



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr. 4623/04.11.2014
Ind. dos.: IV/A11

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre cu privire la însușirea raportului de evaluare în vederea cumpărării părții de imobil a Operatorului Regional Gospodarie Comunală, situat în Orasul Covasna, str. Elisabetei nr. 24, S+P și desemnarea membrilor Comisiei de negociere a pretului de cumpărare

Având în vedere:

- HCL 120/2009 privind delegarea gestiunii serviciilor de alimentare cu apă și canalizare către SC "Gospodarie comunală" SA
- HCL 11/2009 cu privire la aportul Orasului Covasna la capitalul social al SC "Gospodarie comunală" SA operator regional al serviciilor de apă și de canalizare și cu privire la rezilierea condiționată a contractului de concesiune cu SC Gosp-Trans-Com SRL
- HCL 81/2014 privind majorarea capitalului social al operatorului regional SC "Gospodarie comunală" SA Sfântu Gheorghe,

Orasul Covasna, acționar al Societății Comerciale "Gospodarie comunală" SA a participat la majorarea capitalului social al operatorului regional pentru servicii publice de apă, canalizare SC "Gospodarie comunală" SA prin aport în numerar, respectiv prin **aport în natură**.

Aportul în natură al Orasului Covasna a constat din apartamentul nr. 1 al imobilului din orasul Covasna, str. Elisabeta nr. 24, compus din: la subsol din hol, WC, depozit, noua cameră, la evidențiat în CF individual 24101, nr. cadastral 24101-C1-U1, cu o suprafață construită de 719 mp, suprafața utilă de 334 mp, cu o cota parte de participare părți comune și teren, de 68,02, imobil proprietate privată al orasului Covasna.

Imobilul a aparținut în totalitate Orasului Covasna, orasului rămânându-i partea din acesta înscrisă în CF 24101-C1-U2, nr. cad. CF 24101-C1-U2, cu suprafața utilă de 171 mp, constând în apartamentul 2, compus la etaj din hol, WC și cinci camere, cu 31,98% din părțile comune și cota aferentă de teren de 31,98%, înscrise în CF colectiv nr. 24101 a orasului Covasna.

Avand in vedere faptul ca centrul regional SC "Gospodarie comunala" SA Covasna isi desfasoara activitatea intr-un sediu inchiriat de la SCM Constructorul Covasna, proprietarul imobilului a somat Societatea ca in cazul in care nu achizitioneaza imobilul, vor fi evacuati din cladire, astfel Centrul regional Covasna ar deveni neoperational.

SC "Gospodarie Comunala" SA a achitat un avans pentru imobilul unde isi desfasoara activitatea, asumandu-si obligatia de a finaliza tranzactia in cel mai scurt timp.

Partea de imobil care reprezinta aportul in natura al Orasului Covasna constand din apartamentul nr. 1 al imobilului din orasul Covasna, str. Elisabeta nr. 24, compus din: la subsol din hol, WC, deposit, noua camere, la evidentiat in CF individual 24101, nr. cadastral 24101-C1-U1, cu o suprafata construita de 719 mp, suprafata utila de 334 mp, cu o cota parte de participare parti comune si teren, de 68,02% va fi pusa in vanzare de catre SC "Gospodarie Comunala" SA, pentru a putea finaliza cumpararea imobilului in care isi desfasoara activitatea.

S-a comandat un Raport de evaluare intocmit de catre evaluator autorizat Oancia Nicolae, pentru partea de imobil din str. Elisabeta nr. 24, care face obiectul aportului in natura al Orasului Covasna, pentru a putea fi vandut.

Valorile de piata estimate sunt:

Valoarea de piata constructii: 89.438 euro, fara TVA, adica: 444.605 lei fara TVA

Valoarea de piata teren: 25.812 euro, adica 128.314 lei,

rezultand o **valoare totala a proprietatii de 115.250 euro, fara TVA, adica 572.919 lei, fara TVA.**

Orasul Covasna este interesat sa achizitioneze partea din imobil pe care doreste sa o valorifice SC "Gospodarie Comunala" SA, deoarece restul imobilului este proprietatea orasului si daca acesta ar fi proprietar unic, am putea atrage fonduri nerambursabile pentru reabilitare si imobilul ar putea fi folosit in folosul comunitatii.

Pentru initierea procedurii de cumparare, propun constituirea unei comisii de negociere a pretului de cumparare, din care sa faca parte si consilieri locali.

Pretul de cumparare va fi negociat in baza raportului de evaluare intocmit de evaluatorul autorizat. Acesta nu poate sa depaseasca in nicio situatie valoarea de

piata a imobilului, concretizata in cuprinsul raportului de evaluare/expertiza intocmit, fapt pentru care urmeaza sa se aplice procedura negocierii directe.

Avand in vedere prevederile LEGII nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicata:

Art. 863 - Dreptul de proprietate publică se dobândește:
prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;

Art. 1.650-(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să-l plătească.

Art. 1.652-Pot cumpăra sau vinde toți cei cărora nu le este interzis prin lege.

Art. 1.657-Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

Avand in vedere aceste aspecte, propun:

-Insusirea Raportului de evaluare nr. 48/2024, intocmit de catre evaluator autorizat Oancia Nicolae, in vederea achizitionarii imobilului inregistrat in CF nr. 24101-C1-U1, nr. cad. 24101-C1-U1 constand din apartamentul nr. 1 al imobilului din orasul Covasna, str. Elisabeta nr. 24, compus din: la subsol din hol, WC, depozit, noua camera, cote parti comune 68,02%, cote teren 68,02%.

-Demararea procedurilor in vederea cumpararii de catre Orasul Covasna a imobilului sus-amintit.

-Constituirea Comisiei de negociere a pretului de cumparare, din care sa faca parte si consilieri locali.

-Negocierea directa intre parti a pretului de achizitie a imobilului, pretul neputand depasi valoarea rezultata din raportul de evaluare.

Primar,
Gyerő József





ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 17.624/07.11.2024.
Ind. dos.: V/A/11

inițiat de către Primarul orașului Covasna,
Győrő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2024
cu privire la însușirea raportului de evaluare în vederea cumpărării partii de
imobil a Operatorului Regional Gospodarie Comunala, situat în Orasul
Covasna, str. Elisabetei nr. 24, S+P și desemnarea membrilor Comisiei de
negociere a pretului de cumparare

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. 863 lit. a, art. 1.650 alin. (1), art. 1.652, art. 1.657 din **Legea nr. 287 din 17**
iulie 2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările
ulterioare,

În temeiul:

-art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139, alin. (2), art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243
alin. (1) lit. a) din ”– **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/2019** privind
Codul administrativ

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

Hotărăște:

Art. 1- Se aprobă demararea procedurilor în vederea cumpărării de către Orasul Covasna a imobilului înscris în CF nr. 24101-C1-U1, nr. cad. 24101-C1-U1 constând din apartamentul nr. 1 al imobilului din orasul Covasna, str. Elisabeta nr. 24, compus din: la subsol din hol, WC, depozit, noua camera, cote parti comune 68,02%, cote teren 68,02%

Art. 2- Se însușește raportul de evaluare nr. 48/2024, întocmit de către evaluator autorizat Oancia Nicolae

Art. 3-(1) Pretul de cumpărare al imobilului se va stabili prin negociere între parti și nu va putea depăși valoarea rezultată din Raportul de evaluare, de **115.250 euro, fără TVA, adică 572.919 lei, fără TVA.**

(2) Procesul verbal conținând pretul negociat va fi aprobat ulterior prin Hotărâre a Consiliului Local al Orasului Covasna.

Art. 4- În vederea negocierii pretului de cumpărare a imobilului prevăzut la art. 1, se va constitui o comisie din a cărei componentă vor face parte:

- 1.....
- 2.....
- 3.....
- 4.....
- 5.....

Art. 5- Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se va ocupa Primarul orașului și persoanele nominalizate la art. 3

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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

VASILICA ENEA



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 14.625/07.11.2024.
Ind. dos. V/A11

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre cu privire la însușirea raportului de evaluare în vederea cumpărării părții de imobil a Operatorului Regional Gospodarie Comunală, situat în Orasul Covasna, str. Elisabetei nr. 24, S+P și desemnarea membrilor Comisiei de negociere a pretului de cumpărare

Având în vedere faptul că Orasul Covasna, ca acționar al Societății Comerciale “Gospodarie comunală” SA a participat la majorarea capitalului social al operatorului regional pentru servicii publice de apă, canalizare SC “Gospodarie comunală” SA prin aport în numerar, respectiv prin **aport în natura**, aportul în natura al Orasului Covasna constând din apartamentul nr. 1 al imobilului din orasul Covasna, str. Elisabeta nr. 24, compus din: la subsol din hol, WC, depozit, noua camera, la evidențiat în CF individual 24101, nr. cadastral 24101-C1-U1, cu o suprafață construită de 719 mp, suprafața utilă de 334 mp, cu o cota parte de participare părți comune și teren, de 68,02, partea din imobil care a reprezentat aportul în natura al Orasului Covasna se valorifică prin vânzare de către SC “Gospodarie Comunală” SA deoarece centrul regional SC “Gospodarie comunală” SA Covasna își desfășoară activitatea într-un sediu închiriat de la SCM Constructorul Covasna.

Proprietarul imobilului în care își desfășoară activitatea SC “Gospodarie Comunală” SA a somat Societatea ca în cazul în care nu achiziționează imobilul, vor fi evacuați din clădire, astfel Centrul regional Covasna ar deveni neoperational.

Orasul Covasna este interesat să achiziționeze partea din imobil pe care dorește să o valorifice SC “Gospodarie Comunală” SA, deoarece restul imobilului este proprietatea orasului și dacă Orasul ar fi proprietar unic, ar avea în proprietate tot imobilul și ar putea atrage fonduri nerambursabile pentru reabilitare și imobilul ar putea fi folosit în folosul comunității.

S-a comandat un Raport de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Oancia Nicolae, pentru partea de imobil din str. Elisabeta nr. 24, care face obiectul vânzării.

Valorile de piata estimate sunt:

Valoarea de piata constructii: 89.438 euro, fara TVA, adica: 444.605 lei fara TVA

Valoarea de piata teren: 25.812 euro, adica 128.314 lei,
rezultand o **valoare totala a proprietatii de 115.250 euro, fara TVA, adica 572.919 lei, fara TVA.**

Avand in vedere aceste aspecte, consideram legala si oportuna

-Insusirea Raportului de evaluare nr. 48/2024, intocmit de catre evaluator autorizat Oancia Nicolae, in vederea achizitionarii imobilului inscris in CF nr. 24101-C1-U1, nr. cad. 24101-C1-U1 constand din apartamentul nr. 1 al imobilului din orasul Covasna, str. Elisabeta nr. 24, compus din: la subsol din hol, WC, depozit, noua camera, cote parti comune 68,02%, cote teren 68,02% si desemnarea membrilor Comisiei de negociere a pretului de cumparare.

