

Amexa m. 1 la HCL W. 185/2016

EVALUATOR AUTORIZAT: BOJIN ADRIAN

ATESTAT ANEVAR: Legitimația 10826

Str. Zorilor nr.37

Sf. Gheorghe, Jud. Covasna

Tel: 0745-345-066

Fax: 0267-316-519

RAPORT DE EVALUARE

NR. 124 / 06.07.2016

TIPUL PROPRIETĂȚII:

TEREN INTRAVILAN

ADRESA:

BD. GEN. GRIGORE BĂLAN FN (CF 23877)

MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA

PROPRIETAR:

PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

MUN. SF. GHEORGHE

Persoană juridică

ORDONATOR:

PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

MUN. SF. GHEORGHE,

Persoană juridică

VALOARE DE PIAȚĂ:

86.390 lei

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață	Valoare de piață unitară
		mp	lei	lei	EUR/mp
0	1	2	2	3	4
1	TEREN INTRAVILAN	600	86.390	86.390	19.130
	TOTAL		86.390	86.390	19.130

DATA EVALUĂRII:

06.07.2016

DATA INSPECȚIEI:

01.07.2016

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....

Legitimație ANEVAR nr. 10826



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. INTRODUCERE

2. PREMISELE EVALUĂRII

- 2.1 Ipoteze și condiții limitative
- 2.2 Obiectul evaluării
- 2.3 Scopul evaluării
- 2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimării valorii
- 2.6 Moneda raportului
- 2.7 Inspecția bunului
- 2.8 Cauza de nepublicare

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1 Definirea Pieței

4. PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Amplasament – localizare
- 4.2 Aspecte juridice
- 4.3 Descriere, caracteristici tehnice
 - 4.3.1 TEREN INTRAVILAN
- 4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

- 5.1 Metodologia de evaluare
 - 5.1.1 Surse de informare
 - 5.1.2 Abordare prin metoda comparațiilor directe
- 5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

6. CERTIFICARE

7. ANEXE

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare a fost elaborată de către evaluatorul autorizat Bojin Adrian, atestat ANEVAR, cu sediul în mun. Sf. Gheorghe, str. Zorilor nr.37 – în calitate de executant pentru PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE, cu sediul în mun. SF. GHEORGHE, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, – în calitate de beneficiar ordonator.

EVALUATOR AUTORIZAT: Bojin Adrian, atestat ANEVAR pentru evaluare proprietăți imobiliare, evaluare bunuri mobile și evaluare întreprinderi, având legitimația nr. 10826; are totodată calificarea de auditor financiar – membru al CAFR și expert contabil - membru al CECCAR.

Poziția evaluatorului este de consultant al clientului.

Ținând cont de faptul că toți evaluatorii autorizați care îndeplinesc misiuni în conformitate cu Standardele Evaluare ANEVAR, trebuie să respecte cerințele privind imparțialitatea, obiectivitatea profesională și transparența solicitată în baza acestui Cod Deontologic, trebuie să respecte solicitările privind independența lor, aferente mai multor misiuni.

Raportul de evaluare s-a întocmit în conformitate cu standardele și recomandările ANEVAR. Evaluatorul autorizat își asumă în fața ordonatorului raportului de evaluare, întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate.

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

Proprietatea comercială s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate, care, în cazul de față, este considerată și cea mai bună utilizare. Ipotezele și condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că dreptul de proprietate este valabil;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare;
- Au fost obținute autorizațiile și licențele solicitate de instituțiile statului pentru utilizarea declarată. Nu se asumă nici o responsabilitate în legătura cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații, referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluator autorizat toate aceste informații sunt corecte.
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.

2.2 Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui TEREN INTRAVILAN, aflat pe teritoriul MUN. SF. GHEORGHE, în zona mediană a acestuia, în imediata vecinătate a Jandarmeriei și la circa 200 m de Magazinul Penny Market.

2.3 Scopul evaluării

Scopul elaborării raportului de evaluare este de a estima valoarea de piață la zi a activului, în prețuri corespunzătoare nivelului existent la data de 06.07.2016, în vederea vânzării acestuia.

2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea d și cea de schimb în contextul general al pieței.

Baza de evaluare, în prezentul raport de evaluare, Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR și este definită astfel:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Pentru evaluarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a șase metode.

În lucrarea de față, pentru aflarea valorii de piață vom aplica metoda comparațiilor directe pentru teren, având în vedere oferte comparabile de piață privind vânzarea unor astfel de proprietăți.

2.5 Data estimării valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 06.07.2016.

În conformitate cu practicile din România, valorile estimate de către evaluatorul autorizat sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate, în condițiile unei exploatare normale și a unei întrețineri adecvate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul autorizat nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.6 Moneda raportului

Moneda de lucru este în lei (RON). Cursul de schimb valutar luat în calcul este de 4,5157 lei/EURO.

2.7 Inspectia bunului

Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 01.07.2016.

Inspectia terenului s-a făcut din stradă, întrucât poarta era închisă și nu a răspuns nimeni.

2.8 Cauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluatorul autorizat și este valabil numai pentru scopul sus-menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul autorizat nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Evaluatorul autorizat își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție prealabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată – acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție a poziției competitive pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul autorizat va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice și a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul autorizat va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Analistul detaliază o prognoză a cererii fundamentale luând în considerare percepțiile participanților pe piață și evaluând în ce măsură tendințele actuale vor continua și în viitor. Analistul examinează datele specifice pieței. Populația, utilizarea forței de muncă și veniturile servesc ca indicatori ai cererii zonei; datele referitoare la spațiul disponibil în prezent, spațiile în construcție sau în proiect sau o măsură a ofertei competitive. Comparând cererea cu oferta competitivă se identifică situația prezentă și în perspectivă a echilibrului (sau dezechilibrului).

După analiza cererii și ofertei, analistul studiază utilizări alternative probabile și estimează valorile asociate acestor utilizări. El ia în considerație atributele fizice, legale și de amplasament ale proprietății analizate și ajunge în final la o concluzie referitoare la cea mai bună utilizare.

