

Pd. 11.



ROMÂNIA  
JUDETUL COVASNA  
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA

Nr. de înreg.: 9741/24.05.2024  
Ind.dos.:IV/A/1

**REFERAT DE APROBARE**

**privind constatarea apartenentei la domeniul public al orasului  
Covasna a unor bunuri imobile situate in orasul Covasna, str. Gabor  
Aron nr. 10**

**Avand in vedere:**

-**H.G. nr. 312 din 4 aprilie 2024** prin care s-a aprobat trecerea, cu titlu gratuit, a bunurilor imobile constand din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, situate in str. Gabor Aron nr. 10, oras Covasna din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

-**Protocolul** privind trecerea unor bunuri imobile aflate in domeniul public al statului si in administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov situate in strada Gabor Aron nr. 10, orasul Covasna, judetul Covasna, în domeniul public al orașului Covasna, nr. inreg. DGRFP Brasov 8141/08.05.2024, nr. inreg. primaria Covasna 8934/08.05.2024,

-**Procesul verbal de predare-primire** a unor imobile aflate in domeniul public al statului si in administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov situate in strada Gabor Aron nr. 10, orasul Covasna, judetul Covasna incheiat la 08.05.2024

-**Raportul de evaluare** asupra imobilelor, realizat de evaluator autorizat ANEVAR Oancea Corina Mihaela

-**HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat in strada Gabor Aron nr. 10 din domeniul public al statului si in administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

-**HCL nr. 38/2023** privind modificarea si completarea **HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat in strada Gabor Aron nr.

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

**-HCL nr. 38/2023** privind modificarea și completarea **HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat în strada Gabor Aron nr. 10 din domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor –D.G.R.F.P. Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

#### **În conformitate cu prevederile:**

**-Art. 858 din Legea nr. 287/2009** privind Codul civil- Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

**-Art. 863 din Legea nr. 287/2009** privind Codul civil- Dreptul de proprietate publică se dobândește: f) prin alte moduri stabilite de lege.

**-Art. 286, alin. (4)** din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, domeniul public al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunurile prevăzute în anexa nr. 4 din ordonanță, precum și din alte bunuri de uz sau de interes public local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local, dacă nu sunt declarate prin lege ca fiind bunuri de uz sau de interes public național ori județean.

**-Art. 292** din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ  
**(1)** Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a Guvernului, inițiată de autoritățile prevăzute la art. 287 lit. a), care au în administrare bunul respectiv, dacă prin lege nu se dispune altfel.

**(3)** Cererea prevăzută la alin. (1) se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

**(4)** În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (3) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a uzului sau interesului public județean sau local, după caz.

**(5)** Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face doar în situația în care bunul se află situat pe raza teritorială a unității administrativ-teritoriale care solicită trecerea, cu excepția cazului în care prin lege nu se specifică altfel.

### **Motivele emiterii actului administrativ:**

Prin **H.G. nr. 312 din 4 aprilie 2024** s-a aprobat trecerea, cu titlu gratuit, a bunurilor imobile constand din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, situate in str. Gabor Aron nr. 10, oras Covasna din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna, conform Anexei la proiectul de hotarare.

Transmiterea dreptului de proprietate pentru imobilele mai sus mentionate a fost solicitata inca din anul 2011.

Motivul solicitarii preluarii acestor cladiri, precum și terenurilor aferente a fost faptul ca, dupa desfiintarea Administratiei Finantelor Publice oras Covasna, in anul 2011, imobilul din str. Gabor Aron nr. 10 a ramas nefolosit.

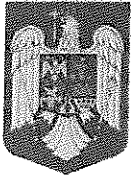
Restituirea in baza Legii 10/2001 a unei parti semnificative din sediul Primariei orasului Covasna, parte in care functionau 10 birouri (biroul primarului, registrul agricol, mediu, cadastru, resurse umane, gospodarie comunala, comercial, contabilitate, casierie si oficiul juridic), a determinat autoritatea locala sa solicite transmiterea imobilului in proprietatea orasului Covasna, dupa desfiintarea AFP oras Covasna, acolo functionand aceste birouri ale Primariei.

In lipsa dreptului de proprietate, autoritatile publice locale s-au aflat in imposibilitatea de a reabilita si moderniza aceste imobile.

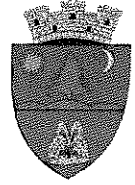
Având în vedere cele de mai sus propun constatarea apartenenței la domeniul public al orașului Covasna a bunurilor imobile constand din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, inscrise in CF nr. 30108, CF vechi 26870, nr. cad. 30108 si CF nr. 23201, CF vechi 4086, nr. cad. 23201, situate in str. Gabor Aron nr. 10, oras Covasna, conform Anexei la Proiectul de hotarare.

**PRIMAR,  
GYERŐ JÓZSEF**





**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA**



Nr. de înreg.: 9742/24.05.2024

inițiat de către Primarul orașului Covasna  
Gyero Jozsef

Ind. dos.: IV/A/1

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2023**  
**privind constatarea apartenenței la domeniul public al orașului**  
**Covasna a unor bunuri imobile situate în orașul Covasna, str. Gabor**  
**Aron nr. 10**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de....., ședința legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție ( ) din totalul de 17 consilieri.

Văzând referatul de aprobare al primarului, raportul de specialitate al compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț, **juridică** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, pentru **amenajarea teritoriului și urbanism**, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

**Avand in vedere:**

**-H.G. nr. 312 din 4 aprilie 2024** prin care s-a aprobat trecerea, cu titlu gratuit, a bunurilor imobile constand din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, situate în str. Gabor Aron nr. 10, oraș Covasna din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

**-Protocolul** privind trecerea unor bunuri imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov situate în strada Gabor Aron nr. 10, orașul Covasna, județul Covasna, în domeniul public al orașului Covasna, nr. înreg. DGRFP Brasov 8141/08.05.2024, nr. înreg. primaria Covasna 8934/08.05.2024,

**-Procesul verbal de predare-primire** a unor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov situate în strada Gabor Aron nr. 10, orașul Covasna, județul Covasna încheiat la 08.05.2024

**-Raportul de evaluare** asupra imobilelor, realizat de evaluator autorizat ANEVAR Oancea Corina Mihaela

-**HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat în strada Gabor Aron nr. 10 din domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

-**HCL nr. 38/2023** privind modificarea și completarea **HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat în strada Gabor Aron nr. 10 din domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor –D.G.R.F.P. Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

-**Art. 86 și 285 alin. (2) lit. k) din Ordinul 600/2023** pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară coroborate cu pct. 8.2.10 din Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate de **Ordinul 534/2001**;

-**Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **art. 858 și 863 lit. f) din Legea nr. 287/2009** privind Codul civil;

- **art 286 alin (1) și (4), art. 292 la O.U.G. 57/ 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- **anexa 4 pct. 9 la O.U.G. 57/ 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- În temeiul **art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. 1 lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019** privind **Codul Administrativ**, cu modificările și completările ulterioare.

Cu votul “pentru” a      consilieri, “împotriva” a      consilieri,

### **H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1** – Se constata apartenența la domeniul public al orașului Covasna a imobilului administrativ cu teren aferent, respectiv a sopronului metalic cu teren aferent, situate în str. Gabor Aron nr. 10, înscrise în CF nr. 30108, CF vechi 26870, nr. cad. 30108 și CF nr. 23201, CF vechi 4086, nr. cad. 23201, oras Covasna, identificate conform **Anexei** la prezenta.

**Art. 2** – Imobilele identificate conform **Anexei** la prezenta vor fi introduse în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Covasna.

**Art.3.** – Primarul orașului Covasna va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin aparatul de specialitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

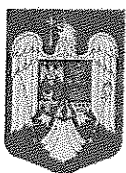
**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
AL ORAȘULUI COVASNA,  
VASILICA ENEA**



**DATELE DE IDENTIFICARE**

ale bunurilor imobile care trec din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna

| Nr. inventar MF | Codul de clasificare | Persoana juridică de la care se transmit bunurile CUI  | Persoana juridică la care se transmit bunurile CUI | Elementele-cadru de descriere tehnică ale bunului, conform Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1.718/2011   | Adresa   | Anul dobândirii/dării în folosință | Valoarea de inventar actualizată - lei - |
|-----------------|----------------------|--|--|--|--|------------------------------------|--|
| 38610           | 8.29.08              | Statul român, în administrarea Ministerului Finanțelor (MF) — Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF), prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov | Orașul Covasna, CUI 4404613                        | Clădire administrativă — 3 niveluri, S + P + 1 + M, din cărămidă, în suprafață construită la sol — 239 mp și suprafață construită desfășurată de 531 mp, înscrisă în CF nr. 30108 — Covasna, nr. cadastral 30108-C1 Teren în suprafață de 322 mp, înscris în CF nr. 30108 — Covasna, nr. cadastral 30108 | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | 1999                               | 755.800                                  |
| 155193          | 8.29.08              | Statul român, în administrarea MF — ANAF, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov   | Orașul Covasna, CUI 4404613                        | Șopron metalic deschis în suprafață de 97 mp, înscrisă în CF nr. 23201 — Covasna, nr. cadastral 23201-C1   | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | 2008                               | 900                                      |
| 155194          | 8.29.08              | Statul român, în administrarea MF — ANAF, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov   | Orașul Covasna, CUI 4404613                        | Grădină în suprafață de 228 mp, înscrisă în CF nr. 23201 — Covasna, nr. cadastral 23201  | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | 2008                               | 30.500                                   |



ROMÂNIA  
JUDEȚUL COVASNA

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA

Nr. de înreg.: 8743 / 24.05.2024

Ind.dos.:IV/A/1



### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind constatarea apartenentei la domeniul public al orasului  
Covasna a unor bunuri imobile situate in orasul Covasna, str. Gabor  
Aron nr. 10**

Avand in vedere:

-**Referatul de aprobare** intocmit de catre Primarul Orasului Covasna privind constatarea apartenentei la domeniul public al orasului Covasna a unor bunuri imobile situate in orasul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10.

-**H.G. nr. 312 din 4 aprilie 2024** prin care s-a aprobat trecerea, cu titlu gratuit, a bunurilor imobile constand din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, situate in str. Gabor Aron nr. 10, oras Covasna din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

-**Protocolul** privind trecerea unor bunuri imobile aflate in domeniul public al statului si in administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov situate in strada Gabor Aron nr. 10, orasul Covasna, judetul Covasna, în domeniul public al orașului Covasna, nr. inreg. DGRFP Brasov 8141/08.05.2024, nr. inreg. primaria Covasna 8934/08.05.2024,

-**Procesul verbal de predare-primire** a unor imobile aflate in domeniul public al statului si in administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov situate in strada Gabor Aron nr. 10, orasul Covasna, judetul Covasna incheiat la 08.05.2024

-**Raportul de evaluare** asupra imobilelor, realizat de evaluator autorizat ANEVAR Oancea Corina Mihaela

-**HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat in strada Gabor Aron nr. 10 din domeniul public al statului si in administrarea


Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

**-HCL nr. 38/2023** privind modificarea și completarea **HCL nr. 78/2021** cu privire la solicitarea de trecere a imobilului situat în strada Gabor Aron nr. 10 din domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor –D.G.R.F.P. Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

Consideram legală și oportună inițiativa Primarului privind constatarea apartenenței la domeniul public al orașului Covasna a bunurilor imobile constând din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, situate în str. Gabor Aron nr. 10, oras Covasna, înscrise în CF nr. 30108, CF vechi 26870, nr. cad. 30108 și CF nr. 23201, CF vechi 4086, nr. cad. 23201.