Intocmit,
Varga Monica





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

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

*2. nu Targu Secuiesc
verificati*

Destinatar: ORASUL COVASNA,
Loc. Covasna, Str PILISKE, Nr. 1, Jud. Covasna

DOSAR nr. 17796 / anul 2024



COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 17796 din data de 04-06-2024

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 17796 din data de 04-06-2024, emisă de către
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc.

CF *[Signature]*



100169016681

Incheiere Nr. 17796 / 04-06-2024



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

Dosarul nr. 17796 / 04-06-2024

INCHEIERE Nr. 17796**Registrator:** MIHAELA KOVACS**Asistent:** MARIA-ALEXANDRA TOMA

Asupra cererii introduse de BCPI TG SECUIESC privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Cerere de îndreptare a erorii materiale la înch. nr. 8172/04-06-2024 emis de BCPI TG SECUIESC;

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

-
pentru serviciul avand codul 251P
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 24101, inscris in cartea funciara 24101 UAT Covasna avand proprietarii: SOCIETATEA GOSPODARIE COMUNALA SA in cota de 0/1 de sub B.10, ORASUL COVASNA in cota de 230/719 de sub B.11, ORASUL COVASNA in cota de 489/719 de sub B.12;
- imobilul cu nr. cadastral 24101-C1-U1, inscris in cartea funciara 24101-C1-U1 UAT Covasna avand proprietarii: SOCIETATEA GOSPODARIE COMUNALA SA in cota de 0/1 de sub B.4, ORASUL COVASNA in cota de 1/1 de sub B.5;
- se îndreaptă eroarea materială ivită la soluționarea cererii înregistrate cu nr. 8172 în data de 13.04.2022 în sensul preluării eronate a dreptului de proprietate în favoarea Orașului Covasna sub B.5 și reactivării poziției de sub B.4 asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 24101-C1-U1 UAT Covasna;
- se îndreaptă eroarea materială ivită la soluționarea cererii înregistrate cu nr. 8172 în data de 13.04.2022 în sensul preluării eronate a dreptului de proprietate în favoarea Orașului Covasna sub B.12 și reactivării poziției de sub B.10 asupra A.1, A1.2, A1.3 sub B.13 din cartea funciara 24101 UAT Covasna;

Prezenta se va comunica părților:

GOSPODARIA COMUNALA S.A. SFANTU GHEORGHE
NP PROFIROIU MARILENA
ORASUL COVASNA

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

Data soluționării,

06-06-2024

Registrator,

MIHAELA KOVACS

Kovacs Mihaela
registrator

Asistent Registrator,

MARIA-ALEXANDRA TOMA

Toma Maria Alexandra
asistent registrator
principal

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP

www.primariacovasna.ro



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24101-C1-U1 Covasna

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Covasna, Str ELISABETEI, Nr. 24, Et. S+P, Ap. I, Jud. Covasna

Părți comune: terenul aferent construcției în suprafața de 996 mp, fundația, structura de rezistență, planșeul de despartire dintre apartamente, hornurile, acoperișul și învelitorile, coloana și bransamentele de utilități în favoarea apartamentelor. Partile de uz comun speciale sunt : casa scării în suprafața de 44,15 mp, în favoarea apartamentului nr.I. cu cota de participare de 68,02 % și apartamentului nr.II. cu cota de participare de 31,98 %.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	24101-C1-U1	719	334	68,02	68,02	Apartamentul nr.I. compus din : la subsol din hol, WC, depozit, noua camere, la parter din hol, WC, opt camere și hol,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6263 / 02/04/2015		
Act Notarial nr. Act additional la actul constitutiv al -Gospodarie Comunala S.A. Sf.Gheorghe aut nr.353, din 01/04/2015 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE aport in natura la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.6
1) SOCIETATEA GOSPODARIE COMUNALA SA , CIF:8574327, SF.GHEORGHE		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Covasna, Str. ELISABETEI, Nr. 24, Et. S+P, Ap. I, Jud. Covasna
Părți comune: terenul aferent construcției în suprafața de 996 mp, fundația, structura de rezistență, planșeul de despartire dintre apartamente, hornurile, acoperișul și învelitorile, coloana și bransamentele de utilități în favoarea apartamentelor. Partile de uz comun speciale sunt : casa scării în suprafața de 44,15 mp, în favoarea apartamentului nr.I. cu cota de participare de 68,02 % și apartamentului nr.II. cu cota de participare de 31,98 %.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	24101-C1-U1	719	334	68,02	68,02	Apartamentul nr.I. compus din : la subsol din hol, WC, depozit, noua camere, la parter din hol, WC, opt camere și hol,

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 dezbaterile 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. 251P.

Data soluționării,

06-06-2024

Data eliberării,

__/__/__

13 IUN. 2024

Asistent Registrator,

MARIA-ALEXANDRA TOMA

Maria Alexandra
asistent registrator
(parafa și semnatura)

Referent,

Vereș Erzsébet
Referent
(parafa și semnatura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 24101 Covasna

Nr. cerere	17796
Ziua	04
Luna	06
Anul	2024
Cod verificare 100169016681	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Str SPITALULUI, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24101	996	Construcția C1 înscrisă în CF 24101-C1; identic cu nr.top.678/1, 884/1/1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	24101-C2	Loc. Covasna, Str ELISABETEI, Nr. 24, Jud. Covasna	S. construită la sol:49 mp; garaj
A1.3	24101-C3	Loc. Covasna, Str ELISABETEI, Nr. 24, Jud. Covasna	S. construită la sol:10 mp; magazie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6263 / 02/04/2015		
Act Notarial nr. Act adițional la actul constitutiv al -Gospodarie Comunala S.A. Sf.Gheorghe aut nr.353, din 01/04/2015 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE aport în natura la capitalul social, dobândit prin Lege, cota actuala 489/719 1) SOCIETATEA GOSPODARIE COMUNALA SA , CIF:8574327, SF.GHEORGHE OBSERVATII: reprezentand 62,08% teren aferent ap. înscris în CF nr. 24101-C1-U1-Tg.Secuiesc	A1, A1.2, A1.3 / B.13
8171 / 13/04/2022		
Act Notarial nr. Tranzactie aut. nr. 340, din 12/04/2022 emis de NP Profiroiu Marilena;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobândit prin Conventie, cota actuala 230/719 1) ORASUL COVASNA , CIF:4404613 OBSERVATII: teren aferent ap. II	A1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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

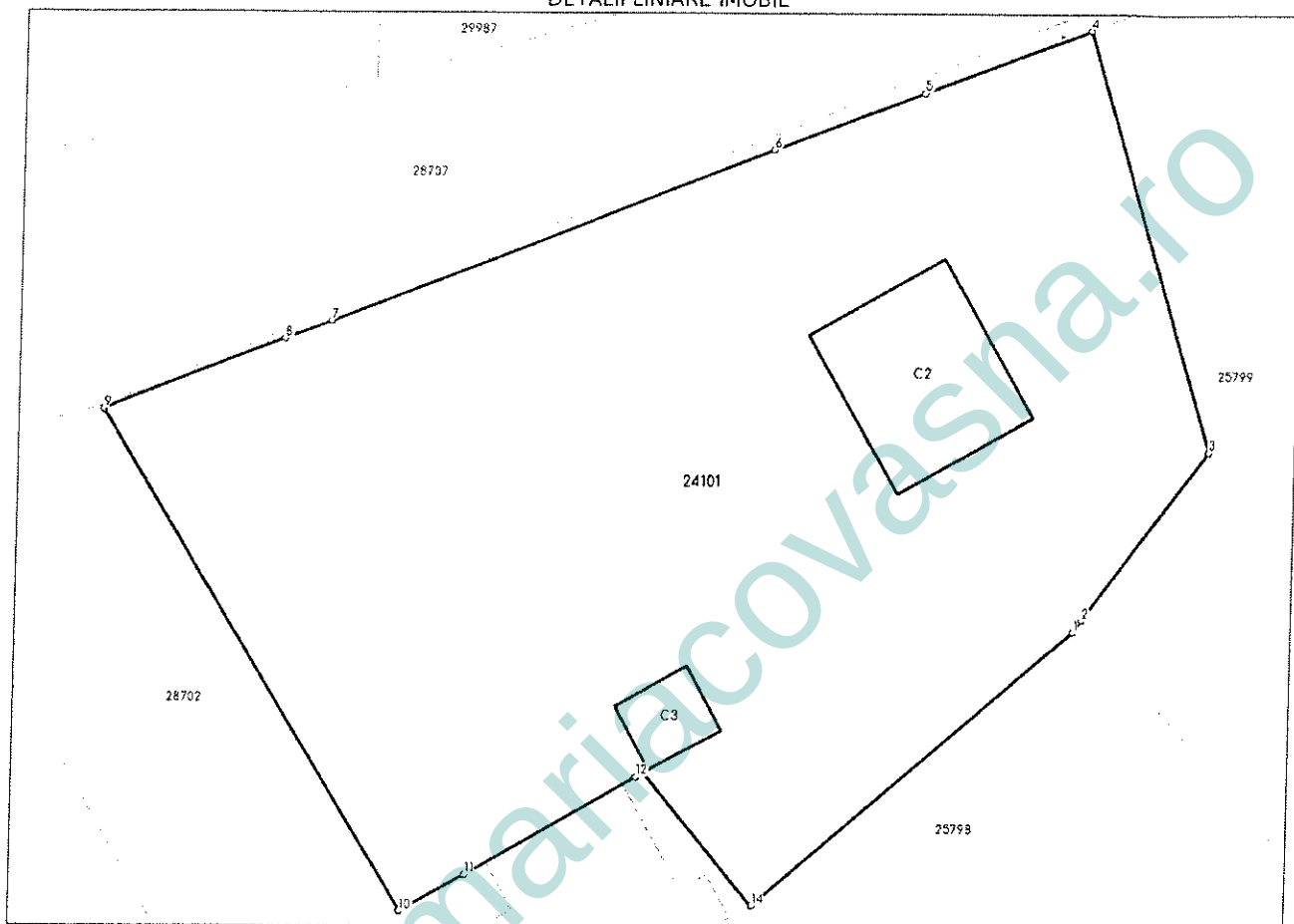
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24101	996	identic cu nr.top.678/1, 884/1/1

* 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	curti constructii	DA	996	-	-	678/1, 884/1/1	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	24101-C1	construcții de locuințe	259	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:259 mp;
A1.2	24101-C2	construcții anexa	49	Cu acte	S. construita la sol:49 mp; garaj
A1.3	24101-C3	construcții anexa	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp; magazie

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.618
2	3	8.779
3	4	18.448
4	5	7.34
5	6	6.66
6	7	19.697
7	8	2.06
8	9	8.096
9	10	24.698
10	11	3.075
11	12	8.25
12	13	0.363
13	14	7.258
14	1	17.484

** 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 dezbaterile 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. 251P.