În mod fundamental, scopul analizei pieței este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

3.1 Definirea pieței

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare-industriale. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul autorizat examinează următorii factori:

- 1-tipul proprietății;
- 2-caracteristicile proprietății, cum ar fi gradul de ocupare (un chiriaș sau mai mulți chiriași), baza de clienți (cei mai probabili utilizatori, analizându-se date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate; separat pentru piețele rezidențiale, pentru piețele comerciale, pentru piața magazinelor sau pentru piața birourilor), calitatea construcției, designul și avantajele;
- 3-aria pieței (locală, regională, națională sau internațională; urbană sau suburbană; cartier sau vecinătate a unui oraș; comercială sau rezidențială);
- 4-proprietăți echivalente disponibile, adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;
- 5-proprietăți complementare, adică proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate;

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Amplasament - localizare

Adresa proprietății este BD. GEN. GRIGORE BĂLAN FN (CF 23877), în zona mediană a acestuia, în imediata vecinătate a Jandarmeriei și la circa 200 m de Magazinul Penny Market, zona mediană-periferică mixtă, la intersecția Bd. Gen Grigore Bălan cu Str. Nicolae Iorga, în vecinătatea cartierului dezvoltat la sfârșitul anilor 1980-1990.

Terenul are o formă trapezoidală, cu deschiderea la stradă de 29 m și o adâncime pe cele două laturi de 28 m și respectiv 14,50 m, având rețele edilitare în apropiere.

În evidența CF, parcela de teren este înscrisă în CF 23877/mun. Sf. Gheorghe, categoria de folosință a terenului fiind: teren de construcție.

4.2. Aspecte juridice

Proprietatea imobiliară, se află în proprietatea PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE, cu titlu de drept de proprietate, dobândit prin Lege, cu titlu inițial în baza art.36, al.1 din Legea nr.18/1991, conf. încheierii nr. 11275/2005, 13133/2005, cota actuală 1/1.

Dreptul de proprietate este dovedit pe baza Extrasului CF 23877 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 35155/04.11.2014 (Nr.topografic- Top:23877).

4.3 Descriere, caracteristici tehnice

4.3.1 TEREN INTRAVILAN

Componenta funcțională: un spațiu în suprafață totală de 600 mp.

Zona este destinată pentru proprietăți rezidențiale.

Accesul la spațiu atât pietonal cât și rutier se poate face direct din stradă, pe lățimea de 29 m.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Plan de situație a imobilului scara 1:500 este prezentat în anexa nr.4.

Plan de încadrare în zonă a imobilului este prezentat în anexa nr.5.

4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare

În ceea ce privește piața proprietăților imobiliare, putem afirma faptul că există o piață foarte restrânsă, în zonă efectuându-se tranzacții rare de acest fel, datorate pe de o parte actualei crize financiare, iar pe de alta numărului restrâns de terenuri libere în zona centrală.

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Estimarea oricărui tip de valoare, *de piață* sau *din afara pieței*, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul *abordare în evaluare* se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei.

În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de *metode de evaluare*. Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal, una sau mai multe *abordări în evaluare*, prin aplicarea *principiului substituției*, utilizând informații derivate din piață.

Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare.

Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte *valoarea de piață*.

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului așa cum a fost ea definită mai sus, datorită faptului că deținem informații privind tranzacționarea unor terenuri similare, a fost aplicată metoda de evaluare, a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- metoda comparațiilor directe

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori ce stau la baza opiniei evaluatorului autorizat privind valoarea proprietății imobiliare respective.

5.1.1. Surse de informare

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- * "Standarde Internaționale de Evaluare – ediția a șaptea" – 2005, traduse și editate de ANEVAR și IROVAL;
 - * "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
 - * Sorin Turcus și Aurel Cristian "Îndreptar Tehnic pentru Evaluarea Imediată, la Prețul Zilei, a Costurilor Elementelor și Construcțiilor de Locuințe", ediția iunie 2015.
 - * Manațe D. "Diagnosticul și evaluarea întreprinderilor cotate și necotate" editată de IROVAL 2002;
 - * Stan S. "Evaluarea Întreprinderii", editată de IROVAL 2003.
 - * Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de beneficiar:
- * Extrasul de carte funciară 23877 al municipiului SF. GHEORGHE
 - * Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500;
 - * Plan de încadrare în zonă a imobilului;

5.1.2 Abordarea prin metoda comparațiilor directe

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietățile evaluate sunt comparate cu vânzările unor bunuri similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va aplica identificarea directă, deoarece pe piață există oferte pentru terenuri având caracteristici similare..

Pentru TEREN - suprafață totală, s-au analizat 4 oferte recente (ultima lună) de terenuri similare (comparabilele A – D).

Datele au fost extrase de pe paginile de internet privind vânzările de terenuri, www.olx.ro, www.imobiliare.ro sunt prezentate în anexa 3.

În opinia expertului evaluatorului autorizat, având la bază principiul prudenței, valoarea estimată prin metoda comparației este o valoare reală de piață care se recomandă a fi utilizată în scopul pentru care a fost efectuată evaluarea și anume vânzarea.

Metodologia de calcul este prezentată în fișa de calcul anexată (nr.2), rezultând valoarea de piață a terenului evaluat determinată prin metoda comparațiilor directe de:

86.390 lei

5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

Valoarea terenului rezultată prin aplicarea metodei sus-menționate este:

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparației	Valoare de piață	Valoare de piață unitară
		mp	lei	lei	EUR/mp
0	1	2	2	3	4
1	TEREN INTRAVILAN	600	86.390	86.390	19.130
	TOTAL		86.390	86.390	19.130

Opinia evaluatorului autorizat este că prin respectarea principiului prudenței, se alege valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe pentru teren.

Valoarea totală a imobilului este de:

86.390 lei

(valorile sunt fără TVA)

Prezentul raport de evaluare s-a redactat în trei exemplare dintre care două au fost predate ordonatorului, iar unul a fost păstrat în arhiva evaluatorului autorizat.

6. CERTIFICARE

Se menționează că, în lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. Informațiile evidențiate în raportul de evaluare au fost obținute de la surse pe care evaluatorul autorizat le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Evaluatorul autorizat este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor față de beneficiar) și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Remunerarea evaluatorului autorizat nu se va face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV) și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare rezidențiale, ce face obiectul raportului.

