția evaluatorului.

Hartă amplasare teren —:



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Fotografii teren



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Alte date de piață 2:

Teren intravilan situat în zonă mediană rezidențială a orașului Covasna, pe str. Barabas Miklos nr. 2, având suprafața totală de 2.992 mp, cu formă geometrică regulată, front la două străzi (47,6 m la un drum macadam – Str. Barabas Miklos și 46,50 m la un drum asfaltat – Str. Toth) de 94,10 m lungime, drumul de acces la imobil parțial asfaltat, accesul în sine realizându-se din drum macadam, formă geometrică regulată, împrejmuit cu gard de lemn în stare slabă, poarta de acces este poartă din lemn, racordat la rețeaua de energie electrică și apă. Ofertă cu preț ferm, nenegociabil la prețul de 44.880 Euro.

Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732 (imobilul a fost inspectat de subsemnatul evaluator, a se vedea fotografiile de mai jos):



Alte date de piață 3:

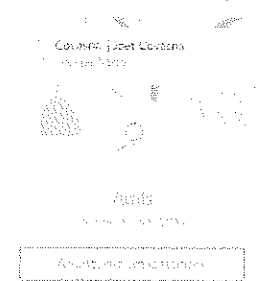
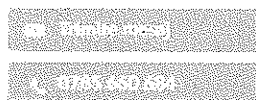
<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-in-statiunea-covasna-ID30ITB.html#4b57f229db>



Teren intravilan in statiunea Covasna

Covasna, judet Covasna Adaugat la 07:30, 13 septembrie 2016. Numar anunt: 44901293

15 €



Teren intravilan in statiunea Covasna

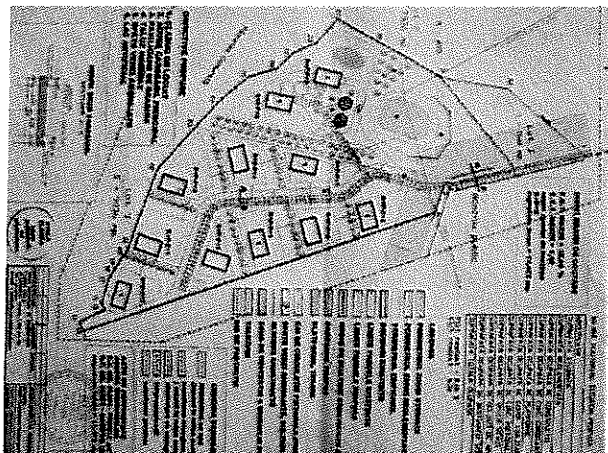
Covasna, judet Covasna Adaugat La 07:30, 13 septembrie 2018. Numar anunt: 44501591

Imaginile anuntul Actualizeaza anuntul

Numar de Proprietar Cuvantul / Intravilan Intravilan

Suprafata terenului 1 000 m²

Teren intravilan in orasul statiune Covasna, la 900m (1 minut cu masina) de centrul orasului , zona pitoreasca , apa, electricitate la baza terenului, in total 7 parcele de vanzare intre 723 si 1100 mp fiecare.



În urma discuției purtate cu vânzătorul în data de 01.10.2018 rezultă următoarele informații suplimentare: o parcelă de teren cu suprafața de 965 mp, front la stradă (drum de pământ) de 30 m lungime, utilități: rețea de energie electrică și apă la limita terenului, fără alte amenajări (neîmprejmuit) este în curs de tranzacționare la prețul de 15.000 Euro, adică 15,55 Euro/mp.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Alte date de piață 4:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitoreaasca-in-dezvoltare-IDfCICe.html#ab8d76dee6>



Vanzator



Attila

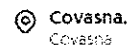
17.000.000.000
17.000.000.000

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

☎ 077 024 9730

Trimite mesaj

Localizare



Covasna.
Covasna



Postat 04 aprilie 2022

Teren intravilan statiunea Covasna , zona pitoreaasca in dezvoltare.

17 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Teren intravilan statiunea Covasna , 804 MP, zona pitoreaasca in continua dezvoltare.

Apa, curent electric, partial imprejmuit.

Regim constructii D+P+ 2 nivele.

ID: 230872049

Vizualiz

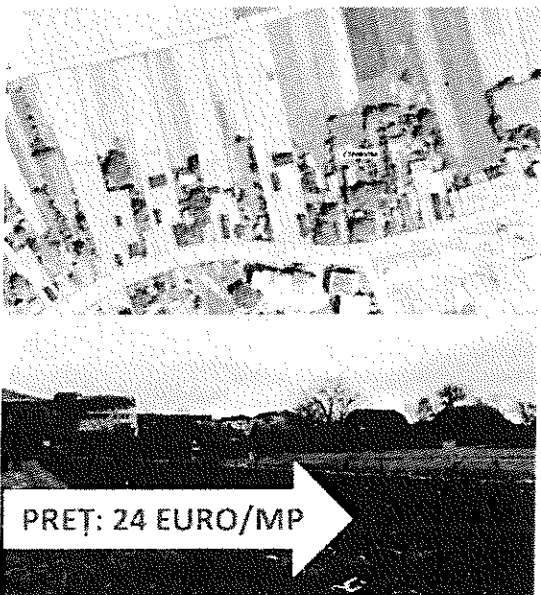
ID: 230873010 Vizualizări: 587

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

Alte date de piață 5:

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-1430-mp-teren-intravilan-in-orasul-covasna-IDeYuZc.html#ab8d76dee6>

DE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN
ORAȘUL COVASNA



PREȚ: 24 EURO/MP

0767 705 222 wellsfantu@gmail.com



Vanzator



Well Imobiliare Sfântu
Gheorghe

0767 705 222
wellsfantu@gmail.com

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

0767 705 222

Trimite mesaj

Localizare

Covasna,
Covasna



Postat 24 martie 2022

De vânzare 1430 mp teren intravilan în orașul Covasna

24 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 430 m²

Descriere

De vânzare 1430 mp teren intravilan în orașul Covasna, 34 km de Sfântu Gheorghe, în spatele Fabricii Pepsi. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 07*****22 sau pe adresa de mail wellsfantu gmail.com
ID: 221287498Vizualizări: 1331

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
CLIENT: U.A.T. COVASNA