Data soluționării,

06-06-2024

Data eliberării,

__/__/__

11 3 IUN. 2024

Asistent Registrator,
MARIA-ALEXANDRA TOMA

(parafa și semnătura)
Toma Maria Alexandra
asistent registrator
primărie

Referent,

Verec Erzsébet
Referent

(parafa și semnătura)

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară, *Clădire Covasna - teren, apartament și anexe*, proprietatea lui Operator Regional Gospodărie Comunală, situată în orașul Covasna, jud.Covasna, Strada Elisabetei, nr.24, etaj S+P, cod poștal 525200

CLIENT

Operator Regional Gospodărie Comunală S.A

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

12 Septembrie 2024



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către : Operator Regional Gospodărie Comunală Sfântu Gheorghe

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă al proprietății imobiliare *Clădire Covasna - teren, apartament și anexe*, proprietatea lui Operator Regional Gospodărie Comunală, situată în orașul Covasna, jud.Covasna, Strada Elisabetei, nr.24, etaj S+P, cod poștal 525200.

Lucrarea reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în scopul unui schimb de imobile.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în intervalul 05.09.2024 - 12.09.2024.

Datele de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 05.09.2024 și un curs de referință BNR de 1C = 4.9711lei.

Valorile de piață estimate sunt:

Valoare de piață construcții:

Vc = 89.438 €, fără TVA

Vc = 444.605 lei, fără TVA

Valoarea de piață teren:

Vt = 25.812 €

Vt = 128.314 lei

Valoare de piață proprietate

Vp = 115.250 €, fără TVA

Vp = 572.919 lei, fără TVA



Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: *Clădire Covasna - teren, apartament și anexe*

Adresă proprietate: Strada Elisabetei, nr.24, etaj S+P, Municipiul Covasna, jud. Covasna

Proprietarul: Operator Regional Gospodărie Comunală, cu sediul pe Str. Banki Donat nr.27, Sfântu Gheorghe, jud.Covasna

Beneficiarul raportului de evaluare: Operator Regional Gospodărie Comunală, Sf.Gheorghe

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Proprietatea este liberă de sarcini

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea unui schimb de imobile.

Dreptul evaluat: Dreptul deplin de proprietate

Data evaluării: 05.09.2024

Curs de schimb BNR: 1€ = 4,9711 lei

Valori estimate rezultate: în lei și euro

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului *indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate*, la data de 05.09.2024 este:

Valoare de piață construcții:

$V_c = 89.438 \text{ €}$, fără TVA

$V_c = 444.605 \text{ lei}$, fără TVA

Valoarea de piață teren:

$V_t = 25.812 \text{ €}$

$V_t = 128.314 \text{ lei}$

Valoare de piață proprietate

$V_p = 115.250 \text{ €}$, fără TVA

$V_p = 572.919 \text{ lei}$, fără TVA



CUPRINS

CAPITOLUL 1	5
<i>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare</i>	5
1.1 Tipul de evaluare	5
1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate	5
1.3 Identificarea proprietății de evaluat.....	5
1.4 Identificarea drepturilor de proprietate.....	5
1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării	5
1.6 Tipul de valoare și definiția acesteia	6
1.7 Ipoteze , ipoteze excepționale și condiții limitative	6
1.8 Sursele de informații utilizate	7
CAPITOLUL 2	8
<i>Prezentarea datelor</i>	8
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare	8
2.2. Descrierea proprietății imobiliare Clădire Covasna – teren, apartament și anexe.....	9
2.2.1 Descrierea terenului	9
2.2.2 Descrierea construcției C1 – Sediul Administrativ Apartament 1	10
2.2.3 Descrierea construcției C2 – Garaj.....	13
2.2.4 Descrierea construcției C3 – Magazin.....	13
2.3 Date despre localizarea proprietății imobiliare Clădire Covasna – teren, apartament și anexe	14
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii.....	15
2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței.....	16
CAPITOLUL 3	23
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	23
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)	23
3.1.1 Determinarea CMBU a proprietății imobiliare Clădire Covasna – teren, apartament și anexe	23
3.1.1.1 Determinarea CMBU a terenului considerat liber.....	23
3.1.1.2 Determinarea CMBU a proprietății construite	23
3.2 Abordarea prin cost a proprietății imobiliare	24
3.2.1 Abordarea prin cost a proprietății imobiliare Clădire Covasna – teren, apartament și anexe.....	25
3.2.1.1 Abordarea prin cost a terenului intravilan	25
3.2.1.2 Abordarea prin cost a construcției C1 – Sediul Administrativ Apartament 1	28
3.2.1.3 Abordarea prin cost a construcției C2 – Garaj.....	30
3.2.1.4 Abordarea prin cost a construcției C3 – Magazin.....	32
3.2.1.5 Abordarea prin cost a împrejurimii.....	35
3.4 Abordarea prin piață	37
3.5 Abordarea prin venit.....	38
3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor	39
ANEXE	40



CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin nota de comandă nr.9243/10.09.2024 se evaluează dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare *Clădire Covasna - teren, apartament și anexe*, situată în orașul Covasna, jud.Covasna, Strada Elisabetei, nr.24, etaj S+P, în vederea estimării valorii de piață a acesteia. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorii solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate

Prezentul raport de evaluare se adresează lui SC Operator Regional Gospodărie Comunală SA, cu sediul pe Str. Banki Donat nr.27, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna în calitate de client și beneficiar iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață.

1.3 Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este formată dintr-un teren intravilan în suprafață de 677,48 mp., apartament situat într-o construcție S+P+1E și este situată pe Strada Elisabetei, nr.24, etaj S+P, Covasna, jud.Covasna, cod poștal 525200.

Inspekția a fost efectuată de către Oancia Nicolae în prezența reprezentantului clientului pe data de 05.09.2024.

1.4 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin a lui SC Operator Regional Gospodărie Comunală SA, cu sediul pe Str. Banki Donat nr.27, Sfântu Gheorghe, jud.Covasna, asupra proprietății de evaluat. Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 05.09.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1€ = 4.9711 lei.



1.6 Tipul de valoare si definiția acesteia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este *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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

1.7 Ipoteze , ipoteze excepționale si condiții limitative.

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra terenului și a construcției aferente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra construcțiilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora. evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra clădirilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.
- estimarea valorilor de piață a fost făcută în moneda euro și lei, fără TVA la cererea clientului.



CONDIȚII LIMITATIVE

- prezentul raport sau părți ale sale nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afară de cazul în care nu s-a convenit altfel.
- valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

1.8. Sursele de informații utilizate

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Implementare*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare cu respectarea de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.
- Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb al BNR din 09.07.2024.
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietate: *Comanda nr.9243/10.09.2024, Extras de carte funciionară pentru informare nr.5542/21.04.2015.*



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Conform documentelor puse la dispoziție de reprezentanții clientului, proprietatea imobiliară Clădire Covasna – teren și apartament, situată în orașul Covasna, jud.Covasna, Strada Elisabetei, nr.24, etaj S+P, aparține lui Operator Regional Gospodărie Comunală și este întabulată în Cartea Funciară a Orașului Covasna la nr.24101. Proprietatea se evaluează ca fiind liberă de sarcini și fără chiriși. În documentația cadastrală avem întabulat terenul, cotă parte 68,02% din lotul cu aria măsurată de 996 mp., adică 677,48 mp. și 3 construcții: un apartament (cotă parte 68,02% din construcția C1) și construcțiile anexe C2-Gară și C3-Magazin.

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE
ANCDI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitatea individuală:
Adresa: Covasna, Strada Elisabetei, nr. 24, Etaj S+P, nr. 24
Că poștală 521200

Partea individuală: Terenul aferent construcției cu suprafața de 996 mp., fundație, structura de beton, planșă de deședere între apartamente, băi, WC, acoperșul și învelitura, coborâri, grădinișoare de apă, în favoarea apartamentelor, parte de 02 apartamente sunt laed în suprafața de 44,15 mp. în favoarea apartamentului nr. 24, cu cota de participare de 68,02 %.

nr.	de construcție / în vigoare	Suprafața construită (mp.)	Suprafața utilă (mp.)	Cota parte	Cota teren	Observații / Referințe
1.	101/101	11100	15000	68,02	68,02	Apartamentul nr. 24, acoperșul și învelitura, coborâri, grădinișoare de apă, în favoarea apartamentelor, parte de 02 apartamente sunt laed în suprafața de 44,15 mp. în favoarea apartamentului nr. 24, cu cota de participare de 68,02 %.

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Intabularea proprietății în cartea de proprietate a orașului Covasna

nr.	de construcție / în vigoare	Suprafața construită (mp.)	Suprafața utilă (mp.)	Cota parte	Cota teren	Observații / Referințe
1.	101/101	11100	15000	68,02	68,02	Apartamentul nr. 24, acoperșul și învelitura, coborâri, grădinișoare de apă, în favoarea apartamentelor, parte de 02 apartamente sunt laed în suprafața de 44,15 mp. în favoarea apartamentului nr. 24, cu cota de participare de 68,02 %.



CARTE FUNCIARA NR. 24101 Cartea de Drepturi Imobiliare - Covașna

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

ANCFI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Seculesc

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN (terenuri)

nr.	nr. cadastral	suprafata (mp)	Observatii / Notari
1	24101/01	996	Observatii / Notari

CONSTRUCȚII

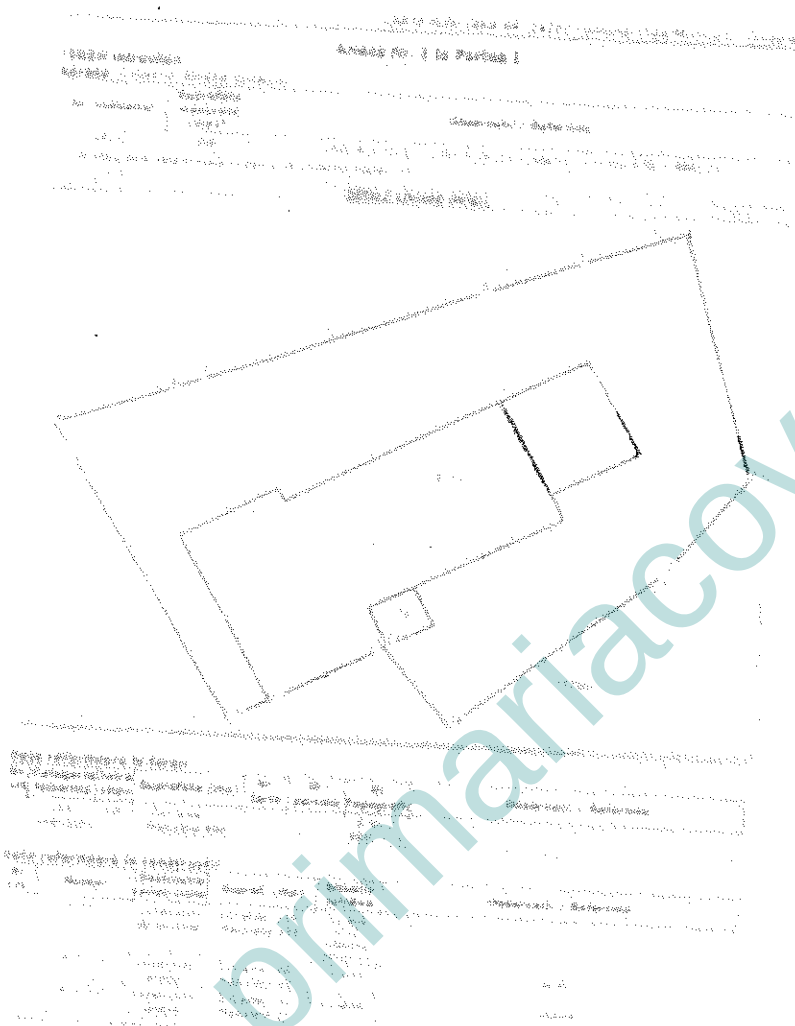
nr.	nr. cadastral	Adresa	Observatii / Notari
1	24101/01	Vilă, Strada Elisabetei, nr. 24, jud. Covasna	Observatii / Notari

2.2. Descrierea proprietății imobiliare Clădire Covașna - teren, apartament și anexe

2.2.1 Descrierea terenului

- Terenul este intravilan, încadrat la categoria de folosință - curți construcții și este situat în orașul Covașna, jud. Covașna, Strada Elisabetei, nr. 24.
- Terenul are suprafața totală măsurată de 996 mp. din care apartamentul 1 are o cotă de teren de 68,02%, adică 677,47 mp.
- Terenul are o formă neregulată
- Terenul este plat și adecvat pentru construcții.
- Utilitățile existente - curent electric, apă curentă, canalizare și gaze (conform adresei primite de la client și anexată la raportul de evaluare)
- Accesul se face din Strada Spitalului pe un trotuar asfaltat.