7. ANEXE

- Centralizatorul valorilor – anexa nr.0
- Poze – anexa nr.1;
- Calculul valorii prin metoda comparațiilor directe - anexa nr.2;
- Oferte de preț pentru proprietăți comparabile - anexa nr.3;
- Plan de situație - anexa nr.4;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului și Plan de încadrare în zonă a imobilului scara 1:500 - anexa nr.5;
- Extrasul CF 23877 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 35155/04.11.2014 - anexa nr.6;

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....



PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.0
Rap. ev. 124/06.07.2016

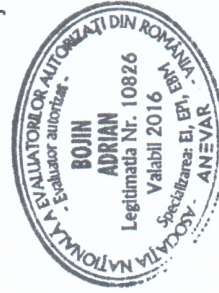
CENTRALIZATOR

VALOARE DE PIAȚĂ - TEREN INTRAVILAN MUN. SF. GHEORGHE (BD. GEN. GRIGORE
BĂLAN, FN - CF 23877),

Nr. crt	Denumire	Suprafața mp	Val prin met. comparatiei		Valoare de piață		Valoare de piață unitară	
			lei	2	lei	3	EUR/mp	4
0	1	2						
1	TEREN INTRAVILAN	600		86.390		86.390		19.130
	TOTAL			86.390		86.390		19.130

Curs valutar = 4,5157 (lei/EUR)

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



TEREN- BD. GEN. GRIGORE BĂLAN FN (CF 23877)



Vedere spre S-V



Vedere spre S-V



Vedere spre S-E



Vedere spre S-E



Vedere spre N-E



Vedere spre N-E



Vedere spre N-V



Vedere spre N-V

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)
TEREN INTRAVILAN MUN. SF. GHEORGHE (BD. GEN. GRIGORE BĂLAN, FN - CF 23877),

Elemente de comparatie	Subiect	Simeria	Sala Sporturilor (DN12)	Sala Sporturilor (DN12)	Lunca Oltului
Suprafata	600,00	720	500	4.110	4.200
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		44,00	27,90	29,50	25,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		44	28	30	25
Conditii vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-2,20	-1,40	-1,48	-1,25
Pret corectat		41,80	26,51	28,03	23,75
Localizare		mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă
Corectie procentuala (%)		20%	30%	30%	30%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		8,36	7,95	8,41	7,13
Pret corectat		50,16	34,46	36,43	30,88
Acces		inferior	inferior	inferior	inferior
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	5%	20%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		5,02	3,45	1,82	6,18
Pret corectat		55,18	37,90	38,25	37,05
Utilizare rezidențială	da	da	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		55,18	37,90	38,25	37,05
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		55,18	37,90	38,25	37,05
Utilități	la limită	nu	la limită	la limită	la limită
Corectie procentuala		10%	0%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		6	0	0	-2
Pret corectat		60,69	37,90	38,25	35,20
Posibilități de construire	da	da	da	da	da
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		60,69	37,90	38,25	35,20

Suprafata	600,00	720	500	4.110	4.200
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		60,69	37,90	38,25	35,20
Total corectie bruta		15,58	12,79	11,70	14,55
				total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea estimata (cu TVA 24%) - EURO/mp				38,3	
Valoarea estimata (fără TVA 24%) - EURO/mp				31,9	
600,00	19.130 €			86.390 lei	

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



Bojin Adrian

 [Contul meu](#)[ADAUGA ANUNT NOU](#)[Inapoi](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#)[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)[Urmatorul anunt](#)

Vind teren intravilan

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adataut La 11:21, 24 iunie 2016, Numar anunt: 72193150

[Imi place](#) [Distribuie](#) < 0[Promoveaza anuntul](#)[Actualizeaza anuntul](#)Salveaza ca
favorit

Ofert de

Agentie

Suprafata

720 m²

vind teren intravilan de 720 mp. in cartierul Simeria ,apa ,curent electric ,canalizare,gaz in apropiere
terenului

[Inapoi](#)[Urmatorul anunt](#)[Imi place](#) [Distribuie](#) < 0[Trimite](#)

Vizualizari: 948

Contacteaza vanzatorul

0740 872 642

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

[Trimite](#)**32 000 €**

Trimite mesaj

0740 872 642Sfantu Gheorghe, judet
Covasna[Vezi pe harta](#)

ilies ionela

Pe site din sep 2012

[Anunturile utilizatorului](#)[Salveaza ca favorit](#)[Tipareste](#)[Modifica](#)[Raporteaza](#)**VREI CREDIT
PENTRU CASA?**bancatransilvania.ro/CreditCasa

Dobanda fixa/variabila, pe 30
ani. Banca Transilvania: Aplica
online!

[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) Anunturi Sfantu Gheorghe

Imobiliare Sfantu Gheorghe

Terenuri Sfantu Gheorghe

[Urmatorul anunt](#)



IVECO - 50.10
Preț 2.000 EUR
Alege!



VOLVO - FM 12 8x4 tipper
Preț 19.900 EUR
Alege!

AUTOLINE

Teren intravilan pentru constructii, parcele de 500 de mp

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 08:37, 30 iunie 2016, Numar anunt: 72406656

Îmi place Distribuie < 0

Promovează anuntul

Actualizează anuntul

O Agentie Extravilan / intravilan Intravilan
Si Salveaza ca favorit **500 m²** - *Sala Spinturilor*

PJ vand teren intravilan pentru constructii, bucati de 500 mp, cu toate utilitatile.

Exista posibilitatea de a cumpara mai multe parcele si selectarea parcelelor dorite.

27,90 €

Negociabil

Trimite mesaj

0741 296 484

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna

[Vezi pe harta](#)

Gyergyai Botond

Pe site din mai 2014

[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

Îmi place Distribuie < 0

Trimite

Vizualizari: 1081

Contactează vânzătorul

0741 296 484

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

[Adauga fisier](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, tar, html, swf, txt, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

Trimite



AIRFRANCE

FINANTARE RAPIDA IMM-URI

BT iti ofera pana la 250.000 lei. Cu dobanda doar pentru ce consumi!