Transmiterea dreptului de proprietate pentru aceste bunuri imobile a fost solicitată încă din anul 2011, pentru că după desființarea AFP oras Covasna, în acest imobil funcționează o parte din birourile ale Primăriei, deoarece în baza Legii 10/2001 a fost retrocedată o parte semnificativă din sediul Primăriei orașului Covasna, parte în care funcționau 10 birouri (biroul primarului, registrul agricol, mediu, cadastru, resurse umane, gospodărie comunala, comercial, contabilitate, casierie și oficiul juridic), fapt ce a determinat autoritatea locală să solicite transmiterea imobilului în proprietatea orașului Covasna. În lipsa dreptului de proprietate, autoritățile publice locale s-au aflat în imposibilitatea de a reabilita și moderniza aceste imobile.

Intocmit,  
Varga Monica







**ROMÂNIA**  
**JUDETUL COVASNA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA**

Nr. înreg.: 9449 / 24.05 .2024.

Ind. dos.: IV/A/1

**AVIZ FAVORABIL**

**la proiectul de hotărâre privind constatarea apartenenței la domeniul public al orașului Covasna a unor bunuri imobile situate în orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10**

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în:*

**Temei legal general:**

- **art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. 1 lit. a) și art. 243 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, cu modificările și completările ulterioare

**Temei legal special:**

- **H.G. nr. 312 din 4 aprilie 2024** prin care s-a aprobat trecerea, cu titlu gratuit, a bunurilor imobile constând din imobil administrativ cu teren aferent, respectiv sopron metalic cu teren aferent, situate în str. Gabor Aron nr. 10, oraș Covasna din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna,

- **Art. 86 și 285 alin. (2) lit. k) din Ordinul 600/2023** pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară coroborate cu pct. 8.2.10 din Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate de **Ordinul 534/2001**;

- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- **art. 858 și 863 lit. f) din Legea nr. 287/2009** privind Codul civil;

- **art 286 alin (1) și (4), art. 292 la O.U.G. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

- **anexa 4 pct. 9 la O.U.G. 57/ 2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**sunt corect invocate.**

**SECRETAR GENERAL,**  
**Vasilica Enea**

**HOTĂRÂRE nr. 312 din 4 aprilie 2024 privind modificarea datelor de identificare și actualizarea valorilor de inventar ale unor bunuri imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, și trecerea acestora în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna**

Având în vedere prevederile art. 2<sup>1</sup> și 2<sup>2</sup> din Ordonanța Guvernului nr. **81/2003** privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. **493/2003**, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 108 din **Constituția României**, republicată, și al art. 288 alin. (1) și art. 292 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. **57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și al art. 869 din Legea nr. **287/2009** privind **Codul civil**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **Guvernul României** adoptă prezenta hotărâre.

**Art. 1**

Se aprobă modificarea datelor de identificare și actualizarea valorilor de inventar ale unor bunuri imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, conform anexei nr. 1.

**Art. 2**

Se aprobă trecerea bunurilor imobile prevăzute la art. 1, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna.

**Art. 3**

Predarea-preluarea imobilelor prevăzute la art. 2 se va face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4**

Se abrogă pozițiile MF nr. 38610, MF nr. 155193 și MF nr. 155194 din anexa nr. 9 la Hotărârea Guvernului nr. **1.705/2006** pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1020 și 1020 bis din 21 decembrie 2006, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 5**

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov își va actualiza în mod corespunzător datele din evidența cantitativ-valorică și, împreună cu Ministerul Finanțelor, va opera modificările corespunzătoare în anexa nr. 9 la Hotărârea Guvernului nr. **1.705/2006** pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 6**

Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

..\*\*\*\*..

PRIM-MINISTRU  
**ION-MARCEL CIOLACU**  
Contrasemnează:  
Ministrul finanțelor,  
**Marcel-Ioan Bolos**  
Ministrul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației,  
**Adrian-Ioan Veștea**

**ANEXA nr. 1: DATELE DE IDENTIFICARE ale bunurilor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, pentru care se modifică datele de identificare și se actualizează valoarea**

## de inventar

| Nr. inventar MF | Codul de clasificatie inițial | Codul de clasificatie actualizat | Persoana juridică ce administrează imobilul  | Denumirea imobilului                    | Adresa   | Elementele-cadru de descriere tehnică ale bunului, conform Ordinului ministrului finanțelor publice nr. <u>1.718/2011</u>   | Anul dobândirii/dării în folosință | Valoarea de inventar - lei - | Valoarea de inventar actualizată - lei - |
|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|--|---|--|---|------------------------------------|------------------------------|--|
| 38610           | 8.29.06                       | 8.29.08                          | Statul român, în administrarea Ministerului Finanțelor (MF) - Agenția Națională de Administrare Fiscală (ANAF), prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov CUI 4317495 | Imobil administrativ (clădire și teren) | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | Clădire administrativă - 3 niveluri, S + P + 1 + M, din cărămidă, în suprafață construită la sol - 239 mp și suprafață construită desfășurată de 531 mp, înscrisă în CF nr. 30108 - Covasna, nr. cadastral 30108-C1<br>Teren în suprafață de 322 mp, înscris în CF nr. 30108 - Covasna, nr. cadastral 30108 | 1999                               | 569.293                      | 755.800                                  |
| 155193          | 8.29.06                       | 8.29.08                          | Statul român, în administrarea MF - ANAF, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov CUI 4317495   | Șopron metalic                          | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | Șopron metalic deschis în suprafață de 97 mp, înscrisă în CF nr. 23201 - Covasna, nr. cadastral 23201-C1  | 2008                               | 868                          | 900                                      |
| 155194          | 8.29.06                       | 8.29.08                          | Statul român, în administrarea MF - ANAF, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov CUI 4317495   | Teren aferent șopronului                | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | Grădină în suprafață de 228 mp înscrisă în CF nr. 23201 - Covasna, nr. cadastral 23201  | 2008                               | 15.800                       | 30.500                                   |

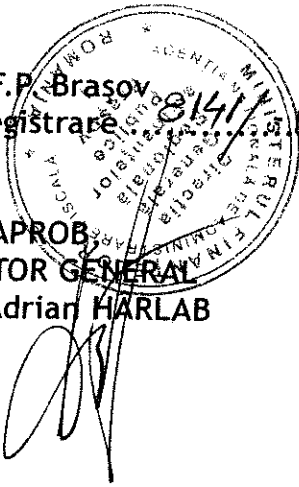
**ANEXA nr. 2: DATELE DE IDENTIFICARE ale bunurilor imobile care trec din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna**

| Nr. inventar MF | Codul de clasificatie | Persoana juridică de la care se transmit bunurile CUI         | Persoana juridică la care se transmit bunurile CUI | Elementele-cadru de descriere tehnică ale bunului, conform Ordinului ministrului finanțelor publice nr. <u>1.718/2011</u> | Adresa   | Anul dobândirii/dării în folosință | Valoarea de inventar actualizată - lei - |
|-----------------|-----------------------|---|--|---|----------|------------------------------------|--|
|                 |                       | Statul român, în administrarea Ministerului Finanțelor (MF) - |  | Clădire administrativă - 3 niveluri, S + P + 1 + M, din cărămidă, în suprafață construită la sol - 239 mp și              | Județul: |                                    |  |

|        |         |   |                                |  |  |      |         |
|--------|---------|---|--------------------------------|--|--|------|---------|
| 38610  | 8.29.08 | Agencia Națională de Administrare Fiscală (ANAF), prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov<br>CUI 4317495 | Orașul Covasna,<br>CUI 4404613 | suprafață construită desfășurată de 531 mp, înscrisă în CF nr. 30108 - Covasna, nr. cadastral 30108-C1<br>Teren în suprafață de 322 mp, înscris în CF nr. 30108 - Covasna, nr. cadastral 30108 | Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10          | 1999 | 755.800 |
| 155193 | 8.29.08 | Statul român, în administrarea MF - ANAF, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov<br>CUI 4317495         | Orașul Covasna,<br>CUI 4404613 | Șopron metalic deschis în suprafață de 97 mp, înscrisă în CF nr. 23201 - Covasna, nr. cadastral 23201-C1   | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | 2008 | 900     |
| 155194 | 8.29.08 | Statul român, în administrarea MF - ANAF, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov<br>CUI 4317495         | Orașul Covasna,<br>CUI 4404613 | Grădină în suprafață de 228 mp, înscrisă în CF nr. 23201 - Covasna, nr. cadastral 23201  | Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10 | 2008 | 30.500  |

Publicat în Monitorul Oficial cu numărul 316 din data de 9 aprilie 2024

D.G.R.F.P. Braşov  
Nr. înregistrare .....

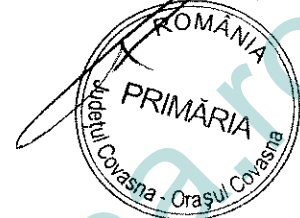


8 MAI 2024

APROB,  
DIRECTOR GENERAL  
Mihai-Adrian HARLAB

ORAȘUL COVASNA  
Nr. înregistrare ..... 8936 / 08.05.24

APROB,  
PRIMAR  
Jozsef GYERO



## PROTOCOL

privind trecerea unor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor-Agenția Națională de Administrare Fiscală prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Braşov situate în strada Gabor Aron nr. 10, oraşul Covasna, judeţul Covasna, în domeniul public al oraşului Covasna

încheiat azi 08.05.2024 la sediul U.A.T. Covasna

### I. Între părțile:

Ministerul Finanțelor-Agenția Națională de Administrare Fiscală prin DIRECȚIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BRAȘOV, în calitate predător, reprezentată prin comisia constituită din următoarele persoane:

- dna. Gabriela Toma, Șef Serviciu Administrativ, Investiții, Achiziții;
- dna. Clara Trandafir, Șef Serviciul Contabilitate;
- dna. Cerasela Comănelea, Consilier juridic Serviciul Juridic.

și

ORAȘUL COVASNA în calitate de primitor, reprezentată prin comisia constituită din următoarele persoane :

- dnul. Jeszenovics Robert Karoly, viceprimar,
- dnul. Ambrus Attila, arhitect șef al orașului,
- dna. Varga Monica Anamaria, inspector administrare domeniului public și privat,
- dnul. Antal Levente, Director executiv adjunct.

s-a încheiat prezentul protocol

### II. Obiectul protocolului

În temeiul Hotărârii Guvernului României nr.312/2024 din 4 aprilie 2024, publicată în Monitorul Oficial al României nr.316 din 9 aprilie 2024, trec din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor-Agenția Națională de Administrare Fiscală prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Braşov în domeniul public al oraşului Covasna imobilele:

- imobil administrativ (clădire și teren), nr.inventar MF 38610, clădire administrativă 3



niveluri S+P+1+M din cărămidă, în suprafață construită la sol de 239 mp și suprafață construită desfășurată de 531 mp, înscris în CF nr. 30108 Covasna, nr. cadastral 30108-C1 și teren în suprafață de 322 mp, înscris în CF nr. 30108 Covasna, nr. cadastral 30108, situat în județul Covasna, orașul Covasna, str.Gabor Aron nr.10, având valoare de inventar **755.800 lei**;

- Șopron metalic deschis, nr.inventar MF 155193, în suprafață de 97 mp, înscris în CF nr. 23201 Covasna, nr cadastral 23201-C1, situat în județul Covasna, orașul Covasna, str.Gabor Aron nr.10, având valoare de inventar **900 lei**;
- Grădina (teren), nr.inventar MF 155194, în suprafață de 228 mp, înscrisă în CF nr. 23201 Covasna, nr cadastral 23201, situat în județul Covasna, orașul Covasna, str.Gabor Aron nr.10, având valoare de inventar **30.500 lei**.