2.2.2 Descrierea construcției C1 – Sediul Administrativ Apartament 1

Construcție administrativă, cu regim de înălțime S+P+1E, cu infrastructura realizată din fundații continue din beton, pentru asigurarea rezemării zidurilor de închidere și suprastructura de tip zidărie portantă. Închiderile perimetrice și interioare sunt realizate

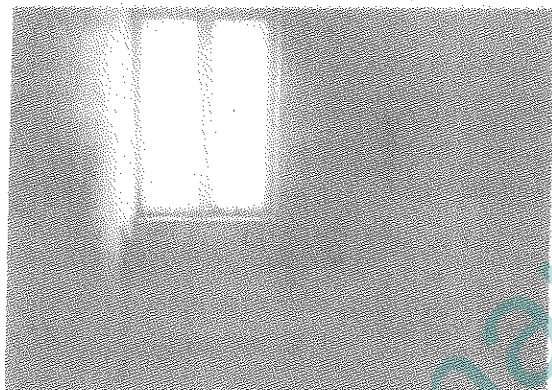


din zidărie de cărămidă iar învelitoarea este de tip șarpantă din lemn acoperită cu țiglă ceramică.

Finisajele interioare sunt de calitate medie și sunt formate din vâruiele cu vopsea lavabilă în camere iar pardoselile sunt din placi ceramice și parchet laminar. Tâmplăria interioară și exterioară este din lemn și cea exterioară din PVC. Ca instalații funcționale avem instalația electrică formată din iluminat și prize la 220V și instalația termică formată din corpuri statice de tip convecto-radiatoare legate între ele cu țeavă de polipropilenă. Agentul termic pentru încălzire este furnizat de o centrală termică pe gaz proprie. Instalația sanitară este formată din obiecte sanitare ceramice și traseele din PVC.

Construcția are o suprafață utilă totală de 334 mp., o suprafață construită desfășurată de 660 mp., o suprafață construită la sol de 259 mp., iar anul de finalizare al construcției este 1960. Destinația este de clădire de birouri și administrativă. Imobilul poate fi clasificat pe piața locală ca fiind o clădire de birouri de clasă C, de dimensiuni mici. Starea generală este satisfăcătoare și necesită reparații.





2.2.3 Descrierea construcției C2 - Garaj

Construcție anexă cu regim de înălțime P, cu infrastructura realizată din fundații continuu din beton, pentru asigurarea rezemării zidurilor de închidere și suprastructura de tip zidărie portantă. Închiderile perimetrale sunt realizate din zidărie de cărămidă iar învelitoarea este din astereală din lemn acoperită cu tablă ondulată.

Finisajele interioare sunt de calitate medie și sunt formate din varuieli lavabile și pardoseli din ciment. Tâmplăria exterioară este din metal. Ca instalații funcționale avem instalația electrică formată din iluminat și prize la 220V.

Construcția are o suprafață construită desfășurată de 49 mp. și anul de finalizare al construcției este 1960. Starea generală este satisfăcătoare.



2.2.4 Descrierea construcției C3 - Magazie

Construcție anexă cu regim de înălțime P, cu infrastructura realizată din fundații continuu din beton, pentru asigurarea rezemării zidurilor de închidere și suprastructura de tip zidărie portantă. Închiderile perimetrale sunt realizate din zidărie de cărămidă iar învelitoarea este din astereală din lemn acoperită cu tablă ondulată.

Finisajele interioare sunt de calitate medie și sunt formate din varuieli lavabile și pardoseli din ciment. Tâmplăria exterioară este din metal.

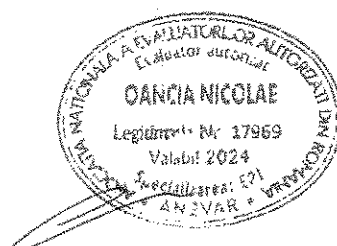
Construcția are o suprafață construită desfășurată de 10 mp. și anul de finalizare al construcției este 1960. Starea generală este de degradare.



2.3 Date despre localizarea proprietății imobiliare *Clădire Covasna* - teren, apartament și anexe

Proprietatea de evaluat se găsește situată pe Strada Elisabetei, nr.24, Covasna, jud.Covasna, în zona mediană a orașului. Covasna este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitățile componente Chiuruș și Covasna (reședința). Orașul Covasna este situat la marginea sud-estică a părții inferioare a Carpaților de curbură, la o altitudine de 580 m, pe DN13E(Feldioara-Vâlcele-Sfântu Gheorghe-Covasna). Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Covasna se ridică la 10.114 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11.369 de locuitori. Este cea mai renumită stațiune balneo-climaterică din țară pentru tratarea afecțiunilor cardiovasculare, orașul având peste 10 hoteluri și nenumărate pensiuni, un spital de profil cardiologic (Cardiologie Covasna) cu baze de tratament de profil moderne.

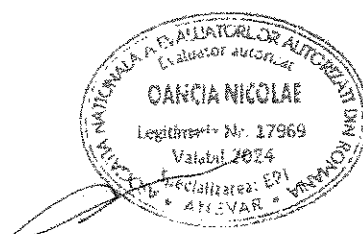
În imediata apropiere avem mai multe locuințe unifamiliare. Primăria Covasna se află la o distanță de aprox.1 km.





2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de



proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

Analiza pieței - contextul general al pieței imobiliare românești. Generalități

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi

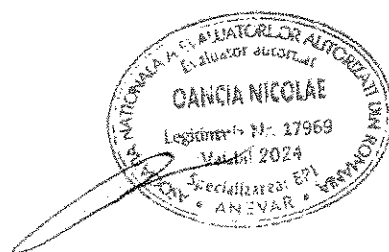


optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare.

Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional.

Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor. În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare. Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.



Activitatea Tranzacțională: Declin în S1 și Recuperare în S2

În prima jumătate a anului 2023, piața imobiliară a cunoscut o scădere semnificativă a interesului pentru achiziții de proprietăți, fenomen generat de creșterea ratelor dobânzilor. Cu toate acestea, o recuperare remarcabilă a avut loc în a doua jumătate a anului, fiind alimentată de o creștere semnificativă a împrumuturilor ipotecare, cu precădere începând din luna august. Acest reviriment a contribuit la conturarea unei perspective mai pozitive pentru segmentul rezidențial al pieței imobiliare.

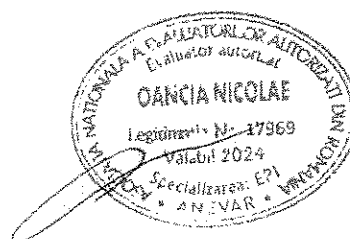
În prima fază a anului, creșterea costurilor de împrumut a determinat o descreștere a apetitului pentru achiziții imobiliare, iar această tendință a fost simțită la nivelul întregii piețe. Totuși, evoluția pozitivă din cea de-a doua jumătate a anului a fost impulsată de o redresare puternică a pieței creditelor ipotecare, marcând o schimbare semnificativă în comportamentul cumpărătorilor. Activitatea dominantă fiind cea a achizițiilor de locuințe și terenuri. Această recuperare remarcabilă a contribuit la restabilirea încrederii în sectorul imobiliar, indicând o adaptare rapidă a pieței la condițiile economice și la schimbările din mediul financiar.

Împrumuturile au devenit un motor esențial al activității în piața imobiliară, furnizând cumpărătorilor resursele financiare necesare pentru a-și realiza aspirațiile locative. Prin urmare, această redresare a adus cu sine o perspectivă îmbunătățită pentru industria imobiliară, sugerând că adaptabilitatea și dinamismul pieței pot contracara cu succes provocările inițiale. Această schimbare de paradigmă ar putea reprezenta un punct de cotitură pozitiv în contextul evoluțiilor pieței imobiliare din anul 2024.

Evoluția valorilor de tranzacționare

Pe parcursul întregului an 2023, piața imobiliară din România a experimentat creșteri semnificative de prețuri, fenomen resimțit mai ales în marile orașe precum București, Timișoara, Iași, cu o creștere mai pronunțată de 10%-15% în orașe de rangul doi precum Alba Iulia, Suceava, Bistrița sau Târgoviște. Această evoluție a indicat o tendință generală de creștere a valorilor proprietăților, evidențiind o cerere susținută și un interes crescut din partea cumpărătorilor.

Specialiștii din domeniul imobiliar anticipează o continuare a acestei tendințe în 2024, prognozând o creștere medie freptată a prețurilor de 4 - 8 %. Această previziune reflectă încrederea în stabilitatea și atractivitatea pieței imobiliare românești. De asemenea, această prognoză include și o majorare suplimentară de 4%, generată de creșterea TVA-ului pentru vânzările de apartamente noi. Acest aspect ar putea influența comportamentul cumpărătorilor și ar putea avea un impact semnificativ asupra dinamicii pieței, determinând ajustări în strategiile de achiziții și vânzări. Este de așteptat ca aceste schimbări să genereze discuții și adaptări din partea actorilor implicați în sectorul imobiliar.