Anunturile utilizatorului Gyergyai Botond

[Toate anunturile utilizatorului](#)

[Contul meu](#)

[ADAUGA ANUNT NOU](#)

[Inapoi](#) [Anunturi Sfantu Gheorghe](#)

[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)

[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Urmatorul anunt](#)



VOLVO - FM 12 8x4 tipper

Preț 19.900 EUR

[Alege!](#)



IVECO - Eurotrakker 410 4

Preț 21.500 EUR

[Alege!](#)

AUTOLINE

Tere intravilan ideal pentru Showroom, langa stadion

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 09:10, 30 iunie 2016, Numar anunt: 72956154

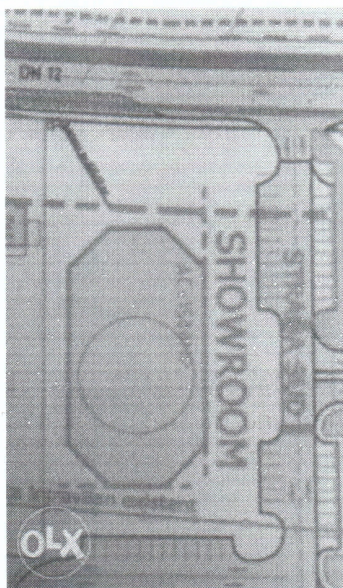
[Imi place](#) [Distribuie](#) 0

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



[Salveaza ca favorit](#)



Oferit de

Proprietar

[Extravilan / intravilan](#)

[Intravilan](#)

Suprafata

4 110 m²

Oferim spre vanzare teren intravilan pretabil constructii showroom, birouri, spati depozitare in suprafata de 4110 mp, cu o deschidere de 68 m la sosea principala, cu toate utilitatiile, langa stadionul in curs de constructie

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0

[Trimite](#)

Vizualizari: 609

29,50 €

Negociabil

[Trimite mesaj](#)

0741 296 484

Sfantu Gheorghe, judet
Covasna

[Vezi pe harta](#)

Gyergyai Botond

Pe site din mai 2014

[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

Știm că e timpul
să te muți la casa ta



APLICA ACUM



BANCA TRANSILVANIA

Salvează

CERE DETALII

105.000 EUR * - Teren Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Periferie



imobiliare.ro

ID Anunt: #X5DI03006

Teren Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Periferie

Înapoi în listă | Următorul anunț

Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **PRIELA PREST**

105.000 EUR *

25 EUR / mp



Salvează

Detalii

Teren cu suprafata de 4200 mp, amplasat favorabil constructiilor rezidentiale, comerciale, prestari servicii. Posibilitate de parcelare. Utilitati in apropiere.

Terenul este extravilan; categoria de folosinta faneata.

Pretul 25 euro/mp.

Caracteristici

Suprafață teren:	4.200 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Utilitati in zona

Detalii de contact

Sună la

0744.337.596

Alte telefoane:

0267.351.424 (fax)



CIPRIAN COMSA
manager
PRIELA PREST

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Sfantu Gheorghe, Terenuri construcții in zona Periferie, Sfantu Gheorghe

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

P.U.Z. "BULEVARDUL GENERAL GRIGORE BALAN - ZONA SERVICII"

Plan de situatie / 1



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita P.U.Z. - limita efectiv sistematizata
- Limita parcele proprietatea Primariei Municipiului Sfantu Gheorghe
- Limita parcele existente
- Strazi existente
- Construcții existente

S.C. DISTRIGAZ-SUD
RETELE S.R.L. - G.D.F. SUEZ BUCURESTI
COMPARTIMENT A.D.C.P.
SING. MANGA GHEORGHE
07.04.2017

Procent de ocupare al terenului P.O.T. propus = 50%
Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. propus = 2
Regim de inaltime maxim propus P+3

ORDINUL ADMNISTRATOR
P.O. BUCURESTI
2179
Viktoro
GHEORGHIU
16 April 2017

REGISTRUL IMOBILITATILOR
Județul Iași
VAK
2017
16 April 2017



P.U.Z. "BULEVARDUL
GENERAL GRIGORE BALAN
- ZONA SERVICII"