Predarea-preluarea s-a făcut astăzi 08.05.2024 pe baza proces-verbal de predare-preluare anexat prezentei.

Am predat,  
Din partea  
Ministerului Finanțelor  
Agenția Națională de Administrare Fiscală  
D.G.R.F.P. Brașov:

Șef Serviciu Administrativ, Investitii, Achizitii:  
dna. Gabriela Toma

Șef Serviciul Contabilitate:  
dna. Clara Trandafir,

Consilier juridic Serviciul Juridic:  
dna. Cerasela Comănelea,

Am preluat,  
Din partea  
Orașului Covasna  
Viceprimar:  
dnul. Jeszenovics Robert Karoly,

Arhitect șef al orașului:  
dnul. Ambrus Attila,

Inspector administrarea domeniului  
public și privat:  
dna. Varga Monica Anamaria

Director executiv adjunct:  
dnul. Antal Levente

D.G.R.F.P. Braşov  
Nr. înregistrare .....8139/.....8 MAI 2024

ORAŞUL COVASNA  
Nr. înregistrare .....1935/08.05.2024

**PROCES-VERBAL  
DE PREDARE - PRIMIRE**

**a unor imobile aflate în domeniul public al statului şi în administrarea Ministerului  
Finanţelor-Agenţia Naţională de Administrare Fiscală prin Direcţia Generală Regională a  
Finanţelor Publice Braşov situate în strada Gabor Aron nr.10, oraşul Covasna, judeţul  
Covasna  
încheiat azi 08.05.2024**

În temeiul Hotărârii Guvernului nr.312/2024 din 4 aprilie 2024, publicată în Monitorul Oficial al României nr.316 din 9 aprilie 2024, noi:

**Ministerul Finanţelor-Agenţia Naţională de Administrare Fiscală prin DIRECŢIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BRAŞOV**, cu sediul în mun.Brasov str.Mihail Kogălniceanu nr.7, având cod de identificare fiscală 4317495 în calitate de predător, prin comisia desemnată la nivelul acesteia, constituită din următoarele persoane:

- dna. Gabriela Toma, Şef Serviciu Administrativ, Investiţii, Achiziţii,
- dna. Clara Trandafir, Şef Serviciul Contabilitate,
- dna. Cerasela Comănelea, Consilier juridic Serviciul Juridic,  
conform deciziei emise sub nr.423/25.04.2024

**ORAŞUL COVASNA** cu sediul în Oraşul Covasna, str. Piliske nr.1, jud.Covasna având cod de identificare fiscală RO 4404613, în calitate de primitor, prin comisia desemnată la nivelul acesteia, constituită din următoarele persoane:

- dnul. Jeszenovics Robert Karoly, viceprimar,
- dnul. Ambrus Attila, arhitect şef al oraşului,
- dna. Varga Monica Anamaria, inspector administrare domeniului public şi privat,
- dnul. Antal Levente, Director executiv adjunct.  
conform Hotărârii Consiliului Local al oraşului Covasna nr.66/2024

**Prin prezentul proces-verbal :**

**se predau din domeniul public al statului şi se preiau în domeniul public al oraşului Covasna următoarele bunuri imobile:**

- imobil administrativ (clădire şi teren), nr.inventar MF 38610, clădire administrativă 3 niveluri S+P+1+M din cărămidă, în suprafaţă construită la sol de 239 mp şi suprafaţă construită desfăşurată de 531 mp, înscris în CF nr. 30108 Covasna, nr. cadastral 30108-C1 şi teren în suprafaţă de 322 mp, înscris în CF nr. 30108 Covasna, nr. cadastral 30108, situat în judeţul Covasna, oraşul Covasna, str.Gabor Aron nr.10, având valoare

de inventar **755.800 lei**;

- Șopron metalic deschis, nr.inventar MF 155193, în suprafață de 97 mp, înscris în CF nr. 23201 Covasna, nr cadastral 23201-C1, situat în județul Covasna, orașul Covasna, str.Gabor Aron nr.10, având valoare de inventar **900 lei**;
- Grădina (teren), nr.inventar MF 155194, în suprafață de 228 mp, înscris în CF nr. 23201 Covasna, nr cadastral 23201, situat în județul Covasna, orașul Covasna, str.Gabor Aron nr.10, având valoare de inventar **30.500 lei**.

Se predau din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor-Agenția Națională de Administrare Fiscală prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, respectiv se preiau în domeniul public al orașului Covasna, imobilele menționate mai sus, la data de **08.05.2024**, în starea care rezultă din vizionare.

Părțile constată că la data predării, contractele de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă sunt încheiate de către Primăria orașului Covasna în consecință nu este cazul să se facă citirea contoarelor pentru utilități.

După înregistrarea în evidența contabilă a elementelor de patrimoniu imobiliar predate/preluate Primăria orașului Covasna va efectua demersurile necesare în vederea înscrierii imobilului în cartea funciară.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat azi 08.05.2024, ora ..11.00, în patru exemplare, câte două exemplare pentru fiecare parte.

Pentru M.F.-A.N.A.F.-D.G.R.F.P. Brașov semnează:

- dna. Gabriela Toma, Șef Serviciu Administrativ, Investitii, Achizitii;
- dna. Clara Trandafir, Șef Serviciul Contabilitate din cadrul;
- dna. Cerasela Comănelea, Consilier juridic Serviciul Juridic;

Pentru Orașul Covasna, semnează :

- dnul. Jeszenovics Robert Karoly, viceprimar,
- dnul. Ambrus Attila, arhitect șef al orașului,
- dna. Varga Monica Anamaria, inspector administrare domeniului public și privat,
- dnul. Antal Levente, Director executiv adjunct.

NOTĂ CONSTATARE.

La data de 08.05.2024, comisiunile constituite pentru procedura imobilelor din Orașul Covasna au constatat că a pierșut, cu întregul său lot, se află documente care se consideră a fi foste arhivă a A.F.P. Covasna.  
Se vor lua măsuri de eliberare a acestui spațiu.

D.G. R.F.P. BRASOV

GABRIELA TOMA

CLARA TRANDATIR

CERASELA COMĂNELEA.

U.A.T. COVASNA

ROBERT KAROLY JESZENÓVI

ATTILA AMBRUS.

ANAMARIA MONICA VARGA.

LEVENTE ANTAL

**HOTĂRÂRE Nr. 312/2024 din 4 aprilie 2024**

privind modificarea datelor de identificare și actualizarea valorilor de inventar ale unor bunuri imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, și trecerea acestora în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna

EMITENT: GUVERNUL ROMÂNIEI

PUBLICATĂ ÎN: MONITORUL OFICIAL NR. 316 din 9 aprilie 2024

Având în vedere prevederile art. 2<sup>1</sup> și 2<sup>2</sup> din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. 288 alin. (1) și art. 292 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și al art. 869 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

**ART. 1**

Se aprobă modificarea datelor de identificare și actualizarea valorilor de inventar ale unor bunuri imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, conform anexei nr. 1.

**ART. 2**

Se aprobă trecerea bunurilor imobile prevăzute la art. 1, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna.

**ART. 3**

Predarea-preluarea imobilelor prevăzute la art. 2 se va face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**ART. 4**

Se abrogă pozițiile MF nr. 38610, MF nr. 155193 și MF nr. 155194 din anexa nr. 9 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1020 și 1020 bis din 21 decembrie 2006, cu modificările și completările ulterioare.

**ART. 5**

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov își va actualiza în mod corespunzător datele din evidența cantitativ-valorică și, împreună cu Ministerul Finanțelor, va opera modificările corespunzătoare în anexa nr. 9 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare.

**ART. 6**

Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU  
ION-MARCEL CIOLACU



Contrasemnează:  
Ministrul finanțelor,  
Marcel-Ioan Boloș

Ministrul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației,  
Adrian-Ioan Veștea

București, 4 aprilie 2024.  
Nr. 312.

ANEXA 1

DATELE DE IDENTIFICARE

ale bunurilor imobile aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Brașov, pentru care se modifică datele de identificare și se actualizează valoarea de inventar

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:  
A - Anul dobândirii/dării în folosință;  
B - Valoarea de inventar - lei -;  
C - Valoarea de inventar actualizată - lei -.

Codul de clasificare inițial: 8.29.06  
Codul de clasificare actualizat: 8.29.08  
Adresa: Județul: Covasna, orașul Covasna, str. Gabor Aron nr. 10

| Nr. inven-<br>tar MF | Persoana<br>juridică ce<br>administrează<br>imobilul  | Denumirea<br>imobilului                               | Elementele-<br>cadru de<br>descriere<br>tehnică ale<br>bunului, conform<br>Ordinului<br>ministrului<br>finanțelor<br>publice<br>nr. 1.718/2011  | A    | B       | C       |
|----------------------|---|---|---|------|---------|---------|
| 38610                | Statul român,<br>în<br>administrarea<br>Ministerului<br>Finanțelor<br>(MF) -<br>Agenția<br>Națională de<br>Administrare<br>Fiscală<br>(ANAF), prin<br>Direcția<br>Generală<br>Regională a | Imobil<br>adminis-<br>trativ<br>(clădire<br>și teren) | Clădire<br>administrativă -<br>3 niveluri,<br>S + P + 1 + M,<br>din cărămidă, în<br>suprafață<br>construită la<br>sol - 239 mp și<br>suprafață<br>construită<br>desfășurată de<br>531 mp, înscrisă<br>în CF nr. 30108<br>- Covasna, nr. | 1999 | 569.293 | 755.800 |

Hotarare (Guv.) nr. 312/2024 - text procesat prin programul LEX EXPERT

|        |   |                                |   |      |        |        |
|--------|---|--------------------------------|---|------|--------|--------|
|        | Finanțelor<br>Publice<br>Brașov<br>CUI 4317495  |                                | cadastral<br>30108-C1<br>Teren în<br>suprafață de 322<br>mp, înscris în<br>CF nr. 30108 -<br>Covasna, nr.<br>cadastral 30108  |      |        |        |
| 155193 | Statul român,<br>în<br>administrarea<br>MF - ANAF,<br>prin Direcția<br>Generală<br>Regională a<br>Finanțelor<br>Publice | Șopron<br>metalic              | Șopron metalic<br>deschis în<br>suprafață de 97<br>mp, înscrisă în<br>CF nr. 23201 -<br>Covasna, nr.<br>cadastral<br>23201-C1 | 2008 | 868    | 900    |
| 155194 | Brașov<br>CUI 4317495   | Teren<br>aferent<br>șopronului | Grădină în<br>suprafață de 228<br>mp înscrisă în<br>CF nr. 23201 -<br>Covasna, nr.<br>cadastral 23201                         | 2008 | 15.800 | 30.500 |

ANEXA 2

DATELE DE IDENTIFICARE

ale bunurilor imobile care trec din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului  
Finanțelor - Agenția Națională de Administrare Fiscală, prin Direcția Generală Regională a Finanțelor  
Publice Brașov, în domeniul public al orașului Covasna, județul Covasna

Semnificația coloanelor din tabelul de mai jos este următoarea:

- A - Anul dobândirii/dării în folosință;
- B - Valoarea de inventar actualizată - lei -.