Performanța Pieței: Declin în S1 la o Redresare la 12 Luni. Vârful în Noiembrie

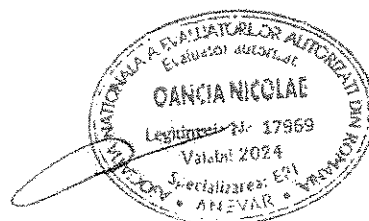
Piața imobiliară a demonstrat o notabilă reziliență, recuperându-se și înregistrând noi recorduri în noiembrie, care a devenit luna de vârf pentru tranzacții. Această adaptabilitate a pieței poate fi atribuită, în parte, influenței pozitive a ratelor dobânzilor scăzute menționate, care au creat un mediu favorabil pentru tranzacțiile imobiliare. Rezultatele de la sfârșitul anului, cu o creștere de 4% în tranzacții față de noiembrie din anul precedent, subliniază stabilitatea și interesul susținut al participanților pe piața imobiliară. Bucureștiul și principalele județe au jucat un rol deosebit în această performanță, raportând cele mai mari numere lunare de tranzacții în întregul an 2023. Acest lucru poate fi influențat de diversitatea ofertei imobiliare, infrastructura dezvoltată și o cerere susținută din partea cumpărătorilor și investitorilor.

Analizând evoluția pieței imobiliare pe parcursul anului 2023, observăm că, deși s-a consemnat o scădere semnificativă de aproximativ 20% în volumul de tranzacții în prima jumătate a anului, declinul s-a moderat considerabil la aproximativ 10% la finalul anului. Acest fenomen poate fi interpretat ca un semn al capacității pieței de a se adapta și de a se ajusta în fața schimbărilor condițiilor economice și financiare. Bucureștiul a înregistrat o scădere mai semnificativă, ceea ce poate reflecta în mare parte influențele locale sau specifice. Cu toate acestea, este important să notăm că principalele județe au raportat declinuri apropiate sau chiar inferioare mediei naționale, subliniind variația și rezistența diferitelor piețe regionale. Județul Brașov, a ieșit în evidență ca fiind cel mai performant, înregistrând o scădere de aproape 1% la numărul tranzacții. Acest rezultat poate fi atribuit unor factori precum atractivitatea regiunii pentru cumpărători sau investitori, deschiderea aeroportului care a generat un nou segment de clienți, infrastructura dezvoltată sau o mai mică sensibilitate la fluctuațiile pieței. Este esențial să se continue monitorizarea și analiza contextului economic și a factorilor locali care ar putea influența evoluția pieței imobiliare. Chiar și într-un an cu provocări inițiale, capacitatea pieței de a-și reveni și de a se ajusta oferă o perspectivă optimistă pentru viitorul acestei industrii.

Activitatea de Credite Ipotecare și Autorizații de Construcție

Interconectarea dintre volumul tranzacțiilor imobiliare și dinamica creditelor ipotecare oferă o perspectivă complexă asupra pieței imobiliare în noiembrie 2023. Faptul că finanțările bancare au înregistrat o creștere semnificativă, de 18% față de aceeași perioadă din 2022, evidențiază încrederea sporită a consumatorilor în accesarea finanțărilor pentru achiziția de proprietăți. Această creștere poate fi în mare parte explicată de produsele promoționale oferite de bănci caz în care ratele dobânzilor au fost mai reduse făcând astfel împrumuturile ipotecare mai atractive și accesibile. Acest factor a influențat pozitiv cererea pe piața imobiliară, stimulând tranzacțiile și, implicit, creând un mediu propice pentru extinderea creditelor ipotecare.

Cu toate acestea, observăm și o tendință mixtă în privința autorizațiilor de construcție. Creșterea în zonele urbane poate reflecta o continuare a dezvoltării și urbanizării, în timp ce scăderea în regiunile rurale sugerează o posibilă schimbare în preferințele sau strategiile



de construcție. Este notabilă și scăderea semnificativă a autorizațiilor de construcție obținute de dezvoltatori în primele 10 luni ale anului, înregistrând un declin de aproximativ 20% față de aceeași perioadă a anului precedent. Acest aspect poate indica, într-o măsură, o adaptare la schimbările din cererea de proprietăți sau poate fi influențat de factori precum costurile de construcție sau reglementările guvernamentale. Însă pe acest fond, este foarte posibil ca în anii următori să avem parte de o lipsă a ofertei, ceea ce poate conduce implicit la creșterea prețurilor. Analiza detaliată a acestor aspecte evidențiază complexitatea dinamicilor pieței imobiliare, unde multiple variabile, cum ar fi ratele dobânzilor, preferințele consumatorilor și deciziile dezvoltatorilor, interacționează pentru a influența evoluția sectorului imobiliar. Este important să se continue monitorizarea acestor tendințe pentru a înțelege mai bine comportamentul pieței și pentru a anticipa schimbările viitoare.

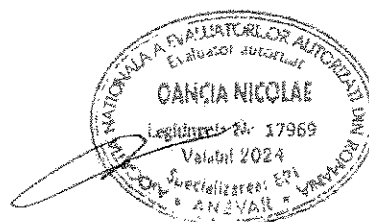
Investițiile Directe Străine (IDS) în România - 2023

Scăderea semnificativă a Investițiilor Directe Străine (IDS) în România în perioada ianuarie-Decembrie 2023 reprezintă un aspect important care poate fi analizat în contextul mai larg al economiei și al climatului de investiții. Conform datelor furnizate de Banca Națională a României, participațiile la capital au reprezentat aproximativ 5,83 miliarde de euro, însoțite de împrumuturi intra-grup în valoare de 776 de milioane de euro. Aceste fapte coincid cu provocările în continuare de a atrage investitori străini în țară. Participațiile la capital au reprezentat o parte semnificativă din IDS, totalizând aproximativ 5,83 miliarde de euro, în timp ce împrumuturile intra-grup au însumat 776 de milioane de euro. Această structură a investițiilor poate reflecta interesul investitorilor în a-și consolida pozițiile în afacerile existente sau în a iniția noi proiecte în țară. Un aspect notabil este scăderea IDS coroborată cu provocările pe care România le întâmpină în continuare în atragerea investitorilor străini. Acest fenomen poate fi influențat de mai mulți factori, inclusiv stabilitatea economică locală și globală, politica internă și externă, infrastructura, reglementările fiscale și de mediu, precum și competitivitatea pieței muncii.

Pentru a îmbunătăți climatul de investiții, autoritățile române pot lua în considerare măsuri pentru îmbunătățirea infrastructurii, simplificarea proceselor de reglementare, reducerea birocrăției și promovarea unui mediu de afaceri stabil și predictibil. Evaluarea și abordarea acestor aspecte pot contribui la revitalizarea atragerii de investiții străine în România în viitor.

Proгноze pentru 2024: Scădere dobânzi și Impact Fiscal

Perspectiva viitoare pentru piața imobiliară din România își găsește fundamentul într-o serie de analize și prognoze care au în vedere evoluția ratei dobânzii de referință monetară și schimbările fiscale planificate pentru anul 2024. Începând cu luna iulie, se anticipează o scădere a dobânzilor, cu prognoza de a atinge 3,6 % până la începutul anului 2025. Aceasta ar reprezenta o inversare semnificativă față de creșterea inițială a ratei dobânzii de referință, care a contribuit la o serie de ajustări crescânde ale ratelor. Scăderea prognozată



constata și atunci când lipsește un element al clădirii care asigură o utilizare corectă a spațiului sau atunci când elementul asigură o utilizare parțială a spațiului.

Analizând construcția evaluată se constată că nu avem depreciere funcțională.

Deprecierea externă analizează pierderea de valoare a clădirii din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine. Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau localizare.

Analizând construcția evaluate se constată că nu avem depreciere externă.

Putem astfel să estimăm costul de înlocuire net CIN al construcției fără TVA:

ELEMENTE DE CALCUL	UNITATE	VALOARE
CIB	EURO / mp	275
Suprafata construita (Scd) Nerezidentiala	mp	49,00
CIB total	EURO	13.460
Depreciere fizica totala	%	73,60%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere economica	%	0,00%
Total depreciere %	%	73,60%
Total depreciere nerezidential	EURO	9.906
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerezidential	EURO	3.553
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerezidential	LEI	17.664

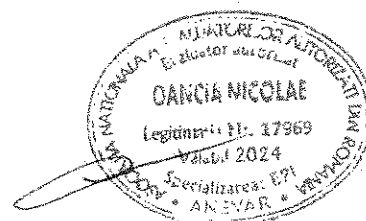
Valoarea de piață a construcției C2 este:

$$V_c = 3.553 \text{ €, fără TVA}$$

$$V_c = 17.664 \text{ lei, fără TVA}$$

3.2.3.2 Abordarea prin cost a construcției C3 - Magazie

Pentru estimarea costului de nou al construcției C3 am folosit catalogul *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale - anexe, autor Corneliu Șchiopu, Editura Irocal* și valoarea suprafeței construite desfășurate de 10 mp, suprafață obținută din Extrasul de Carte funciară pentru informare anexat. Anul construcției a fost estimat ca fiind 1960. Deoarece construcția are o vechime relativ mare vom estima **costul brut de înlocuire** (costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale). Rezultatele sunt prezentate și sintetizate în tabelul următor:



TABEL CENTRALIZATOR COSTURI GARAJ

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI GARAJ						CURS VALUTAR		4.9711
Denumire	Solbur.	Simbol	pret carte	indice 2023 - 2024	cost curent (i.El)	Coef. Corectie	Coef. Corectie distanțe de	Cost curent (i.el)
Structura caramida	10	GARAJID	476.2	100	1.421.8	0.986	0.987	13.682.37
Investiție	10	ITZNPLAN	45.3	3.9042	179.6	0.986	0.987	1.728.13
COST TOTAL CIB (LEI) cu TVA								15.410.51
COST TOTAL CIB (LEI) fara TVA								12.642
CIB UNITAR LEI fara TVA								1.284.21
CIB euro/m ² fara TVA								

Pentru a estima CIN costul de înlocuire net trebuie ca din costul de înlocuire de nou să scădem toate tipurile de depreciere fizică, funcțională și externă.

Deprecierea fizică este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuit elementul component al clădirii, de gradul de întreținere al clădirii, de mediul normal sau agresiv în care se află elementul. În estimarea deprecierei fizice se folosește metoda vârstă cronologică – durată de viață utilă, metodă ce satisface și cerințele standardului IAS 16 Imobilizări corporale. În această analiză vom utiliza normativul P135/199 – Ghid, normativ ce cuprinde coeficienții de uzură fizică normali la mijloacele fixe din grupa 1 – Construcții.

日期: 1944. 10. 10
 地点: 上海

姓名: 王某某 性别: 男 年龄: 25 籍贯: 浙江杭州 职业: 学生

住址: 上海南京路123号

工作单位: 某某中学

家庭成员: 父亲 王某某, 母亲 李某某, 弟弟 王某某

政治面貌: 共青团员

主要经历: 1938年考入某某中学, 1942年加入共青团, 1944年因成绩优秀被选为班长。

健康状况: 良好

其他: 无



Se determina deprecierea normala conform Tabelului nr. 11 - SUBGRUPA 15. CONSTRUCȚII PENTRU AFACERİ, COMERT, DEPOZITAR - in functie de structura constructiva, starea tehnica si vechimea clădirii.