PLAN DE SITUATIE
AMPLASAMENT PROPUIS / 1



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

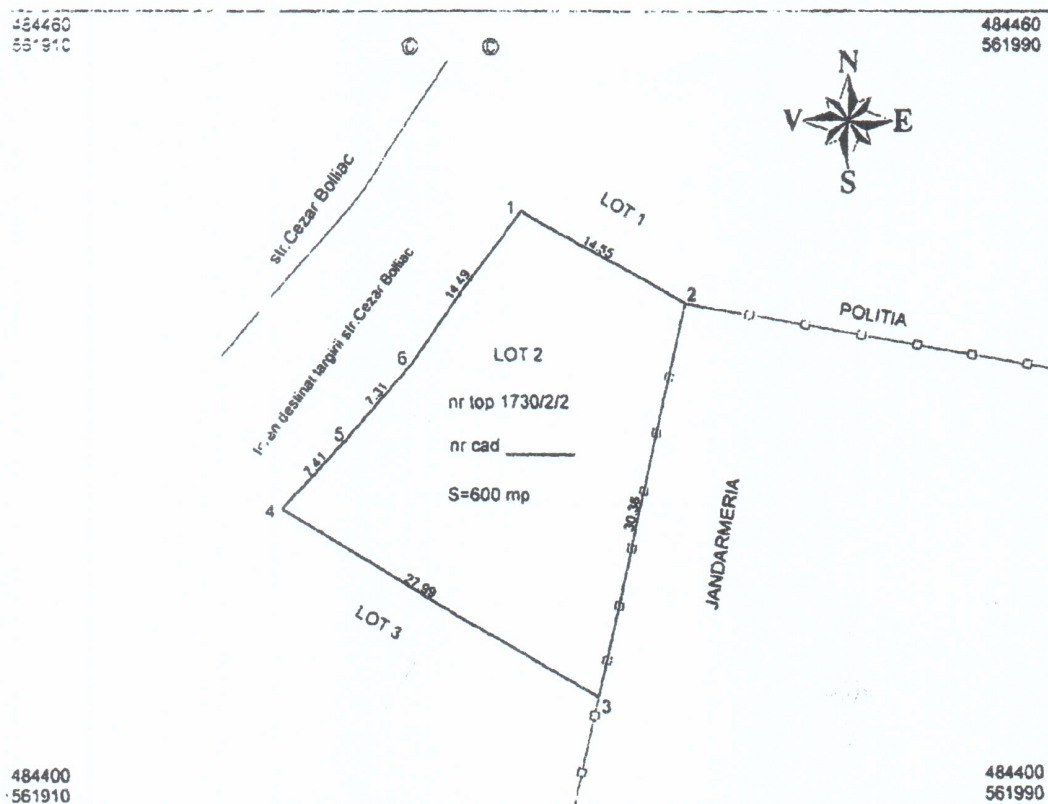
SCARA 1:500

Nr. cadastral Suprafata masurata (mp)
600

Adresa imobilului
intravilan Sf Gheorghe str Cezar Bolliac

Carte Funciara nr. 20232

UAT Sf.Gheorghe



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela 1	Categoria de folosinta teren constructii	Suprafata (mp), Valoare de impozitare (lei) 600	Mentiuni teren partial imprejmuit
------------------	---	--	--------------------------------------

TOTAL 600

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
-------------	----------------------------------	-----------------------------	----------

TOTAL

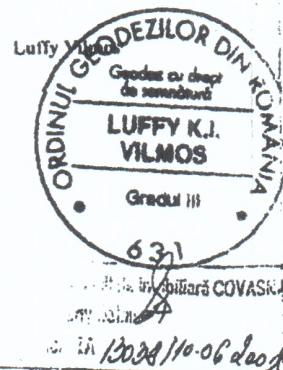
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Pct.	N(m)	E(m)
1	484411.007	561940.715
2	484401.701	561953.302
3	484371.069	561946.615
4	484381.253	561922.487
5	484381.614	561927.608
6	484401.143	561932.390

Suprafata totala masurata (mp)
600

Suprafata din act (mp)
600

Data: mai 2008



ROMANIA
Judetul COVASNA
PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Nr. 64492 din 06.01.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 579 din 16.12.2014

În scopul: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "PUZ -
BULEVARDUL GENERAL GRIGORE BĂLAN- ZONĂ SERVICII"

Ca urmare a Cererii adresate de MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA municipiul/orașul/comuna SFANTU GHEORGHE
satul , sectorul , cod poștal 520085 , str. 1 DECEMBRIE 1918
nr. 2 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0265-311243/ , email
înregistrată la nr. 64492 din 16.12.2014

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFANTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520082 , str. GENERAL GRIGORE BĂLAN

nr. FN , bl. , sc. , et. , ap. ,
sau identificat prin Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.I

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 10 / 2008
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 238 / 07.11.2008

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 37790,23877, 37676, 28840, 37794

Nr. Top 37790,23877, 37676, 28840, 37794

TERENURILE SUNT PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE ȘI SE AFLĂ
ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

2. REGIMUL ECONOMIC:

CONFORM PUZ APROBAT ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
FOLOSINȚĂ ACTUALĂ TEREN CURȚI CONSTRUCȚII

3. REGIMUL TEHNIC:

..... ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "PUZ - BULEVARDUL GENERAL
 GRIGORE BĂLAN- ZONĂ SERVICII" -
 DOCUMENTAȚIA SE VA ÎNTOCMII CONFORM PREVEDERILOR LEGII NR. 350/2001
 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMULUI CU MODIFICĂRILE ȘI
 COMPLETĂRILE ULTERIOARE ȘI CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR.
 9/13.11.2014 APROBAT CU H.C.L. 352/2014

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a
 regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat):

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

..... ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM "PUZ - BULEVARDUL GENERAL GRIGORE
 BĂLAN- ZONĂ SERVICII"

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare
 și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de
 construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:
AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor
 proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva
 Consiliului și Parlamentului European 2003/353CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor
 planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul
 la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică
 solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă
 după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării
 impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu
 se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea
 executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea
 competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării
 opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord
 cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea
 competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării
 efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității
 competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor
 investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice
 competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare
 a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are
 obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESPRIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ alimentare cu apă

☒ canalizare

☒ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale

☒ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☒ securitate la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.2) avize și acorduri privind:

☐ verficator A (inginer)

☐ verficator B (arhitect)

☒ Documentație topografică vizată de O.C.P.I. Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

☐ aviz proiectant inițial

☐ verficator I

☐ acordul proprietarilor

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate

ale acestora:

- AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

- INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE

- MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DIRECȚIA GENERALĂ LOGISTICĂ

d.4) studii de specialitate

- STUDIU GEOTEHNIC

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

Primar
ANTAL ÁRPÁD - ANDRÁS

Secretar
KULCSÁR TUNDE-ILDIKÓ

Arhitect-șef
BIRTALAN ERZSÉBET CSILLA

Întocmit
Sándor Judith

Achitat taxa de: Scutit de taxa, conform Chitanței nr. din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 06.01.2015

Grigore Bălan fu.