Codul de clasificare: 8.29.08

| Nr.<br>inventar<br>MF | Persoana<br>juridică de<br>la care se<br>transmit<br>bunurile<br>CUI | Persoana<br>juridică<br>la care<br>se<br>transmit<br>bunurile<br>CUI | Elementele-<br>cadru de<br>descriere<br>tehnică ale<br>bunului,<br>conform<br>Ordinului<br>ministrului<br>finanțelor<br>publice<br>nr. 1.718/2011 | Adresa                         | A    | B       |
|-----------------------|--|--|---|--------------------------------|------|---------|
| 38610                 | Statul român,<br>în<br>administrarea                                 | Orașul<br>Covasna,<br>CUI  | Clădire<br>administrativă<br>- 3 niveluri,  | Județul:<br>Covasna,<br>orașul | 1999 | 755.800 |

Hotarare (Guv.) nr. 312/2024 - text procesat prin programul LEX EXPERT

|        |   |                                      |  |   |      |        |
|--------|---|--------------------------------------|--|---|------|--------|
|        | Ministerului<br>Finanțelor<br>(MF) -<br>Agenția<br>Națională de<br>Administrare<br>Fiscală<br>(ANAF), prin<br>Direcția<br>Generală<br>Regională a<br>Finanțelor<br>Publice<br>Brașov<br>CUI 4317495 | 4404613                              | S + P + 1 + M,<br>din cărămidă,<br>în suprafață<br>construită la<br>sol - 239 mp și<br>suprafață<br>construită<br>desfășurată de<br>531 mp,<br>înscrisă în CF<br>nr. 30108 -<br>Covasna, nr.<br>cadastral<br>30108-C1<br>Teren în<br>suprafață de<br>322 mp, înscris<br>în CF nr. 30108<br>- Covasna, nr.<br>cadastral 30108 | Covasna,<br>str.<br>Gabor<br>Aron<br>nr. 10                                   |      |        |
| 155193 | Statul român,<br>în<br>administrarea<br>MF - ANAF,<br>prin Direcția<br>Generală<br>Regională a<br>Finanțelor<br>Publice<br>Brașov<br>CUI 4317495  | Orașul<br>Covasna,<br>CUI<br>4404613 | Șopron metalic<br>deschis în<br>suprafață de 97<br>mp, înscrisă în<br>CF nr. 23201 -<br>Covasna, nr.<br>cadastral<br>23201-C1  | Județul:<br>Covasna,<br>orașul<br>Covasna,<br>str.<br>Gabor<br>Aron<br>nr. 10 | 2008 | 900    |
| 155194 | Brașov<br>CUI 4317495   |                                      | Grădină în<br>suprafață de<br>228 mp,<br>înscrisă în CF<br>nr. 23201 -<br>Covasna, nr.<br>cadastral 23201  | Județul:<br>Covasna,<br>orașul<br>Covasna,<br>str.<br>Gabor<br>Aron<br>nr. 10 | 2008 | 30.500 |



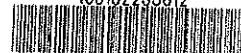
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23201 Covasna

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 35779 |
| Ziua       | 13    |
| Luna       | 12    |
| Anul       | 2023  |

Cod verificare  
100162285812



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Str Gabor Aron , Nr. 10, Jud. Covasna

Nr. CF vechi:4086

Nr. cadastral vechi:242

Nr. topografic:2046/2/2/2/1, 2047/2/2/1

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                  |
|---------|--------------------------|-----------------|---|
| A1      | 23201                    | 228             | sopron metalic deschis cu suprafata de 97 mp și gradina |

**Construcții**

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                     | Observații / Referințe                       |
|------|-----------------------------|----------------------------|--|
| A1.1 | 23201-C1                    | Loc. Covasna, Jud. Covasna | sopron metalic deschis cu suprafata de 97 mp |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   |  | Referințe |
|---|--|-----------|
| 3028 / 07/03/2008   |  |           |
| Act nr. 0 (Proces-verbal pentru trecerea în proprietatea publică a statului a bunurilor imobile nr.1700/2008);  |  |           |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE ca domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) STATUL ROMAN, prin Ministerul Finantelor Publice<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4086) | A1, A1.1  |
| 35779 / 13/12/2023  |  |           |
| Act Normativ nr. H.G. 1705, anexa nr. 9, din 29/11/2006 emis de Guvernul României, O.U.G. nr. 74 din 26.06.2013, H.G. nr. 520 din 24.07.2013, H.G. 34 din 22.01.2009; |  |           |
| B8  | Intabulare, drept de ADMINISTRARE<br>1) MINISTERUL DE FINANTE - AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ, prin Direcția Generală Regională a Finantelor Publice Brașov                          | A1, A1.1  |

**C. Partea III. SARCINI**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>" (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 5             | 6             | 6.357                    |
| 6             | 7             | 10.398                   |
| 7             | 8             | 5.204                    |
| 8             | 9             | 5.214                    |
| 9             | 10            | 14.681                   |
| 10            | 11            | 6.178                    |
| 11            | 12            | 1.426                    |
| 12            | 1             | 10.144                   |

\*\* 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 dezbaterea 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. 231.

Data soluționării,

22-12-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
 MARIA ALEXANDRA TOMA

*Maria Alexandra*  
 asistent registrator  
 (parafă și semnătură)

Referent,

\_\_\_\_\_  
 (parafă și semnătură)





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30108 Covasna

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 21306 |
| Ziua       | 30    |
| Luna       | 05    |
| Anul       | 2023  |



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 26870  
Nr. topografic: 2046/2/1, 2047/2/1

Adresa: Loc. Covasna, Str Gabor Aron , Nr. 10, Jud. Covasna

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe            |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| A1      | 30108                        | 322             | imobil împrejmuit la sud si vest. |

#### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa  | Observații / Referințe  |
|------|-----------------------------|---|---|
| A1.1 | 30108-C1                    | Loc. Covasna, Str Gabor Aron , Nr. 10, Jud. Covasna | Nr. niveluri:3; S. construita la sol:239 mp; S. construita desfasurata:531 mp; Clădire administrativă S+P+1+M din caramida cu suprafata construita desfasurata 531 mp |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe   |          |
|---|---|----------|
| <b>21306 / 30/05/2023</b>   |   |          |
| Act Administrativ nr. Cerere nr.9591/30.05.2023, Hotararea Guvernului nr.1705, din 21/12/2006 emis de Guvernul Romaniei, Inventarul bunurilor din domeniul public al statului, Adeverinta nr.10699/22.05.2023 emis de Primaria Covasna; |   |          |
| B9  | Intabulare, drept de PROPRIETATE ca domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) STATUL ROMAN   | A1, A1.1 |
| B10   | Intabulare, drept de ADMINISTRARE<br>1) MINISTERUL FINANTELOR - AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA, prin DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE BRASOV | A1, A1.1 |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(= (m) |
|---------------|---------------|---------------------------|
| 4             | 5             | 8.356                     |
| 5             | 6             | 1.046                     |
| 6             | 7             | 7.947                     |
| 7             | 8             | 5.203                     |
| 8             | 9             | 10.399                    |
| 9             | 10            | 6.356                     |
| 10            | 11            | 6.395                     |
| 11            | 12            | 9.505                     |
| 12            | 1             | 0.163                     |

\*\* 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 dezbaterea 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. 231.

Data soluționării,

08-06-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

ILDIKO FETES

*[Signature]*  
Asistent-Registrator  
(parafa și semnătura)

Referent,

*[Signature]*  
Referent  
(parafa și semnătura)

**DIRECTIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE  
BRASOV  
ADMINISTRATIA JUDETEANĂ A FINANTELOR PUBLICE SIBIU**

\*\*\*\*\*

**RAPORT DE EVALUARE**

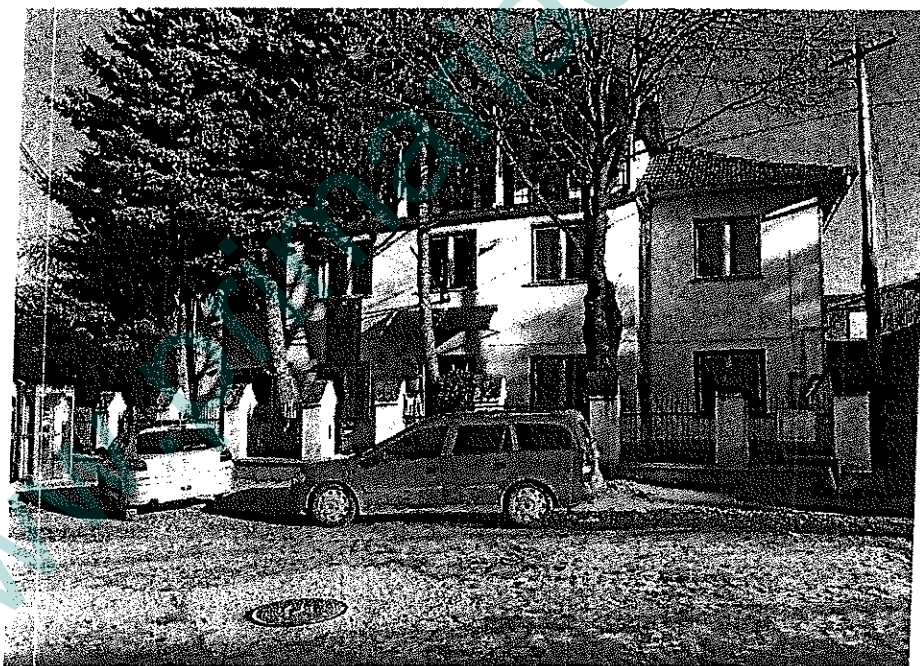
**BUNURI IMOBILE**

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: CLADIRE SEDIU FOST AFP COVASNA,

SITUATA IN LOC. COVASNA, STR. GABOR ARON, NR. 10, JUD. COVASNA

BENEFICIAR: DIRECȚIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BRAȘOV

SERVICIUL DE CONTABILITATE



Evaluator:  
OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R.



\*\*\*\*\*

**NOIEMBRIE 2021**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica următoarele:

- ◆ prezentările faptelor din raport sunt adevarate si corecte in limita cunostintelor detinute;
- ◆ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si conditiile prezentate în raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional si neinfluentate de partile implicate;
- ◆ evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva asupra bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare
- ◆ evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.
- ◆ evaluatorul îndeplineste cerintele adecvate de calificare profesională;
- ◆ evaluatorul are experientă în ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluată;
- ◆ evaluatorul a efectuat o inspectie personală a bunului evaluat;
- ◆ nicio persoană, cu exceptia celor specificate în raport, nu i-a acordat asistentă profesională în elaborarea raportului.

OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R., leg. 14.786



## **CAPITOLUL I - SINTEZA EVALUARII SI REZULTAT**

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR ec. Oancea Corina, inspector superior (evaluator intern) in cadrul Administratiei Judetene a Finantelor Publice Sibiu.

### **Identificarea beneficiarului raportului de evaluare**

Beneficiarul raportului de evaluare este Serviciul de Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Braşov. Raportul de evaluare a fost întocmit urmare adresei nr. BVR\_DSI-111271/26.07.2021, emisa de către Serviciul de Contabilitate.

**Scopul evaluarii:** prezenta evaluare este efectuata in scopul determinarii valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea raportarii financiare si inregistrarii in contabilitate

### **Identificarea activelor supuse evaluarii**

Unul imobil supus evaluarii este de natura unei constructii – cladire cu regim de inaltime S+P+1E+M si teren aferent.