Anul construcției	1960
Data evaluării	05.09.2024
Starea tehnică	satisfăcătoare = situare în care s-au efectuat cel puțin lucrările de întreținere și de reparații curente și de reparații capitale
Starea tehnică	bună = situare în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și de reparații curente, dar nu s-au efectuat reparații capitale
Starea tehnică	foarte bună = situare în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale
Vechimea construcției	64 ani

Deprecierea normală	Dm =	DH =	Dz = D1	Vd = V1	73,6%
			V2 - V1		
	Vd =	64 ani			
	D1 =	68 %			
	Dz =	73 %			
	V1 =	69 ani			
	V2 =	65 ani			

Conform ghidului de mai sus coeficientul de depreciere fizică nerecuperabilă este de 73,6% din costul de înlocuire brut deci deprecierea fizică totală va fi de 73,6% din costul de înlocuire brut.

Deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unei proiectări greșite, a modificărilor standardelor, a schimbărilor calității materialelor, a circulației interioare, a supradimensionării unora dintre elementele clădirii. Deprecierea funcțională se poate constata și atunci când lipsește un element al clădirii care asigură o utilizare corectă a spațiului sau atunci când elementul asigură o utilizare parțială a spațiului.

Analizând construcția evaluată se constată că nu avem depreciere funcțională.

Deprecierea externă analizează pierderea de valoare a clădirii din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine. Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau localizare.

Analizând construcția evaluată se constată că nu avem depreciere externă.

Putem astfel să estimăm costul de înlocuire net CIN al construcției fără TVA:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	258
Suprafata construita (Scd) Nerezidentială	mp	10,00
CIB total	EURO	2.583
Depreciere fizica totala	%	73,60%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere economica	%	0,00%
Total depreciere %	%	73,60%
Total depreciere nerezidential	EURO	1.901
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerezidential	EURO	682
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerezidential	LEI	3.390

Valoarea de piață a construcției C3 este:

$V_c = 682 \text{ €}$, fără TVA

$V_c = 3.390 \text{ lei}$, fără TVA



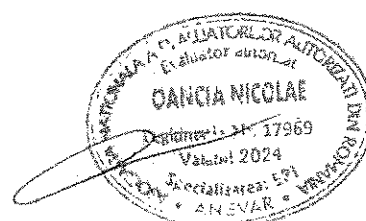
3.2.3.5 Abordarea prin cost a înprejmuirii

Pentru estimarea costului de nou al înprejmuirii am folosit catalogul *Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, Clădiri industriale - anexe, autor Corneliu Șchiopu, Editura Iroval*, valoarea lungimii gardului de 90,4 ml, valoarea suprafeței finisate a soclului de 10,8 mp. și valoarea suprafeței panourilor de gard de 153,7 mp., valori obținute din Extrasul de Carte funciară pentru informare anexat. Anul construcției a fost estimat ca fiind 1960. Deoarece construcția are o vechime relativ mare vom estima **costul brut de înlocuire** (costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale). Rezultatele sunt prezentate și sintetizate în tabelul următor:

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI ÎMPREJMUIRE							CURS VALUTAR
							4.9711
Denumire	Scibuc. mp.	Simbol	pref. care	Indice 2023 - 2024	cost curent (LEI) 2023 - 2024	Coef. Corectie	Coef. Corectie (distanța de
Soclu, rad din beton	9,4	SOCIUGRD	292,3	2,49,3	713,3	0,635	0,997
Finisaj soclu	10,8	FINSOCV2	139,0		323,2	0,660	0,997
Parcu gard din bet foraj	153,7	PANGOFFSU	233,1	3,8350	853,8	0,625	0,997
COST TOTAL CIB (LEI) cu TVA							155.758,93
COST TOTAL CIB (LEI) fara TVA							153.966
CIB UNITAR LEI fara TVA							1.066,79
CIB unitimp fara TVA							2,7

Pentru a estima CIN costul de înlocuire net trebuie ca din costul de înlocuire de nou să scădem toate tipurile de depreciere fizică, funcțională și externă.

Deprecierea fizică este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuit elementul component al clădirii, de gradul de întreținere al clădirii, de mediul normal sau agresiv în care se află elementul. În estimarea deprecierei fizice se folosește metoda vârstă cronologică - durată de viață utilă, metodă ce satisface și cerințele standardului IAS 16 Imobilizări corporale. În această analiză vom utiliza normativul P135/199 - Ghid, normativ ce cuprinde coeficienții de uzură fizică normali la mijloacele fixe din grupa 1 - Construcții.



Anul construcție	1960
Data evaluării	05.05.2024
Starea tehnică	satisfacătoare = situație în care s-a efectuat cel puțin un mic reparat, constând din reparat, curente și curățare
Starea tehnică	bună = situație în care s-a efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și de reparații curente, dar nu s-a efectuat reparat capitale
Starea tehnică	foarte bună = situație în care s-a efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparat curente, reparat capitale
Vechime construcție	64 ani

Deprecierea normală	Dm =	D1 =	D2 =	Ver = V1	Ver = V2
---------------------	------	------	------	----------	----------

Ver =	64 ani
D1 =	95
D2 =	95
V1 =	66 ani
V2 =	65 ani

Conform ghidului de mai sus coeficientul de depreciere fizică nerecuperabilă este de 95% din costul de înlocuire brut deci deprecierea fizică totală va fi de 95% din costul de înlocuire brut.

Deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unei proiectări greșite, a modificărilor standardelor, a schimbărilor calității materialelor, a circulației interioare, a supradimensionării unora dintre elementele clădirii. Deprecierea funcțională se poate constata și atunci când lipsește un element al clădirii care asigură o utilizare corectă a spațiului sau atunci când elementul asigură o utilizare parțială a spațiului.

Analizând construcția evaluată se constată că nu avem depreciere funcțională.

Deprecierea externă analizează pierderea de valoare a clădirii din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine. Deprecierea externă poate fi temporară sau permanentă și este cauzată, de regulă, de factori economici sau localizare.

Analizând construcția evaluată se constată că nu avem depreciere externă.

Putem astfel să estimăm costul de înlocuire net CIN al construcției fără TVA:

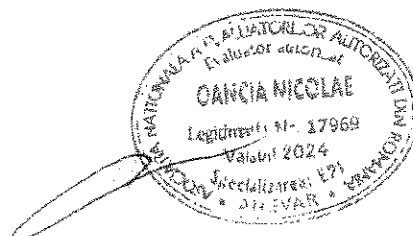
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	VALOARE
CIB	EURO / mp	215
Suprafata construita (Scd) Nerezidentială	mp	153,70
CIB total	EURO	32.984
Depreciere fizica totala	%	95,00%
Depreciere functionala	%	0,00%
Depreciere economica	%	0,00%
Total depreciere %	%	95,00%
Total depreciere nerezidential	EURO	31.335
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerezidential	EURO	1.649
COST INLOCUIRE NET (CIN) Nerezidential	LEI	8.198

Valoarea de piață a împrejurării este:

$V_i = 1.649 \text{ €, fără TVA}$

$V_i = 8.198 \text{ lei, fără TVA}$

În continuare vom estima valoarea de piață a proprietății prin însumarea valorilor terenului și a construcțiilor:



Valoarea de piață a construcțiilor este:
 $V_c = 83.554 \text{ €} + 3.553 \text{ €} + 682 \text{ €} + 1.649 \text{ lei} = 89.438 \text{ lei}$
 $V_c = 89.438 \text{ €, fără TVA}$
 $V_c = 444.605 \text{ lei, fără TVA}$

Valoarea de piață a terenului este:
 $V_t = 25.812 \text{ €}$
 $V_t = 128.314 \text{ lei}$

Indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare *Clădire Covasna – teren, apartament și anexe* prin abordarea prin cost este :

$V_p = 115.250 \text{ €, fără TVA}$
 $V_p = 572.919 \text{ lei, fără TVA}$

3.4 Abordarea prin piață

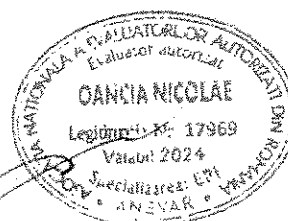
Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării . O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparativ sunt testate fata de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Atunci când există informații disponibile , abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

Etapele procedurii de baza in aplicarea metodei comparației directe sunt:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona;
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
3. Alegerea unor criterii comparative relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;



4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile;
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

Datorită faptului că nu avem suficiente date de intrare credibile nu vom utiliza această metodă de evaluare.

3.5 Abordarea prin venit

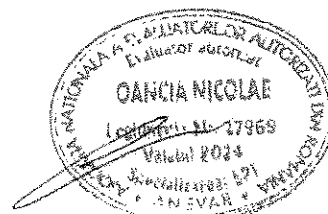
Abordarea prin venit constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății de a genera beneficii (de obicei din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actuale.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

1. **Capitalizarea directă**, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii
2. **Analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF (Discounted Cash Flow)**, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală sau încasări din revânzare, ce apoi sunt convertite în valoarea proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata de rentabilitate.

Deși există diferite tehnici de capitalizare a venitului disponibil în aplicarea abordării prin venit sunt esențiale mai multe etape. Înainte de aplicarea oricăror tehnici de capitalizare, un evaluator trebuie să treacă de la venitul brut potențial la venitul net din exploatare. Pentru a face această trecere evaluatorul trebuie să parcurgă următoarele etape :

1. Să analizeze datele despre cheltuielile și veniturile proprietății subiect și ale comparabilelor.
2. Să estimeze venitul brut potențial al proprietății prin însumarea venitului din închiriere cu orice alte venituri potențiale.
3. Să estimeze rata de neocupare și pierderile din necolectarea chiriilor .
4. Să scadă pierderile din neocupare și din necolectarea chiriilor din venitul brut potențial pentru a determina venitul brut efectiv al proprietății .
5. Să estimeze cheltuielile totale de exploatare ale proprietății subiect prin însumarea cheltuielilor fixe cu cele variabile și cu alocarea pentru înlocuire (dacă este cazul).



6. Să scadă cheltuielile totale de exploatare din venitul brut efectiv estimat, pentru a ajunge la venitul net din exploatare.
7. Să aplice tehnica capitalizării directe sau tehnica actualizării fluxului de numerar pentru o estimare a valorii prin abordarea prin venit.

Datorită faptului că nu avem suficiente date de intrare credibile nu vom utiliza această metodă de evaluare.

3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Având în vedere faptul că am utilizat o singură metodă de evaluare, evaluarea prin cost, estimăm că indicația asupra valorilor de piață a proprietății imobiliare *Clădire Covasna – teren, apartament și anexe* este următoarea:

Valoare de piață construcții:

$V_c = 89.438 \text{ €}$, fără TVA

$V_c = 444.605 \text{ lei}$, fără TVA

Valoarea de piață teren:

$V_t = 25.812 \text{ €}$

$V_t = 128.314 \text{ lei}$

Valoare de piață proprietate

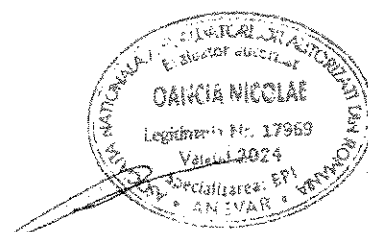
$V_p = 115.250 \text{ €}$, fără TVA

$V_p = 572.919 \text{ lei}$, fără TVA



ANEXE

www.primariacovasna.ro



Comparabile abordarea prin piață teren intravilan Covasna

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-covasna-1430mp-225765438>

Imobiliare.ro

Teren intravilan Covasna!