CARTE FUNCİARA NR. 23877 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	30558
Ziua	11
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. CF vechi: 22170
Nr. cadastral vechi: 9974

Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	23877	Din acte: ~; Masurata: 600	teren de constructie, identic cu nr. top. 1730/2/2

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
15307 / 02.07.2008		
H.g. nr. 131, din 01.01.2008, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu initial in baza art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, conf. inch. nr. 11275/2005, 13133/2005, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 22170)
1) MUNICIPIUL SF. GHEORGHE		

C. Partea III. SARCINI

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



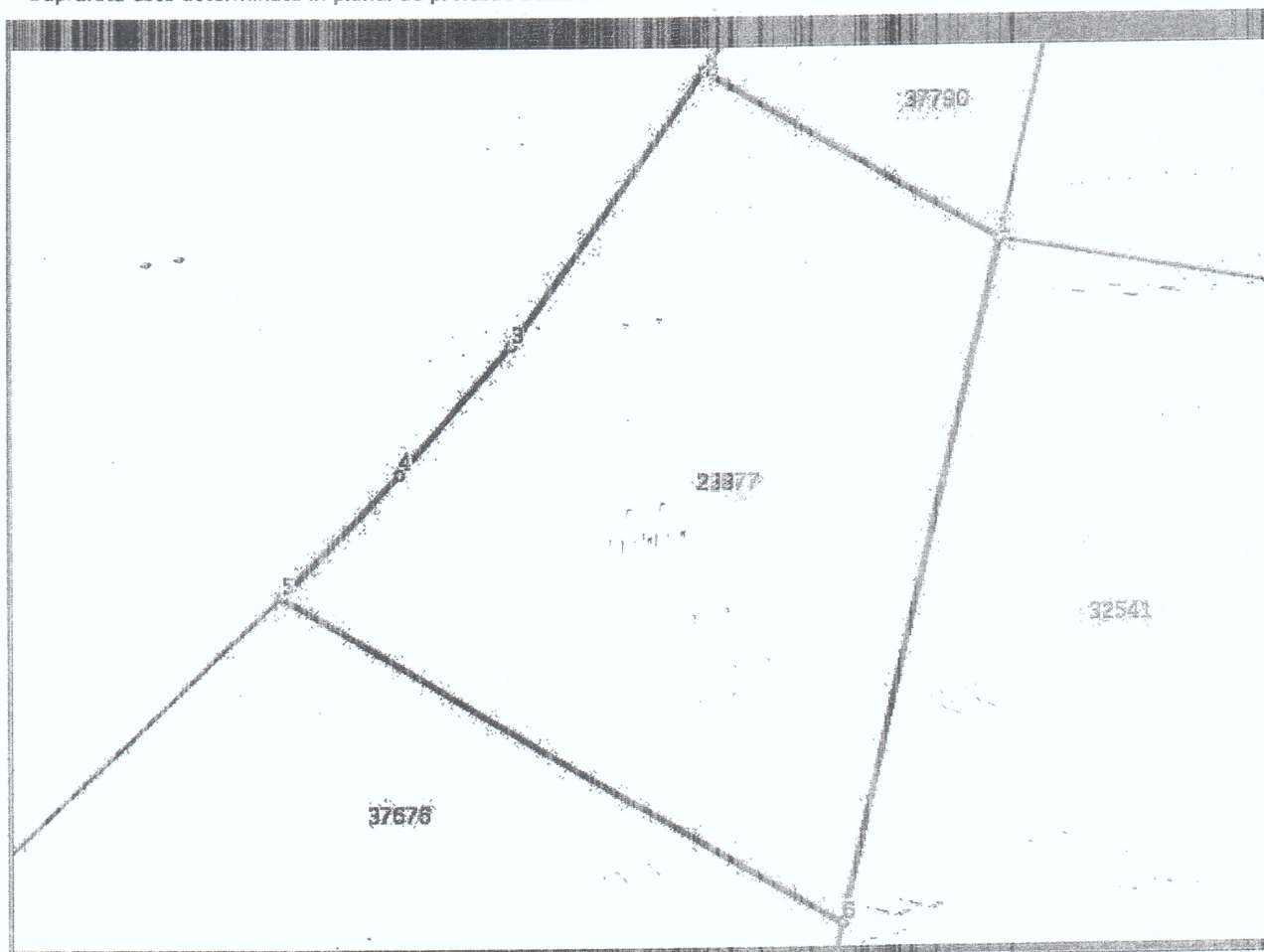
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
23877	600	teren de constructie, identic cu nr. top. 1730/2/2

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 600	-	-	-	teren de constructie

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	14,6
2	3	14,5
3	4	7,3
4	5	7,4
5	6	28,0
6	1	30,4

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data soluționării,
15/12/2015

Asistent-registrator,
GIANINA SIRMA

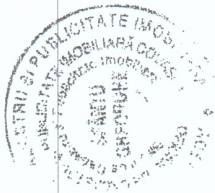
Referent,

Data eliberării,

15/12/2015

(perata și semnătura)

(perata și semnătura)



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă cu oferte în plicuri sigilate, a unui teren situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, b-dul Gen. Grigore Bălan f.n.

Prezentul caiet de sarcini stabilește modalitatea de valorificare prin procedura licitației publice deschise cu oferte în plicuri sigilate, a terenului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, b-dul Gen. Grigore Bălan f.n.

I. Obiectul licitației: valorificarea prin vânzare a terenului situat în b-dul Gen. Grigore Bălan, f.n. înscris în CF nr. 23877 Sfântu Gheorghe nr. cad. 23877, în suprafață de 600 mp.

II. Descrierea bunului: Parcela de teren destinată vânzării prin licitație publică deschisă cu oferte în plicuri sigilate, face parte din domeniul privat al municipiului Sfântu Gheorghe, se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și este situată în intravilanul municipiului.

Este înscrisă în CF nr. 23877 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 23877, în suprafață de 600 mp, identificată în Planul de încadrare efectuat de ing. Luffy Vilmos, anexa nr. 1 la prezentul Caiet de sarcini.

Terenul are formă trapezoidală, cu deschidere la stradă de 29 m, având rețele edilitare în apropiere. Categoria de folosință a imobilului este teren de construcție.

III. Condiții de participare:

La licitația de valorificare prin vânzare a bunului pot participa persoane juridice române precum și străine, care au firme cu sediu social înregistrate în România, întreprinderi individuale, întreprinderi familiare, persoane fizice autorizate, care nu sunt într-una din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar, activitățile nu sunt suspendate de tot sau în parte, nu au aranjamente cu creditorii, nu se află într-o situație similară cu cele anterioare reglementate de lege și persoane fizice. Pot participa la licitație numai persoanele care nu au datorii la bugetul de stat și cel local, care vor prezenta documentele prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul Caiet de sarcini.

IV. Garanția de participare

Garanția de participare la licitație este de 500 lei, care se achită într-una din modalitățile permise de lege, adică numerar la casieria vânzătorului sau ordin de plată vizat de bancă.