### **Tipul valorii**

Valoarea stabilita prin prezentul raport este valoarea de piata a mijloacelor fixe supuse evaluării. Valoarea de piață este definită de Standardele de Evaluare ca fiind "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Data inspectiei: 10.2021

Data evaluarii: 20.10.2021

Data intocmirii raportului de evaluare: 11-12.11.2021

### **Rezultatul evaluarii:**

#### **VALOARE ESTIMATA:**

**SEDIU FOST A.F.P. COVASNA, STR. GABOR ARON, NR. 10, COVASNA, JUD.  
COVASNA - 755.800 lei**





## **CAPITOLUL II**

### **Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii si descrierea bunurilor evaluate**

Informatii legate de starea si datele de identificare ale bunului au fost preluate la fata locului. Mijlocul fix evaluat este proprietatea M.F.P. - D.G.R.F.P. Brasov avand drept de administrare si este reprezentat de:

- sediu fost A.F.P. COVASNA, S+P+1E+M si teren in suprafata de 390 mp (**322 mp suprafata masurata**), situate pe str. Aron Gabor, nr. 10, Covasna, jud. Covasna, inscrise in CF nr. 26870 Covasna, (provenita din CF vechi nr. 7782), top 2046/2/1, 2047/2/1.

Mijlocul fix evaluat este amplasat pe teritoriul administrativ al orasului Covasna si este reprezentat de o cladire cu regim de inaltime S+P+1E+M, constructia avand ca elemente constructive fundatie din cadre de beton, cu zidarie de caramida, planseu din beton, inchideri compartimentari din caramida, acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla. Tamplaria exterioara este din lemn cu geamuri simple, la parter cu grilaj metalic.

Cladirea are o suprafata construita de 239 mp, suprafata construita desfasurata de 531 mp si o suprafata utila de 441 mp. Informatiile au fost preluate din documentatia pusa la dispozitie.

### **Aspecte juridice**

#### **Situatia juridica a proprietatii**

Imobilul si terenul aferent sunt inscrise in CF nr. 26870 Covasna, (Nr. CF vechi 7782), Top 2046/2/1, 2047/2/1.

#### **Dreptul de proprietate**

Dreptul evaluat este dreptul integral de proprietate asupra bunului imobil.

#### **Situatia litigiilor**

Evaluatorul nu a fost informat despre eventuale litigii referitoare la bunurile evaluate.

#### **Situatia sarcinilor, contractelor de asocieri si inchirieri**

Nu sunt.

#### **Baza legală a evaluării si standardele utilizate**

Reglementările legale care stau la baza evaluării sunt:

- Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal
- Legea nr. 207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală,
- H.G. nr. 2139/2004, pentru aprobarea clasificatiei si a duratelor normale de functionare a mijloacelor fixe,
- Standardele de evaluare a bunurilor in vigoare,

Standarde generale:

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportarea
- SEV 104 Tipuri ale valorii



## Standarde pentru active - Bunuri imobile:

SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 232 Evaluarea proprietatilor generatoare de afaceri

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

## Natura si sursa informatiilor utilizate in raportul de evaluare

Informatiile utilizate in raportul de evaluare au fost:

- ✓ situatia juridica a proprietatii imobiliare
- ✓ schitele, releveele cu suprafetele proprietatilor
- ✓ istoricul amplasamentului si utilizarea actuala
- ✓ informatii privind piata imobiliara locala (preturi terenuri, chirii, tranzactii)
- ✓ alte informatii necesare.

Sursele de informatii utilizate:

- ✓ agentii imobiliare din Sibiu,
- ✓ anunturi publicitare internet, mass-media – tranzactii, documentatii de pret,
- ✓ publicatii de profil
- ✓ documente contabile si copii ale actelor de proprietate ale bunurilor imobile evaluate, puse la dispozitie de catre reprezentantii debitorului
- ✓ date statistice ale Institutului National de Statistica
- ✓ rapoarte anuale ale unor companii imobiliare (Colliers, DTZ, NAI)

## Conditii limitative si ipoteze:

Evaluatorul isi asuma integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, in limita ipotezelor restrictive si conditiilor limitative prezentate mai jos.

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului (D.G.R.F.P. Brasov - A.J.F.P. Covasna) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Afirmatiile evaluatorului privind descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.
- Valoarea exprimată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipoteze sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice, de zonare, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- În baza datelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini, este bună și vandabilă, este liberă de drepturi de proprietate, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se realizează o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale și nu s-a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/debitor. Nu se exprimă opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar putea valida integritatea structurii

sau sistemului proprietatii evaluate. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea situatii.

- În procesul de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a dorit scoaterea în evidență a defectelor sau deteriorărilor construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt aparente.

- Nu s-au realizat investigații pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu exista condiții ascunse ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea lucrărilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției evaluatorul nu a fost informat despre existența pe proprietate a unor contaminanți și nu s-a realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței acestora.

- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său, raportul de evaluare neputând fi utilizat pentru alt scop decât pentru cel declarat.

- Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate.

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

- Se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării.

- Dimensiunile proprietăților imobiliare evaluate au fost preluate din descrierile legale, evaluatorul nu are calificare de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Se presupune că se poate asigura în permanentă accesul liber la proprietate;

- Nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, deoarece documentele puse la dispoziție sunt considerate certe;

- Se presupune că informațiile furnizate de terți sunt de încredere, dar nu li se asigură garanții pentru acuratețe și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate în cazul în care se dovedesc a fi incorecte.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Rezultatul raportului de evaluare se va exprima în lei.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- Se consideră că toate studiile ingineresti puse la dispoziție de proprietar sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din prezentul raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.

- Au fost luați în calcul toți factorii care au influența asupra valorii bunurilor supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influența asupra valorii estimate;

- Toate documentele privind bunurile imobile supuse evaluării prezentate evaluatorului se presupun a fi corecte, informațiile fiind incluse în lucrare în scopul unei prezentări cât mai exacte. Există posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

Lucrarea a fost realizată pe baza următoarelor **conditii limitative**:

- În prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile pietei specifice;
- Suprafetele utilizate în calculul valorii estimative a proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție de proprietar;
- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său ;
- Valorile separate pentru imobiliarile corporale cuprinse în prezentul raport de evaluare nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport ;
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanța sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil această situație.
- Raportul de evaluare este realizat strict pentru uzul intern al D.G.R.F.P. Brașov și nu poate fi utilizat sau publicat în alte scopuri fără acordul evaluatorului.

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul are caracter de confidențialitate deci nu poate fi inclus în întregime sau parțial, în niciun document și nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului și cu acordul beneficiarului. Detinerea unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia. În consecință și conform practicii, nu se asumă nicio răspundere față de nicio altă parte în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora. Raportul de evaluare sau orice parte a acestuia poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, conținutul său sau orice parte a acestuia poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui terț, numai după obținerea aprobării prealabile scrise a evaluatorului în ceea ce privește forma și contextul publicării sau divulgării respective.

### **Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare**

Procedura de evaluare este conformă cu standardele de evaluare a bunurilor în vigoare, cu normele, recomandările și metodologia adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și cu ipotezele și condițiile limitative specificate în prezentul raport. Evaluatorul nu are o relație particulară cu niciuna dintre părți și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului raportului de evaluare sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența organului de executare și a proprietarului sau reprezentantului acestuia. la elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. la data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. și are competența întocmirii prezentului raport.



## **CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR**

### **Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

#### **Localitate - Covasna**

**Covasna** (maghiară Kovászna, în germană Kovasna) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitățile componente Chiuruș și Covasna (reședința). Numele vine de la cuvântul slavon „kvasny”, ceea ce înseamnă „dospit, fermentat” (cu referire la apele gazoase de aici, care sunt gazoase ca băuturile fermentate - berea, de exemplu).

Datorită faptului că este situată într-o zonă cu activitate vulcanică (în trecut), localitatea este renumită pentru apele sale minerale și mofetele (emanații gazoase post-vulcanice, predominant dioxid de carbon).

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 centrul orașului poate fi găsită "Balta Dracului", denumire dată de localnici, rămasă a unei erupții vulcanice. În secolul al XVIII-lea au fost înregistrate mai multe erupții ale acesteia.

În imediata apropiere a orașului se află "Valea Zânelor", zonă renumită pentru cetatea dacică, pentru urmele căii ferate pe plan înclinat (monument tehnic unicat în Europa), și pentru priveliștea minunată.

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).

Prima atestare documentară datează din anul 1567, dar descoperirile arheologice dovedesc prezența omului aici încă din neolitic.

Pe dealul „Cetatea Zânelor”, în partea de est a orașului, se găsesc ruinele dezvelite aproape integral ale unei mari fortificații a dacilor, cu ziduri din piatră dispuse în terase (secolele I î.C. - I d.C.). După săpăturile efectuate în mai multe rânduri în acest loc, au descoperit obiecte de ceramică, unelte, arme și un mormânt de inhumație. Pe baza stratigrafiei și a materialelor descoperite, s-a putut stabili că zona a fost locuită sporadic în epoca bronzului, mai accentuată în prima parte a epocii fierului și consistentă în perioada dacică. Tot aici s-au găsit un inel de argint, un vârf de spadă medievală din secolul al XII-lea și câteva monede din secolul al XVI-lea. Zidurile cetății dacice au apărut în anul 1995, în urma unei furtuni puternice care a smuls arborii și a culcat pădurea la pământ. Potrivit arheologilor este una dintre cele mai mari cetăți dacice din afara Munților Orăștiei, fiind înconjurată de patru terase fortificate cu ziduri de piatră înalte de aproape doi metri, foarte bine conservate.

În 1548 este amintită ca și „Covasna”. În 1840 a primit dreptul de a organiza târguri. În 1756, 1863, 1869, 1874 și 1887 au avut loc incendii puternice care au devastat orașul. Vechea biserică reformată-calvină a fost construită între anii 1754 și 1764, dar cutremurul care a avut loc în anul 1802 a avut asemenea efecte asupra ei, încât a trebuit să fie demolată.

În Covasna se întâlnesc izvoarele minerale cele mai renumite în Ardeal, cu o diversitate de mai mult de 1500 de elemente de compoziție. Exploatarea termală a început în anii 1880. În 1889 s-a înființat prima societate comercială de exploatare a băilor termale, iar apa minerală din Voinești (parte a orașului Covasna) este îmbuteliată începând cu anul 1891. În prezent în Covasna se îmbuteliază aproximativ 5000 de litri de apă minerală. Covasna are nenumărate băi minerale și mofete.

#### **Din punct de vedere economic**

Un rol important în economia acestui oraș, datorită poziționării geografice, climei și resurselor naturale îl are turismul. Bogăția subsolului în hidrominerale și gaze mofetice este valorificată în

bazele de tratament din stațiune, iar rezervele de apă minerală de diferite tipuri hidrochimice sunt exploatate și valorificate pe scară industrială sub formă de ape minerale îmbuteliate. Un aport substanțial la economia orașului îl au și agricultura, industria alimentară prin prelucrarea laptelui și a cărnii, transportul, comerțul și serviciile. (sursa wikipedia)

### **Localizarea proprietății evaluate**

Proprietatea se afla localizata pe str. Aron Gabor, in zona mixta de cladiri rezidentiale de birouri si cladiri comerciale.

## **CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI**

### **Date generale**

Piata imobiliara "este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare".