34.320 €

0767705222

Trimite mesaj

Trăiește în siguranță

Facebook **Instagram** **Twitter**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-covasna-3730mp-461884>

Imobiliare.ro

Vă propunem la vânzare un teren intravilan de 3730 mp în orașul Covasna

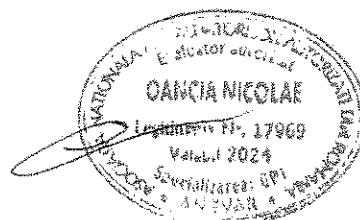
80.195 €

0786 190 583

Trimite mesaj

Trăiește în siguranță

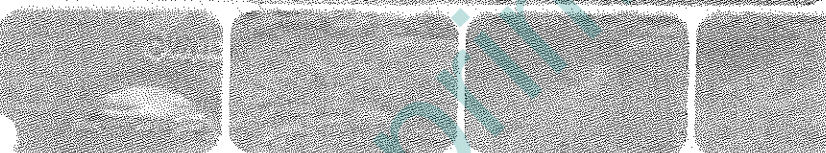
Facebook **Instagram** **Twitter**



Teren intravilan Covasna!

Vezi Hartă

34.320 €

Covasna nr 118 BCU/Anunț  simulează credit Raportează anunț Vezi Hartă

Serban Eniko

WELL IMOBILIARE 

0767705222

0267708398 /

0757150097

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe



Whatsapp



Facebook



Messenger

Activează notificările acum pentru cele
mai noi actualizări de proprietăți.

Activati

Descriere

Teren intravilan Covasna!

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-covasna-1430mp-225765438>

Amplasat in zona de dezvoltare urbană, terenul este ideal pentru construirea unei case sau a unui business.

Costul estimat al terenului este de 29.172 € (145.067 RON).

Interesat? Suna la numărul 0767 ****. Afișati numărul de telefon.

well5**** Trimite email

[Citește mai puțin](#)



Specificatii

Tipul terenului

Agricol

Intravilan

Comuna

Comuna Covasna

Calculator de credit ipotecar

Valoarea terenului

34.320 €

Termenul de credit

30 Ani

Avans / Sursă de finanțare

15 %

Valoarea creditului 29172 € (145.067 RON)



imobiliare.ro

+ Adaugă anunț

Cont nou

Intră în cont

Vă propunem la vânzare un teren intravilan de 3730 mp în orașul Covasna

80.195 €

Vezi Hartă

Salvează

TEREN INTRAVILAN

PREȚ: 21.9 EURO/MP

COVASNA

0786 190 583

SUPRAFAȚA: 3730 MP - CASA DE VACANȚĂ

www.imobiliare.ro

OWELL WELL IMOBILIARE PRO



0267708398
0757150097

Trmite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de anunțuri!

Activati

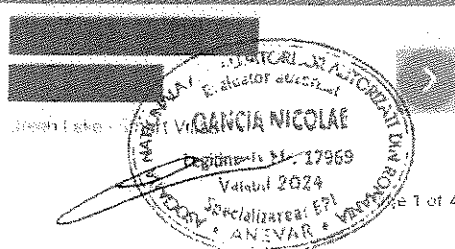
Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Vă propunem la vânzare un teren intravilan de 3730 mp în orașul Covasna

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-covasna-3730mp-461884>



1 of 4

Se oferă la vânzare un teren intravilan de 3730 mp în orașul Covasna, în zona centrală, cu toate utilitățile necesare.

Terenul este potrivit pentru construcția unei clădiri rezidențiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

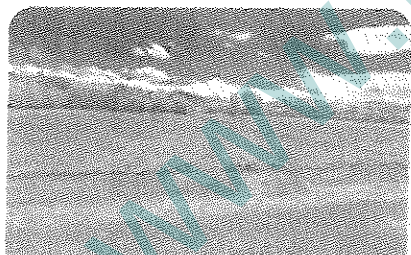
[Citește mai mult](#)

Specificatii

Suprafata terenului	3730 mp
Tipul terenului	Intravilan
Destinatie	Constructii

DESTINAȚIE: Constructii

Proprietăți similare



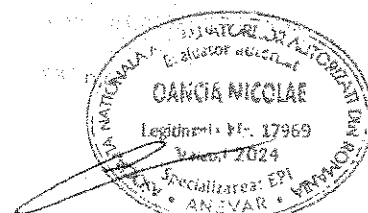
13.000 €



84.000 €



49.000 €



 [+ Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intra în cont](#)

CNRN
65%
anunțul tău de
închiriat și ai
65% discount
la pachetul de
promovare

De vânzare teren intravilan în orașul Covasna!

[Vezi Hartă](#)

67.775 €
[simulează credit](#)

WELL
AGENTA IMOBILIARA
BISTRITA-NAPOCA
0734 551 821

COVASNA [Salvează](#)

25 EURO/MP

CARACTERISTICILE

- 2711 MP
- PÂRTIE DE SKI

0734 551 821

8

Opra Laszlo
WELLIMOBILIARE **PRO**

0734 551 821
0267708398 /
0757150097

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe

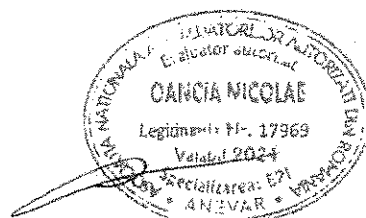
[Whatsapp](#) [Facebook](#) [Messenger](#)

[Activati](#)
Activați notificările acum pentru cele
mai noi actualizări de proprietăți.

[Activati](#)

[Raportează anunț](#)

[Vezi Hartă](#)



Descriere

De vânzare teren intravilan în orașul Covasna!

Teren intravilan în orașul Covasna!

Suprafață: 1.000 mp

Valoare: 100.000 €

0734 **** Afisati numărul de telefon

[Citește mai mult](#)

Specificații

Tip	Perimetru	Construcție
Suprafață	1.000 mp	
Valoare	100.000 €	
Tip	Intravilan	
STANAT	STANAT	ZONĂ

Calculator de credit ipotecar

Valoarea locuinței

67.775 €

Durată credit

30 Ani





ANCDP
Agenția Națională
de Cadastru și
Publicitate Imobiliară

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

Dosarul nr. 6263/02-04-2015

INCHEIERE Nr. 6263

REGISTRATOR Kelenen Erika

ASISTENT REGISTRATOR Gabor Istvan

Gospodărie Comunală S.A.	
Și Gheorghe	
Nr. înreg.	5512
Data	21.04.2015

Având datele introduse de GOSPODĂRIA COMUNALĂ SA domiciliat în România, Jud. COVASNA, la Ștădu Gheorghe, Nr. BANET DONATH, Nr. Postal 27 privind întabulare sau înscriere provizorie a actului funciar în cartea funciara.

Actul notarial nr. Act adițional la actul constituire al Gospodăriei Comunale S.A. Ștădu Gheorghe din nr. 333/01-04-2015 emis de NP Profiroiu Marilena;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul în plată;

Suma în C.A.N.C.D.P. (v. 6263/02-04-2015 în suma de 60 lei.

înregistrarea având costul 211,

având în vedere că actul este înregistrat în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

A înregistrat actul și va prezenta la

înregistrarea în cartea funciara 24101, înscris în cartea funciara 24101 UAT Covasna având proprietarii: Orasul Covasna în cota de 489/719 de sub B.6. Societatea Gospodăriei Comunale Sa în cota de 230/719 de sub B.6;

Imobilul cu nr. cadastral 24101-C1, înscris în cartea funciara 24101-C1 UAT Covasna având proprietarii: Orasul Covasna în cota de 489/719 de sub B.6,

Imobilul cu nr. cadastral 24101-C1-U1, înscris în cartea funciara 24101-C1-U1 UAT Covasna având proprietarii: Orasul Covasna în cota de 1/1 de sub B.2;

se întabulează dreptul de PROPRIETATE aport în natură la capitalul social mod dobândire Lege în cota de 489/719 de sub B.6 asupra A1, A1.2, A1.3 în favoarea: SOCIETATEA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘTĂDU GHEORGHE, sub B.10 din cartea funciara 24101 UAT Covasna;

se întabulează dreptul de PROPRIETATE aport în natură la capitalul social mod dobândire Lege în cota de 1/1 de sub B.2 asupra A1 în favoarea: SOCIETATEA GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘTĂDU GHEORGHE, sub B.4 din cartea funciara 24101-C1-U1 UAT Covasna;

Prezentul se va comunica părților,

nr. Profiroiu Marilena,

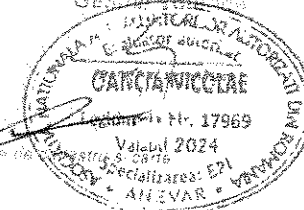
Centru de Informații și Relații Locale - Tg. Secuiesc.

Actul este de înregistrare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratură;

Data soluționării:
21.04.2015

Registrator,
Kelenen Erika
[semnătură]
(poziția de semnătură)

Asistent-registrator,
Gabor Istvan



Notă: Acest document este valabil doar în scopul înregistrării și nu poate fi folosit pentru alte scopuri. Pentru mai multe informații, consultați site-ul ANCDP.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Numar:	545
Pila:	52
Fila:	15
Anul:	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobil individualizat

Adresa: Calea Strada Iosad, nr. 24, etaj 5+6, et. 1,
cod postal 545200

Acțiune comună: terenul aferent construcției în suprafața de 996 mp, fundația, structura de
șterculă, planșele de separare dintre apartamente, holurile, acoperșul și inventar, coloană
de transportare de apă caldă în favoarea apartamentului nr.1. Partea de uz comun specială sunt: casa
scara și scara (a de 44-15 etaj, în favoarea apartamentului nr.1, cu cota de participare de 58,02 %
la valoarea terenului nr.1) cu cota de participare de 21,28 %.

Nr. Crt.	Nr. cadastral de identificare	Suprafața construită (mp)	Suprafața utilă (mp)	Cota part comună	Cota teren	Observatii / Referințe
1	545200/1	996	1110	58,02	58,02	Apartamentul nr.1, compus din: 1 le subsol din hol, WC, depozit, noua camera, le holuri din hol, WC, din cameră și hol.