V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire al licitației este de 86.390 lei fără TVA. Prețul de pornire s-a stabilit în baza Raportului de evaluare nr. 124/06.07.2016, elaborat de Evaluatorul Autorizat Bojin Adrian.

VI. Regulamentul licitației

În realizarea procedurii de licitație pentru vânzarea terenului, proprietarul acestuia va publica în cel puțin două cotidiane de circulație locală anunțul de licitație.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de depunerea ofertelor.

Ofertele se vor depune în termen de 10 zile, de la data publicării anunțului în două

ziare locale, la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe – Compartimentul de Relații cu publicul, Informații, Registratură.

Persoana interesată are dreptul să solicite documentația de atribuire a bunului, documentație care se va găsi la Compartimentul de Relații cu Publicul, Informații, Registratură al Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Proprietarul este obligat să pună la dispoziția persoanelor interesate Caietul de sarcini și regulamentul licitației.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Prin ofertă valabilă se înțelege orice ofertă care:

1. este depusă de o persoană care întrunește condițiile stipulate la pct. III
2. este cel puțin egal cu prețul minim de pornire, ori mai mare.

Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.

În cazul în care, în urma publicării anunțului nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul va relua procedura și va organiza o nouă licitație în termen de 7 zile de la data anulării licitației.

În situația în care nici după repetarea procedurii nu sunt depuse 2 oferte valabile, proprietarul va aplica procedura negocierii directe.

Prin această procedură, proprietarul va negocia cu ofertantul care a depus o ofertă valabilă. În cadrul procedurii negocierii directe nu se poate negocia un preț de vânzare mai mic decât prețul de pornire al licitației.

VII. Depunerea ofertelor

Ofertele se depun în două plicuri sigilate, (unul exterior și unul interior), care vor fi înregistrate la Biroul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă Oferta.

Plicul exterior va conține: **Fișa cu informații**, anexa nr. 2 la prezentul Caiet de sarcini, semnată de Ofertant (fără îngroșări, ștersături sau modificări), copia actului de identitate al ofertantului, împuternicire acordată reprezentantului desemnat pentru participare la licitație, certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasa, certificat fiscal emis de Direcția Finanțe Publice Municipale, certificat de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului, certificat de înregistrare fiscală, dovada virării în contul organizatorului a garanției de participare sau chitanța de depunere a acesteia, eliberată de caseria organizatorului, plicul sigilat (așa zis „plic interior”), **Declarația de eligibilitate** (pentru persoane juridice), anexa nr. 3 la Caietul de sarcini.

Pe plicul interior se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul acestuia, după caz. În acest plic se introduce **Declarația cu oferta propriu-zisă**, anexa nr. 4 la prezentul Caiet de sarcini și se sigilează.

VIII. Determinarea ofertei câștigătoare și încheierea contractului

Criteriul după care se va stabili oferta câștigătoare este criteriul „*prețul cel mai mare oferit*”.

Ofertele sunt analizate în prezența tuturor membrilor comisiei, iar rezultatul se va consemna într-un proces-verbal, care va conține clasamentul în ordinea descrescătoare a valorii ofertelor.

Bunul va fi adjudecat de persoana care a oferit prețul cel mai mare.

În situația în care drepturilor unei persoane participante la licitație i s-au adus atingeri pe parcursul procedurii de licitație, acesta poate formula contestație în termen de 24 de ore de la data comunicării rezultatului. Proprietarul este obligat să soluționeze contestația în termen de 24 de ore de la data înregistrării, prin Comisia de soluționare a contestațiilor.

Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se va încheia în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației, ori de la data soluționării contestației, după caz.

Prețul de vânzare al terenului rezultat în urma licitației publice deschise se va achita de cumpărător la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

În situația în care ofertantul câștigător nu se prezintă în termen de 15 zile lucrătoare în vederea încheierii contractului în formă autentică, va pierde garanția de participare, iar proprietarul va încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul clasat pe locul doi la evaluarea ofertelor.

IX. Comisia de evaluare a ofertelor:

Comisia de evaluare a ofertelor, respectiv, Comisia de soluționare a contestațiilor se vor numi prin dispoziție de primar.

Comisia își desfășoară activitatea la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, în prezența tuturor membrilor acesteia. Membrii comisiei vor semna o declarație de confidențialitate și imparțialitate, conform legii.

X. Prețul caietului de sarcini:

Prețul prezentului caiet de sarcini este 50 lei, și se poate achiziționa la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

XI. Alte dispoziții

Cont bancar garanția de participare: RO51TREZ2565006XXX000146

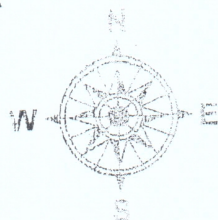
Cont bancar Caiet de sarcini: RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe

Prezentul Caiet de sarcini a fost aprobat prin HCL nr. ____/2016, din care face parte integrantă.