Pe o piata eficienta exista un numar mare de cumparatori si vanzatori care creeaza o piata libera, competitiva si nici unul din acesti participanti nu are o parte de piata suficient de mare incat sa aiba o influenta directa si cuantificabila asupra pretului.

Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii.

Se identifica cinci tipuri de pietele: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale, acestea subdivizandu-se in pietele mai mici, mai specializate numite subpiete in functie de caracteristicile proprietatii, intindere, zonarea pietei.

### **Definirea pietei specifice**

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice imobilului evaluat s-au luat în calcul următorii factori:

- ◆ tipul proprietății analizate: construcție cu destinație birouri,
- ◆ caracteristicile proprietății: proprietăți rezidentiale cu destinație sediu birouri,
- ◆ aria pietei definite din punct de vedere geografic este o piață urbană din orasul Covasna,
- ◆ proprietăți comparabile cu aria analizată sunt proprietăți imobiliare cu destinație birouri situate în orasul Covasna.

Proprietatea evaluată este un sediu de birouri, piața specifică fiind cea a spațiilor de birouri situate în cartierele centrale si mediene ale orașului Covasna, dar și din proprietăți localizate în alte zone similare ca și atractivitate ale orașului Covasna.

### **Analiza cererii**

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori sau chiriasi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmareste activitati/utilizari care pot sustine proprietatea asa cum este ea sau dupa unele lucrari de modificare (daca se demonstreaza ca ar fi logic si favorabil a se efectua aceste modificari). Cererea trebuie urmarita mai ales pe segmentul de piata al celor cu interes de a achizitiona un imobil, il doresc si pot (au putere financiara) sa-l si achizitioneze. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de creșterea interesului investițional si mărirea nivelului creditării. La capitolul criterii de selecție a unui spatiu de birouri, importanta amplasamentului rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța dotarilor, confortul imobilului, suprafata și de vechimea acestuia.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea societăților cu număr mediu de angajați, ce își desfășoară activitatea preponderent în sectorul privat.

Chiriile se situează între 5 și 10 euro/mp în funcție de amenajările și utilitățile spațiului, dar și în funcție de suprafața și zona în care este amplasat. Rata medie de neocupare este între 10% - 20%, iar rata de capitalizare este între 10% și 12% pentru tipul de proprietate evaluat. Informațiile au fost preluate de pe internet, agenții imobiliare, studii de piață, publicații.

### **Analiza ofertei**

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

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilităților) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Piața spațiilor de birouri a înregistrat în ultima perioadă un progres, numărul tranzacțiilor a crescut pe fondul disponibilităților de finanțare, prețul pe mp util crescând atât la spațiile noi cât și la cele edificate înainte de 1990, această evoluție fiind motivată de creșterea încrederii firmelor în evoluția pozitivă a economiei.

În ceea ce privește închirierea de proprietăți, oferta de închiriere este reprezentată în primul rând de spații cu suprafețe medii/mici situate în zone centrale, apoi de spații de birouri cu suprafețe mari situate în zone cu dezvoltare economică mare. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

### **Analiza echilibrului pieței**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în cea mai mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată, curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt oferta este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente din cauza în principal a faptului că oferta este relativ inelastică și proprietățile imobiliare au o localizare fixă, ca urmare oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

### **Istoric privind oferte/vanzari**

Din studiul pieței am constatat că la data evaluării există o ofertă de închiriere, dar și de vânzare relativ mare pentru tipul de bunuri imobile supuse evaluării, prețuri care sunt prezentate în anexa. Valorile de piață pentru bunurile evaluate au fost stabilite și pe baza informațiilor luate de pe internet.

Principalii utilizatori ai unei astfel de proprietăți, având în vedere destinația și suprafața acestuia, pot fi persoane juridice sau instituții care doresc achiziționarea unui sediu de birouri.

Evaluarea corespunde cursului de schimb valutar al BNR la data de 20.10.2021:

1 € = 4,9488 lei



## **CAPITOLUL V - CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Conceptul de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variabile posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare care urmeaza.

In tehnica evaluarii, conceptul de valoare se asociaza cu conceptul de utilizare.

Utilizarea cea mai buna se defineste ca "utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate". Valoarea de piata a activului evaluat se bazeaza pe cea mai buna utilizare a lui ce poate fi cea existenta sau una alternativa.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca patru criterii si anume:

- ♣ permisibila legal,
- ♣ posibil fizic,
- ♣ financiar fezabila,
- ♣ maxim profitabila,

Utilizarea cea mai buna a activului este cea data la edificare iar pozitia, amplasarea, dotarea cu utilitatile necesare, faptul ca reprezinta o proprietate imobiliara, confera activului o valoare de utilizare care poate fi si una alternativa.

## **CAPITOLUL VI - ABORDARI IN EVALUARE**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare :

- ☐ Abordarea prin piata
- ☐ Abordarea prin cost
- ☐ Abordarea prin venit

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

**Abordarea prin piata** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicat pentru estimarea valorii de piata. Daca nu exista informatii suficiente, aplicabilitatea abordarii prin piata poate fi limitata. Neaplicarea acestei abordari nu poate fi insa justificata prin invocarea lipsei informatiilor suficiente in conditiile in care acestea puteau fi procurate de catre evaluator printr-o documentare corespunzatoare. Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii

privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari, necesare a fi aplicate.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. In abordarea prin piata se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect, si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

**Abordarea prin cost** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii. Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include :

- constructii noi sau constructii relativ nou construite
- constructii mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- constructii aflate in faza de proiect
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou – costul de inlocuire si costul de reconstruire – si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari. Se recomanda aplicarea costului de inlocuire, iar daca nu este posibil, se aplica costul de reconstruire, argumentand de ce s-a ales acest tip de cost.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o constructie sunt urmatoarele : depreciere (uzura) fizica, depreciere (neadecvare) functionala si depreciere externa (economica).

**Abordarea prin venit** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. Estimarea chiriei de piata, a ratei de neocupare, a cheltuielilor aferente proprietarului, precum si a ratei de capitalizare/actualizare trebuie sa fie argumentate in raportul de evaluare.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile, din perioada de previziune.

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

În vederea determinării valorii mijlocului fix s-a folosit o singura abordare.

## **CAPITOLUL VII ESTIMAREA VALORII PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR**

#### **METODA CAPITALIZARII DIRECTE**

In evaluarea proprietatii imobiliare s-a utilizat "**capitalizarea directa**". Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unei proprietati cumparate numai in masura in care cumparatorul realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. Metoda este folosita pentru transformarea nivelului estimat al veniturii net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile.

#### **Concepte utilizate:**

**VBP - venitul brut potential** - venitul, generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor (venitul brut din exploatare);

**VBE - venitul brut efectiv** - venit anticipat care se obtine din scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale sau a neplatii sau intarzierii chiriei.

**VNE - venitul net din exploatare** - rezultat din deducerea tuturor cheltuielilor operationale din venitul brut efectiv.

**C - rata de capitalizare** - reprezinta relatia dintre castig si pret si este un divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma in capital.

Chiria contractuala cladire clasa B (eur/mp/luna) luata in calcul - 5 euro (5 - 10 euro/mp, anexe)

Rata medie de neocupare pentru orase secundare este de 20%,

Rata de capitalizare luata in calcul este de 12% (10 - 12%),

Informatiile au fost preluate de la furnizorii de informatii Darian DRS, CBRE Romania.

Formula de capitalizare directa este:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{VNE}}{c}$$

## FISA DE EVALUARE

### Metoda capitalizarii directe

#### Spatiu birouri

| Specificatie   | Suprafata<br>(mp)/U.M./Nr. locuri | Valoare |
|--|-----------------------------------|---------|
| <b>A. Venit brut</b>                                       |                                   | 26.460  |
| 1. Chirie (euro/mp/luna)                                   |                                   | 5       |
| Suprafete cu finisaje superioare(Su)                       |                                   | 0       |
| Suprafete cu finisaje medii(Su)                            |                                   | 0       |
| Suprafete cu finisaje inferioare(Su)                       |                                   | 0       |
| Spatii de depozitare – parcare                             |                                   | 0       |
| Spatii industriale(Su)                                     |                                   | 0       |
| Spatii de birouri/administrative/acces(Su)                 | 441 mp                            | 5       |
| Spatii comerciale(Su)                                      |                                   | 0       |
| Spatii de locuit(Su)                                       |                                   | 0       |
| Spatii de cazare restaurant(Su)                            |                                   | 0       |
| Chirie euro/luna   |                                   | 2.205   |
| Chirie euro/an   |                                   | 26.460  |
| <b>B. Corectarea veniturilor</b>                           |                                   |         |
| Grad de neocupare (20%)                                    |                                   | 5.292   |
| Corectie pentru risc (investitii, marketing, litigii - 2%) |                                   | 423     |
| Venit brut corectat  |                                   | 20.745  |
| <b>C. Cheltuieli</b>                                       |                                   |         |
| Fixe (5%)  |                                   | 1.037   |
| Variabile (7%)   |                                   | 1.380   |
| Venit net  |                                   | 18.328  |
| Rata de capitalizare (%)                                   |                                   | 12%     |
| Valoare estimativa de piata (euro)                         |                                   | 152.733 |
| Valoare estimativa de piata (lei)                          |                                   | 755.800 |
| Curs valutar (lei/euro)                                    | 4,9488                            |         |

Cheltuielile fixe se refera la: taxe proprietate, asigurare  
Cheltuieli variabile: reparatii-intretinere, altele.

## CAPITOLUL VIII - CONCLUZII

### Opinia evaluatorului:

#### REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat valorile conform tabelului de mai jos:

| Abordari/denumire  | Valoarea de piata propusa -lei- |
|--|---------------------------------|
| <b>METODA CAPITALIZARII DIRECTE:</b><br><br><b>- SEDIU FOST A.F.P. COVASNA, STR. ARON GABOR, NR. 10, COVASNA, JUD. COVASNA</b> | <b>755.800</b>                  |

#### RECONCILIAREA REZULTATELOR

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile rationamentele si logica, tehnicile aplicate au condus la judecati consistente.

Valoarea rezultata prin metoda capitalizarii directe se apropie cel mai mult de tipul valorii de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

#### OPINIA EVALUATORULUI

Referitor la valoarea propusa se fac urmatoarele precizari:

- valoarea a fost exprimata si este valabila tinand cont exclusiv de ipotezele si conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii;
- valoarea include intreaga proprietate imobiliara evaluata;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si nici de costurile implicate de conformarea la cerintele legale in domeniu;

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt principiile:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva, este o opinie asupra unei valori,
- evaluarea este o comparare
- orientarea pe piata

Pentru stabilirea pretului in vederea valorificarii terenului evaluat se au in vedere urmatoarele:

- situatia economica - financiara actuala din zona,
- posibilitatile de utilizare,
- cererea – oferta pentru astfel de active,

Se propune ca valoarea estimativă de piață să constituie valoarea de referință în vederea inregistrării în contabilitate a bunului imobil evaluat. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în două exemplare din care unul pentru Serviciul Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Brașov.

Intocmit,  
Evaluator autorizat  
ec. Oancea Corina





**DIRECTIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE  
BRASOV**

**ADMINISTRATIA JUDETEANĂ A FINANTELOR PUBLICE SIBIU**

\*\*\*\*\*

**RAPORT DE EVALUARE**

**BUNURI IMOBILE**

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFAȚĂ DE 228 MP SI  
SOPRON METALIC IN SUPRAFAȚA DE 97 MP,

SITUATE IN LOC. COVASNA, STR. GABOR ARON, NR. 10

BENEFICIAR: DIRECȚIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANȚELOR PUBLICE BRAȘOV  
SERVICIUL DE CONTABILITATE



Evaluator:  
OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R.