B. Partea II. PROPRIETATE SI ACTE

Inscrierea privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referințe
CA 545200/1 Act de proprietate. Act adițional la actul constitutiv al societății comerciale S.A. Sărbătoare sau AC353 din 01.10.2015 emis de Oficiul de Publicitate Imobiliară SA Sărbătoare este în PROPRIETATE, apart în natură la capitalul social, dobândit prin 100% contribuție / 1 SOCIETATEA SĂRĂTOARE COMUNALĂ SA, CUI. 5574327, SĂRĂTOARE	AI

C. Partea III. SĂRĂTOARE

Inscrieri privind desemnarea dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referințe
AI SINT	



44.91/2014



JUDEȚUL COVASNA

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Clodina Af. I
Goleaș & alții depuși sp. 11

HOTĂRÂREA NR. 116/2011

**Cu privire la majorarea capitalului social al
S.C. „Gospodarie Comunala” SA**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **11 SEPTEMBRIE 2011**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea membrilor în funcție (15),

Analizând Hotărârea A.D.I. „AQVACOV” nr.230/2011, procesul verbal de ședință încheiat în 20.04.2011. la AGEA a A.D.I. AQVACOV”, adresele nr. 4440/03.2011 și 6444/03.08.2011 prin care **operatorul regional** solicită Consiliului Local pentru ca actionarul, orasul Covasna, să contribuie în bani la majorarea capitalului social al societății, precum și cererea de judecată formulată de către mostenitorii autorului Vasiliu Nicolae, care formează obiectul dosarului nr. 2527/119/2011 împotriva orașului Covasna, proprietar prin cumpărare a imobilelor înscrise în CF 24101 Covasna, nr. 24101 „casa de locuit, garaj și magazie” și teren, în suprafața de 996mp.

În baza expunerii de motive a primarului orașului, raportului departamentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate ale consilierilor, precum și avizul de legalitate al secretarei orașului.

În conformitate cu:

HCL 120/2009 privind delegarea gestiunii serviciilor de alimentare cu apă și canalizare către SC „Gospodarie Comunala” SA

HCL 11/2009 Cu privire la aportul Orașului Covasna la capitalul social al SC „Gospodarie Comunala” SA operator regional al serviciilor de apă și de

...si cu privire la rezilierea conditionata a contractului de concesiune cu
...Trans-Com SRL

HCL 121/2009 Cu privire la modificarea actului constitutiv al SC
"Gospodărie Comunală" SA, la care orașul Covasna detine calitatea de actionar.
...art.7 lit"d", art.16 alin.(2), art.204 alin.(2) lit."a" si alin.(4), ar.210
...si art.212 alin. (1) si art. 215 din **Legea 31/1990**.

În baza prevederilor art. 36 alin. (2) lit. a), c) și d), alin. (3) lit. c), alin.(5)
...alin.(6) lit.a) pct.14, art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.
...a administrației publice, republicată, cu modificările și completările

Cu votul „pentru” a // consilieri, „împotriva” / consilieri și
... 3 consilieri

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se însușește **raportul de evaluare** întocmit de către ing.Hering
...privind **apartamentul nr. I** al clădirii din Covasna, **str.Elisabeta**
...de sub nr.cadastral nou **24101 – C₁-U₁, garaj și magazie**, în întregime și
...de uz comun din construcție, în cota de 68,02% în favoarea apartamentului I
...la valoarea de **459.000 lei** și terenul aferent în suprafață de 677 mp, reprezentând
...din 996 mp, la valoarea de **70.400 lei**, valoarea totală fiind de **529.400 lei**

Art. 2 – Se aprobă **contribuția orașului Covasna la majorarea**
capitalului social al operatorului regional pentru servicii publice de apă, canalizare
... "Gospodărie Comunală" SA, prin:

- ✓ **Aport în natură**, cu apartamentul I de sub nr.top nou 24101 –
C₁-U₁, format din subsolul și parterul clădirii situate în orașul
Covasna, str.Elisabeta nr.24, și terenul aferent în suprafață de 677
mp,garaj și magazie, clădiri și teren ce aparțin domeniului privat
al orașului cu o **valoare totală de 529.400 lei**;
- ✓ **Aport în numerar**, în sumă de **27.878,83lei**, suma ce va fi
vărsată din bugetul local al orașului Covasna, cu titlul de aport la
capitalul social până în **30 octombrie 2011**.

Art. 3 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se vor ocupa Primarul
municipalului precum și directorul SC „Gospodaria Comunală” SA în ceea ce privește
acțiunile legale necesare majorării capitalului social.

**PREZIDINTE DE ȘEDINȚĂ,
INCENZ BOTOND**

**Contrasemnează,
SECRETAR,
VASILICA ENEA**





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR.81/2014

Privind majorarea capitalului social al operatorului regional SC Gospodărie Comunală SA Sfântu Gheorghe

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de 28 octombrie 2014, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (17), Analizând expunerea de motive a primarului, rapoartele compartimentelor de specialitate, întocmite de Director Economic, d.-l Bagoly Zsolt și de către d.-l Rakosi Aron, referent de specialitate urbanism, avizul comisiei juridice și cel al comisiei de buget-finanțe din cadrul Consiliului local, precum și avizul favorabil de legalitate al secretarei orașului Covasna,

Luând în considerare:

- HCL 11/2014²⁰⁰⁹ cu privire la aportul Orașului Covasna la capitalul social al SC Gospodăria Comunală SA, operator regional al serviciilor de apă și canalizare, și cu privire la rezilierea condiționată a contractului de concesiune cu SC Gos-Tran-Com SRL – prin care s-a aprobat un aport total al orașului de 150.000 lei.

- HCL 120/2009 privind delegarea gestiunii serviciilor de alimentare cu apă și de canalizare către SC Gospodăria Comunală SA.

- HCL 121/2009 cu privire la modificarea actului constitutiv al SC Gospodăria Comunală SA – la care orașul Covasna deține calitatea de acționar

- HCL 115/2011 privind dezmembrarea imobilului de la adresa str.Elisabeta nr.24

- HCL 116/2011 cu privire la majorarea capitalului social al SC Gospodărie Comunală SA

- Prevederile sentinței civile nr.60/2003 a Tribunalului Covasna prin care imobilul din str.Elisabeta nr.24 a fost scos din domeniul public al orașului.

În conformitate cu:

• art.114 alin.(1), art.121, art.125 alin.(1), art.210, 215,216 și 220 din Legea 31/1990 – legea societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

• art.240 alin.(3) și (4) din Legea 297/2004 privind piața de capital, cu modificările și completările ulterioare.

În baza prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „a”, „c” și „d”, alin. (3) lit. „c”, alin.(5) lit.”b”, alin.(6) lit.”a”, pct.14, art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. „b” și art.121 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a 17 consilieri, „împotriva” a - consilieri și „abțineri” a - consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – (1) Se aprobă majorarea capitalului social al SC Gospodăriei Comunală SA – de la 1.700.000,00 lei la suma de 8.400.000,00 lei, prin aport în numerar și în natură, respectiv cu suma de 6.700.000 lei, prin emiterea a 2.680.000 de acțiuni noi, cu o valoare de 2,5 lei/acțiune.

Art.2 – Se aprobă ca acționarii S.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. înregistrați în registrul acționarilor să aibă drept de preferință proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă. Perioada de exercitare a dreptului de preferință este de 30 de zile și se desfășoară cu începere de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor de majorare a capitalului social. În urma expirării termenului de 30 de zile în care toți acționarii au avut drept de preferință acțiunile nou emise și nesubscrise se anulează, majorarea capitalului social efectuându-se pentru suma subscrisă.

Art. 3 - Se aprobă ca orașul Covasna, acționar al Societății Comerciale Gospodăria Comunală SA să subscrie un număr de 223.350 acțiuni noi în valoare de 558.375,00 lei.

Art.4 – (1) Se însușește raportul de evaluare „clădirea veche a spitalului maternitate” – pentru subsol, parter și teren, pentru imobilul situat în str.Elisabeta nr.24, oraș Covasna apartament nr.I, al clădirii C1 din CF 24101 Covasna, evidențiat în CF individual 24101 – C1-U1, cu cota de participare de 68,02 din părțile comune și din teren întocmit de evaluator ing.Hering Petre Iuliu, la data de 28 mai 2014, **anexa 1** la prezenta.

(2) Se aprobă participarea orașului Covasna la majorarea capitalului social al operatorului regional pentru servicii publice de apă, canalizare, SC Gospodăria Comunală SA prin :

- **aport în natură**, cu apartamentul nr.I al imobilului din str.Elisabeta nr.24, evidențiat în CF individual 24101, sub nr.cadastral 24101 – C1 – U1 – cu o suprafață construită de 719 mp, suprafață utilă de 334 mp, cu o cotă de participare părți comune și teren, de 68,02, imobil proprietate privată a orașului Covasna, dobândit prin convenție, evaluat la valoarea de 530.500,00 lei, conform Raportului de Evaluare, efectuat de expert evaluator ing.Hering Petre Iuliu, la data de 28.05.2014.

- **aport în numerar**, cu valoarea de 196,17 lei, sumă ce se adaugă la aportul în numerar vărsat în 2011, în suma de 27.678,83 lei

Astfel, suma totală reprezentând aportul în numerar al orașului Covasna este de 27.875,00 lei.

Diferența de 196,17 lei va fi vărsată până în 30 noiembrie 2014.

Art. 5. – (1) Se aprobă delegarea atribuției Adunării General Extraordinare a Acționarilor, prevăzut la articolul 113, lit. f) din Legea 31/1990, către Consiliul de Administrație în conformitate cu art. 114, alin. (1).

(2) După expirarea termenului de prescripție Consiliul de Administrație va verifica subscrierile efectuate potrivit Hotărârilor luate, vărsarea acestora conform prezentei hotărâri și va proceda la anularea acțiunilor nesubscrise, după caz.

(3) Majorarea efectivă a capitalului social se va realiza pe baza hotărârii Consiliului de Administrație, în funcție de subscrierile și vărsămintele efective.

Art. 6. - Se aprobă ca AGEA să poată fi ținută și fără respectarea formalităților cerute pentru convocarea ei, în cazul în care fiecare acționar este prezent prin mandatarul său și nici unul nu se opune, în conformitate cu art. 121 din Legea 31/1990.

Art.7. – (1) Se mandatează dl. BAGOLY ZSOLT - LAJOS cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, respectiv să exercite drepturile de vot aferente deținerilor Consiliului Local al Orașului Covasna, în conformitate cu prezenta hotărâre.

(2) Procura specială de reprezentare în AGEA a S.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. este **anexa 2** la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.

Art. 8. - Se mandatează dl. Fejér Alexandru, să semneze hotărârea Consiliului de Administrație cu privire la aprobarea efectivă a majorării capitalului social, actul adițional în formă autentică la Actul Constitutiv al S.C. GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. (care se va încheia după aprobarea efectivă a majorării) și Actul Constitutiv Actualizat în formă autentică, și pentru îndeplinirea formalităților la Registrul Comerțului.

Art. 9. - Se aprobă proiectul hotărârii AGEA cu privire la aprobarea în principiu a majorării capitalului social, **anexa 3** la prezenta hotărâre din care face parte integrantă.”

Art.10 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa directorul economic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
KOPACZ LEVENTE-BENEDEK



Contrasemnează
SECRETAR
VASILICA ENEA