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE
IMOBILIARA

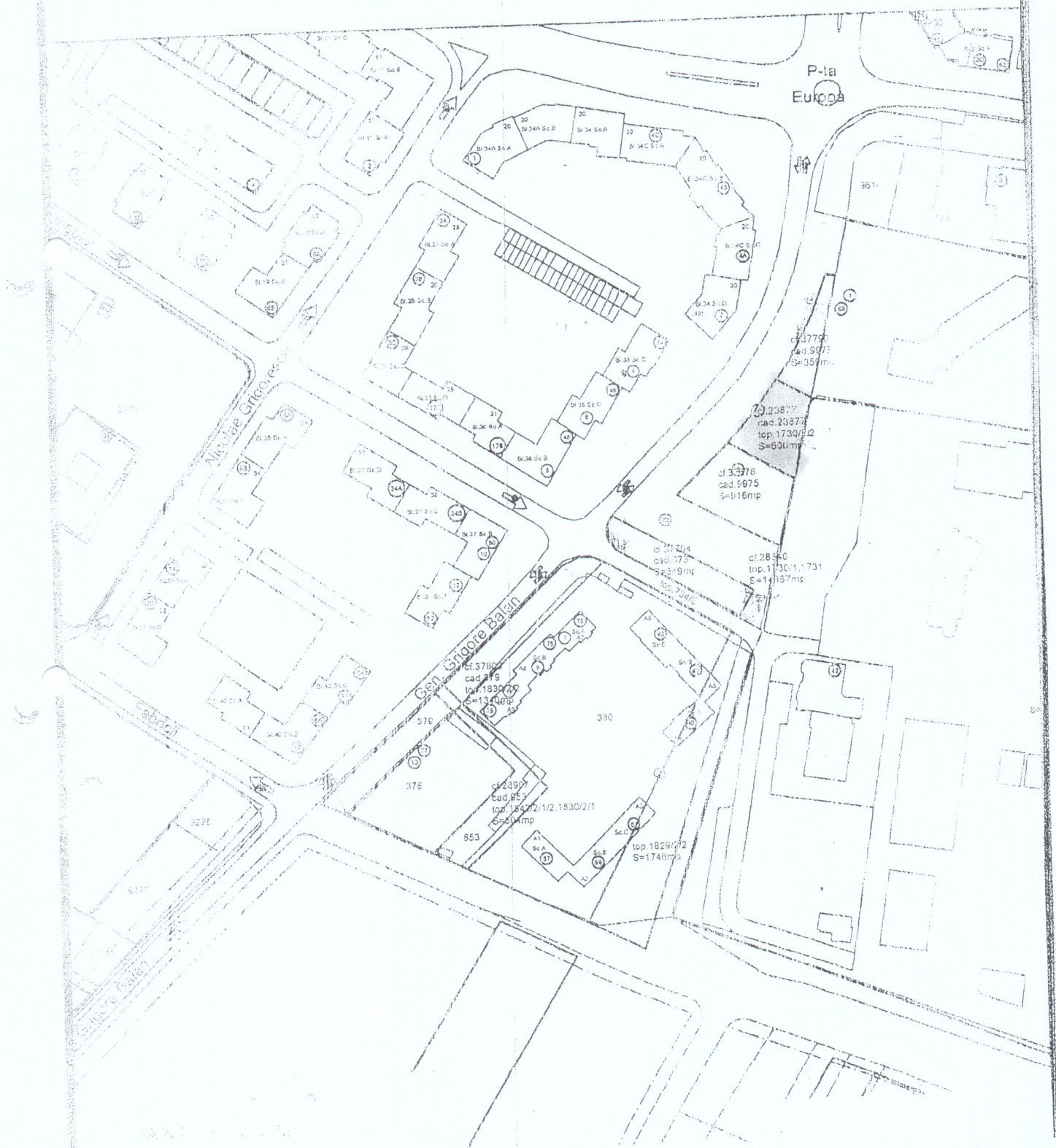
OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA

Plan de Incadrare



UAT: ILIENI

1:2,000



Anexa nr.2 la Caietul de sarcini
Această anexă se introduce- după completare- în plicul exterior

FIȘA DE INFORMAȚII

Privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unui teren situat în Municipiul Sfântu Gheorghe pe B-dul Gen. Grigore Bălan f.n.

Subsemnatul/a cu domiciliul în
str.....nr.....bl.....sc.....ap...din.....posesor al actului de
identitate seria..... nr..... CNP.....emis deîn
data de, reprezentant legal al ofertantului având nr de
înregistrare la ORC J...../...../....., nr. de înregistrare fiscală RO.....
cont la banca nr.....

În calitate de participant la licitație publică deschisă fără pre selecție și cu oferte în plic sigilat organizat pentru vânzarea terenului, situat în B-dul Gen. Grigore Bălan f.n. în Municipiul Sfântu Gheorghe, pe propria răspundere declară că documentele anexate prezentei, depuse în copi xerox corespund realității:

1. copia actului de identitate al ofertantului
2. împuternicire acordată reprezentantului desemnat pentru participare la licitație (în original)
3. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Covasna (în original) – în cazul persoanelor juridice
4. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțelor Publice Municipale (în original)
5. certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului (în original) - dacă este cazul
6. certificat de înregistrare fiscală (în original) – dacă este cazul
7. documente de plată a garanției de participare la licitație, precum și a documentelor licitației
8. plic interior sigilat, cuprinzând: **Declarația** cu oferta propriu-zisă;

Data:.....

Semnătura ofertantului și ștampila (dacă este cazul)

.....

Anexa nr. 3 la Caietul de sarcini
Această anexă se introduce – după completare- în plicul exterior

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul/a cu domiciliul în
str.....nr..... bl..... sc..... ap..... din, posesor al
actului de identitate seria nr..... CNP nr..... emis de
..... în data de în calitate de reprezentant
legal al ofertantului, având nr.de înregistrare la ORC
J...../...../..... nr de înregistrare fiscală RO..... cont la
banca..... nr.....

Declarăm pe propria răspundere sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte
publice ca societate comercială ofertantă nu se află într-una din situațiile prevăzute de
Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori
de lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile sale
comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu
creditorii; nu este în situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege și nu are
datorii la bugetul general consolidat respectiv la bugetul local.

Subsemnatul/a declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare
detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării
și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice
informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și buna credința, experiența,
competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul/a autorizez prin prezenta Declarație orice instituție, societate
comercială, societate pe acțiuni, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații
reprezentanților autorizați ai autorității contractante Consiliul Local al Municipiului
Sfântu Gheorghe cu privire la orice aspect.

Prezenta Declarație este valabilă până la data semnării Contractului de vânzare-
cumpărare.

Anexa nr. 4 la Caietul de sarcini
Această anexă se introduce- după completare- în plicul interior și se sigilează!

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIU ZISĂ
privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unui teren situat în Municipiul Sfântu
Gheorghe pe B-dul Gen. Grigore Bălan f.n.

Subsemnatul/a.....
... cu domiciliul în str.....
nr....., bl..... scara..... ap..... posesor al actului de identitate BI/CI seria ... nr.....
CNP..... emis de în
data de
În calitate de reprezentant legal al ofertantului
....., având nr de înregistrare la ORC
J...../...../....., nr.de înregistrare fiscală R....., cont la
bancă.....,