\*\*\*\*\*

**NOIEMBRIE 2021**



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica următoarele:

- ◆ prezentările faptelor din raport sunt adevărate și corecte în limita cunoștințelor deținute;
- ◆ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinice din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate;
- ◆ evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu este partinitor față de vreuna din părțile implicate;
- ◆ evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor în vigoare
- ◆ evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.
- ◆ evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- ◆ evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- ◆ evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunului evaluat;
- ◆ nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R., leg. 14.786



## **CAPITOLUL I - SINTEZA EVALUARII SI REZULTAT**

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR ec. Oancea Corina, evaluator intern in cadrul Administratiei Judetene a Finantelor Publice Sibiu.

### **Identificarea beneficiarului raportului de evaluare**

Beneficiarul raportului de evaluare este Serviciul de Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Braşov. Raportul de evaluare a fost întocmit urmare adresei nr. BVR\_DSI-111271/26.07.2021, emisa de către Serviciul de Contabilitate.

**Scopul evaluării:** prezenta evaluare este efectuată în scopul determinării valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea raportării financiare și înregistrării în contabilitate

### **Identificarea activelor supuse evaluării**

Bunul imobil supus evaluării este de natura unei parcele de teren intravilan de construcții în suprafața totală de 228 mp și a unui sopron metalic cu suprafața de 97 mp.

### **Tipul valorii**

Valoarea stabilită prin prezentul raport este valoarea de piață a mijloacelor fixe supuse evaluării. Valoarea de piață este definită de Standardele de Evaluare ca fiind "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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Conform IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă : "valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării". Comentariul din IFRS 13 și în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 Cadru general.

Data inspecției: 10.2021

Data evaluării: 15.11.2021

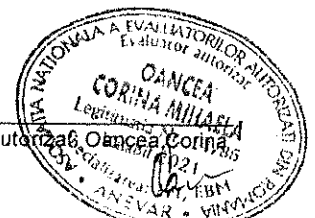
Data întocmirii raportului de evaluare: 15 - 16.11.2021

### **Rezultatul evaluării:**

#### **VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ:**

**TEREN INTRAVILAN DE CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 228 MP, INSCRIS IN CF NR. 23201 COVASNA, NR. TOP/CAD. 23201 - 30.500 LEI**

**SOPRON METALIC IN SUPRAFATA DE 97 MP, INSCRIS IN CF NR. 23201 COVASNA, NR. CAD. 23201-C1 - 900 LEI**



## **CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

**Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii si descrierea bunurilor evaluate**

Mijlocul fix evaluat este mentionat in CF ca teren intravilan in proprietatea MINISTERULUI DE FINANTE- ANAF- D.G.F.P. COVASNA (conform extrasului de carte funciara anexat). Imobilul este reprezentat de:

- teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 228 mp, situat in loc. Covasna, str. Gabor Aron, jud. Covasna, inscris in CF nr. 23201 Covasna (nr. CF vechi 4086), nr. cad. 23201, nr. topo 2046/2/2/2/1, 2047/2/2/1
- sopron metalic in suprafata de 97 mp, constructie anexa, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cad. 23201-C1

Parcela este amplasata pe teritoriul administrativ al orasului, in intravilan, in zona semicentrala a localitatii si are ca si categorie de folosinta curti constructii, conform extrasului CF anexat. Conform documentelor puse la dispozitie parcela se afla localizata in continuarea fostul sediu al AFP Covasna, pe str. Gabor Aron. Parcela este de forma neregulata, pe parcela este o constructie anexa sopron metalic deschis, in suprafata de 97 mp, in stare avansata de deteriorare, fiind construit din cadru metalic si acoperis cu placi de azbociment. Terenul are o deschidere la strada de 5,29 ml, dispune de toate utilitatile existente pe strada la care are deschidere.

### **Aspecte juridice**

#### **Situatia juridica a proprietatii**

Bunul imobil evaluat este proprietatea MFP - ANAF - DGFP COVASNA asa cum rezulta din documentele puse la dispozitie si din extrasul de carte funciara.

#### **Dreptul de proprietate**

Dreptul evaluat este dreptul in comun de proprietate asupra bunurilor imobile.

#### **Situatia litigiilor**

Beneficiarul raportului de evaluare nu a informat evaluatorul despre eventuale litigii referitoare la bunurile evaluate.

#### **Situatia sarcinilor, contractelor de asocieri si inchirieri**

Nu sunt.

### **Baza legală a evaluării si standardele utilizate**

Standardele de evaluare ANEVAR in vigoare, SEV 100 Cadru general, SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 Documentare si conformare, SEV 103 Raportarea, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordari si metode de evaluare,

Surse de informare: agentii imobiliare, anunturi publicitare internet, mass-media - tranzactii, documentatii de pret, baza de date personala, documente contabile si copii ale actelor de proprietate ale bunurilor imobile evaluate.

Standarde pentru active - Bunuri imobile:

- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 430 Evaluari pentru raportare financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

## Natura si sursa informatiilor utilizate in raportul de evaluare

Informatiile utilizate in raportul de evaluare au fost:

- ✓ situatia juridica a proprietatii imobiliare
- ✓ schitele, releveele cu suprafetele proprietatilor
- ✓ istoricul amplasamentului si utilizarea actuala
- ✓ informatii privind piata imobiliara locala (preturi terenuri, chirii, tranzactii)
- ✓ alte informatii necesare.

Sursele de informatii utilizate:

- ✓ agentii imobiliare din Covasna,
- ✓ anunturi publicitare internet, mass-media – tranzactii, documentatii de pret,
- ✓ publicatii de profil
- ✓ documente contabile si copii ale actelor de proprietate ale bunurilor imobile evaluate, puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului
- ✓ date statistice ale Institutului National de Statistica
- ✓ rapoarte anuale ale unor companii imobiliare (Colliers, DTZ, NAI)

## Conditii limitative si ipoteze:

Evaluatorul isi asuma integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, in limita ipotezelor restrictive si conditiilor limitative prezentate mai jos.

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului (D.G.R.F.P. Brasov - A.J.F.P. Covasna) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Afirmatiile evaluatorului privind descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.

- Valoarea exprimată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipoteze sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice, de zonare, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- În baza datelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini, este bună și vandabilă, este liberă de drepturi de proprietate, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite.

- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se realizează o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale și nu s-a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/debitor. Nu se exprimă opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar putea valida integritatea structurii sau sistemului proprietatii evaluate. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea situatii.

- În procesul de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a dorit scoaterea în evidență a defectelor sau deteriorărilor construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt aparente.



- Nu s-au realizat investigații pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea lucrărilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției evaluatorul nu a fost informat despre existența pe proprietate a unor contaminanți și nu s-a realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței acestora.
- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său, raportul de evaluare neputând fi utilizat pentru alt scop decât pentru cel declarat.
- Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării.
- Dimensiunile proprietăților imobiliare evaluate au fost preluate din descrierile legale, evaluatorul nu are calificare de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Se presupune că se poate asigura în permanentă accesul liber la proprietate;
- Nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, deoarece documentele puse la dispoziție sunt considerate certe;
- Se presupune că informațiile furnizate de terți sunt de încredere, dar nu li se asigură garanții pentru acuratețe și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate în cazul în care se dovedesc a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Rezultatul raportului de evaluare se va exprima în lei.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se consideră că toate studiile inginerești puse la dispoziție de proprietar sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din prezentul raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.
- Au fost luați în calcul toți factorii care au influența asupra valorii bunurilor supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influența asupra valorii estimate;
- Toate documentele privind bunurile imobile supuse evaluării prezentate evaluatorului se presupun a fi corecte, informațiile fiind incluse în lucrare în scopul unei prezentări cât mai exacte. Există posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

Lucrarea a fost realizată pe baza următoarelor **condiții limitative**:

- În prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile pieței specifice;
- Suprafețele utilizate în calculul valorii estimative a proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție de beneficiarul raportului de evaluare;

- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său;
- Valorile separate pentru imobiliarile corporale cuprinse în prezentul raport de evaluare nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport ;
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil această situație.
- Raportul de evaluare este realizat strict pentru uzul intern al D.G.R.F.P. Brașov și nu poate fi utilizat sau publicat în alte scopuri fără acordul evaluatorului.

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul are caracter de confidențialitate deci nu poate fi inclus în întregime sau parțial, în niciun document și nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului și cu acordul beneficiarului. Detinerea unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia. În consecință și conform practicii, nu se asumă nicio răspundere față de nicio altă parte în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora. Raportul de evaluare sau orice parte a acestuia poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, conținutul său sau orice parte a acestuia poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui terț, numai după obținerea aprobării prealabile scrise a evaluatorului în ceea ce privește forma și contextul publicării sau divulgării respective.

### **Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare**

Procedura de evaluare este conformă cu standardele de evaluare a bunurilor în vigoare, cu normele, recomandările și metodologia adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și cu ipotezele și condițiile limitative specificate în prezentul raport. Evaluatorul nu are o relație particulară cu niciuna dintre părți și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului raportului de evaluare sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului sau reprezentantului acestuia. La elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. și are competența întocmirii prezentului raport.



## **CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR**

### **Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

#### **Localitate - Covasna**

**Covasna** (maghiară Kovászna, în germană Kovasna) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitățile componente Chiuruș și Covasna (reședința). Numele vine de la cuvântul slavon „kvasny”, ceea ce înseamnă „dospit, fermentat” (cu referire la apele gazoase de aici, care sunt gazoase ca băuturile fermentate - berea, de exemplu).

Datorită faptului că este situată într-o zonă cu activitate vulcanică (în trecut), localitatea este renumită pentru apele sale minerale și mofetele (emanații gazoase post-vulcanice, predominant dioxid de carbon).

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 centrul orașului poate fi găsită "Balta Dracului", denumire dată de localnici, rămasită a unei erupții vulcanice. În secolul al XVIII-lea au fost înregistrate mai multe erupții ale acesteia.

În imediata apropiere a orașului se află "Valea Zânelor", zonă renumită pentru cetatea dacică, pentru urmele căii ferate pe plan înclinat (monument tehnic unicat în Europa), și pentru priveliștea minunată.

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).

Prima atestare documentară datează din anul 1567, dar descoperirile arheologice dovedesc prezența omului aici încă din neolitic.

Pe dealul „Cetatea Zânelor”, în partea de est a orașului, se găsesc ruinele dezvelite aproape integral ale unei mari fortificații a dacilor, cu ziduri din piatră dispuse în terase (secolele I î.C. - I d.C.). După săpăturile efectuate în mai multe rânduri în acest loc, au descoperit obiecte de ceramică, unelte, arme și un mormânt de înmormântare. Pe baza stratigrafiei și a materialelor descoperite, s-a putut stabili că zona a fost locuită sporadic în epoca bronzului, mai accentuată în prima parte a epocii fierului și consistentă în perioada dacică. Tot aici s-au găsit un inel de argint, un vârf de spadă medievală din secolul al XII-lea și câteva monede din secolul al XVI-lea. Zidurile cetății dacice au apărut în anul 1995, în urma unei furtuni puternice care a smuls arborii și a culcat pădurea la pământ. Potrivit arheologilor este una dintre cele mai mari cetăți dacice din afara Munților Orăștiei, fiind înconjurată de patru terase fortificate cu ziduri de piatră înalte de aproape doi metri, foarte bine conservate.

În 1548 este amintită ca și „Covasna”. În 1840 a primit dreptul de a organiza târguri. În 1756, 1863, 1869, 1874 și 1887 au avut loc incendii puternice care au devastat orașul. Vechea biserică reformată-calvină a fost construită între anii 1754 și 1764, dar cutremurul care a avut loc în anul 1802 a avut asemenea efecte asupra ei, încât a trebuit să fie demolată.

În Covasna se întâlnesc izvoarele minerale cele mai renumite în Ardeal, cu o diversitate de mai mult de 1500 de elemente de compoziție. Exploatarea termală a început în anii 1880. În 1889 s-a înființat prima societate comercială de exploatare a băilor termale, iar apa minerală din Voinești (parte a orașului Covasna) este îmbuteliată începând cu anul 1891. În prezent în Covasna se îmbuteliază aproximativ 5000 de litri de apă minerală. Covasna are nenumărate băi minerale și mofete.

#### **Din punct de vedere economic**

Un rol important în economia acestui oraș, datorită poziționării geografice, climei și resurselor naturale îl are turismul. Bogăția subsolului în hidrominerale și gaze mofetice este valorificată în bazele de tratament din stațiune, iar rezervele de apă minerală de diferite tipuri hidrochimice

sunt exploatare și valorificate pe scară industrială sub formă de ape minerale îmbuteliate. Un aport substanțial la economia orașului îi au și agricultura, industria alimentară prin prelucrarea laptelui și a cărnii, transportul, comerțul și serviciile. (sursa wikipedia)

### Localizarea proprietății evaluate

Proprietatea se afla localizata pe str. Aron Gabor, in zona mixta de cladiri rezidentiale de birouri si cladiri comerciale.

## **CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI**

### Date generale

Piata imobiliara "este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare".

Pe o piata eficienta exista un numar mare de cumparatori si vanzatori care creeaza o piata libera, competitiva si nici unul din acesti participanti nu are o parte de piata suficient de mare incat sa aiba o influenta directa si cuantificabila asupra pretului.

Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii.

Se identifica cinci tipuri de pietele: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale, acestea subdivizandu-se in pietele mai mici, mai specializate numite subpiete in functie de caracteristicile proprietatii, intindere, zonarea pietei.

### Definirea pietei specifice

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice imobilului evaluat s-au luat în calcul următorii factori:

- ◆ tipul proprietății analizate: teren de constructii in intravilanul orasului Covasna,
- ◆ caracteristicile proprietății: teren intravilan cu constructie anexa,
- ◆ aria pietei definite din punct de vedere geografic este o piață urbană din orasul Covasna,
- ◆ proprietăți comparabile cu aria analizată sunt proprietăți imobiliare situate în intravilanul orasului Covasna.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan cu destinatie curti constructii, piața specifică fiind cea a terenurilor de constructii situate în intravilanul orașului Covasna in zonă de dezvoltare rezidentiala si comerciala, dar și din proprietăți localizate în alte zone similare ca și atractivitate ale orașului Covasna.

### Analiza cererii

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori sau chiriasi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmareste activitati/utilizari care pot sustine proprietatea asa cum este ea sau dupa unele lucrari de modificare (daca se demonstreaza ca ar fi logic si favorabil a se efectua aceste modificari). Cererea trebuie urmarita mai ales pe segmentul de piata al celor cu interes de a achizitiona un imobil, il doresc si pot (au putere financiara) sa-l si achizitioneze. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

La capitolul criteriilor de selecție a unui imobil, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este redusă întrucât terenurile se închiriază greu, în general terenurile se vand.

### Analiza ofertei

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

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Piața terenurilor din Covasna este o piață activă, oferta de terenuri fiind medie spre ridicată. Această evoluție este motivată pe de o parte de stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.

### Analiza echilibrului pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în cea mai mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoșcând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată, curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt oferta este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente din cauza în principal a faptului că oferta este relativ inelastică și proprietățile imobiliare au o localizare fixă, ca urmare oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

### Istoric privind oferte/vanzari

Din studiul pieței am constatat că la data evaluării există o ofertă de vânzare destul de mare pentru tipul de bunuri imobile supuse evaluării, prețuri care sunt prezentate în anexa. Valorile de piață pentru bunurile evaluate au fost stabilite pe baza informațiilor luate de pe Internet.

Principalii utilizatori ai unei astfel de proprietăți, având în vedere destinația și suprafața acestuia, pot fi persoane fizice sau juridice care doresc dezvoltarea unei activități în domeniul comercial.

## **CAPITOLUL V CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită astfel:

**"utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare".**

Cea mai bună utilizare a unui anumit lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, promotor sau evaluator; cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață.



Cea mai buna utilizare este analizata in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Avand in vedere aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Criteriile care definesc notiunea de C.M.B.U. se refera la:

- este permisibila legal
- indeplineste conditia de fizic posibila
- este fezabila financiar
- este maxim productiva.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului construit.

In analiza celei mai bune utilizari a terenului construit trebuie urmarite doua aspecte:

- ▲ identificarea utilizarii proprietatii care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit;
- ▲ identificarea proprietatilor comparabile.

Posibilitatea utilizarii terenului evaluat in alte moduri decat in prezent nu este atractiva. Este un lot de teren inconjurat de alte proprietati imobiliare cu caracter rezidential-comercial de dimensiuni medii - mari.

Proprietatea evaluata are destinatie de teren intravilan de constructii, de asemenea in zona in care este amplasata se afla terenuri preponderent cu destinatie rezidentiala si comerciala, dispune de utilitati, se afla in intravilanul orasului Covasna si pe teren exista o constructie cu destinatie anexa, de aceea utilizarea pentru destinatia actuala este cea mai posibila, probabila si maxim productiva.

## **CAPITOLUL VI – ABORDĂRI ÎN EVALUARE**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare :

- ☐ Abordarea prin piata
- ☐ Abordarea prin cost
- ☐ Abordarea prin venit

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

**Abordarea prin piata** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicat pentru estimarea valorii de piata. Daca nu exista informatii suficiente, aplicabilitatea abordarii prin piata poate fi limitata. Neaplicarea acestei abordari nu

poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

**Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include :

- construcții noi sau construcții relativ nou construite
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- construcții aflate în faza de proiect
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele : depreciere (uzură) fizică, depreciere (neadecvare) funcțională și depreciere externă (economică). Abordarea prin cost nu se aplică în prezenta evaluare întrucât clădirea evaluată este parte a unui imobil mai vechi ce a suferit recompartimentări, renovări și un cost de reconstrucție sau de înlocuire cert precum și cuantificarea deprecierei sunt mai greu de obținut, și aceasta abordare nu reflectă cu exactitate percepția participanților la piață privind prețul de transfer. **Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit include două metode de bază : capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Estimarea chiriei de piață, a ratei de neocupare, a cheltuielilor aferente proprietarului, precum și a ratei de capitalizare/actualizare trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile, din perioada de previziune. Aceasta abordare nu a fost utilizată întrucât nu sunt disponibile informații privind închirierea de terenuri.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în



considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Evaluarea corespunde cursului de schimb valutar al BNR la data de 15.11.2021:

1 € = 4,9489 lei

## **CAPITOLUL VII ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

Pentru evaluarea parcelei de teren se va utiliza abordarea prin piata – metoda comparatiei directe intrucat este cea mai adecvata categoriei de teren evaluat.

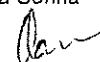
### **METODA COMPARATIEI DIRECTE – PARCELA TEREN INTRAVILAN**

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate, conditii de finantare, conditii de vanzare, conditii de piata, restrictii legale, categoria, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

Avand in vedere categoria de folosinta, respectiv cea mai buna utilizare a terenului evaluat, din informatiile de pe piata imobiliara, respectiv de la agentii imobiliare si internet, s-au selectat oferte (vezi anexe), pe baza carora a fost intocmita grila de piata de mai jos.

| Elemente de comparatie                     | Teren de evaluat | Comparabila |            |            |
|--|------------------|-------------|------------|------------|
|  |                  | A           | B          | C          |
| Pret de vanzare (oferta €/mp)              | ?                | 14          | 24         | 27         |
| Drept de proprietate                       | integral         | integral    | integral   | integral   |
| Valoarea corectiei (€/mp,%)                |                  | 0           | 0          | 0          |
| Pret corectat                              |                  | 14          | 24         | 27         |
| Conditii de finantare                      | cash             | cash        | cash       | cash       |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0           | 0          | 0          |
| Pret corectat                              |                  | 14          | 24         | 27         |
| Conditii de vanzare                        |                  | oferta      | oferta     | oferta     |
| Valoarea corectiei (-5%)                   |                  | -0,70       | -1,20      | -1,35      |
| Pret corectat                              |                  | 13,30       | 22,80      | 25,65      |
| Conditii de piata                          | 11.2021          | 11.2021     | 11.2021    | 11.2021    |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0           | 0          | 0          |
| Pret corectat                              |                  | 13,30       | 22,80      | 25,65      |
| Restrictii legale                          | fara             | fara        | fara       | fara       |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0           | 0          | 0          |
| Pret corectat                              |                  | 13,30       | 22,80      | 25,65      |
| Categoria                                  | intravilan       | intravilan  | intravilan | intravilan |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0           | 0          | 0          |
| Pret corectat                              |                  | 13,30       | 22,80      | 25,65      |
| Zonarea                                    | Str. Gabor Aron  | mai slaba   | mai slaba  | similar    |
| Valoarea corectiei (+10%, +5%)             |                  | +1,33       | +1,14      | 0          |
| Pret corectat                              |                  | 14,63       | 23,94      | 25,65      |
| Caracteristici fizice:<br>- suprafata (mp) | 228 mp           | 18.140 mp   | 1.430 mp   | 739        |



Raport evaluare bunuri imobile

|   |                        |            |                         |                         |
|---|------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|
| Valoarea corectiei (0, +10%, +5%, 0)    |                        | +1,46      | +1,20                   | 0                       |
| Pret corectat                           |                        | 16,09      | 25,14                   | 25,65                   |
| - acces                                 | din drum asfaltat      | din DN     | din drum pietruit       | din drum pietruit       |
| Valoarea corectiei (+5%, +3%, +5%, +5%) |                        | +0,48      | +1,25                   | +1,28                   |
| Pret corectat                           |                        | 16,57      | 26,39                   | 26,93                   |
| Utilitati disponibile                   | toate                  | toate      | toate                   | toate                   |
| Valoare corectie (%)                    |                        | 0          | 0                       | 0                       |
| Pret corectat                           |                        | 16,57      | 26,39                   | 26,93                   |
| Destinatie (cea mai buna utilizare)     | rezidential-comerciala | comerciala | rezidential - comercial | rezidential - comercial |
| Valoare corectie (+5%, +5%, 0, 0)       |                        | +0,83      | 0                       | 0                       |
| Pret corectat (€/mp)                    |                        | 17,40      | 26,39                   | 26,93                   |
| Corectie totala neta (val.)             |                        | +3,40€     | +2,39€                  | -0,07                   |
| Corectie totala neta (proc.)            |                        | +24%       | +10%                    | -1%                     |
| Corectie totala bruta (val.)            |                        | 4,62€      | 4,80€                   | 2,70                    |
| Corectie totala bruta (proc.)           |                        | 33%        | 20%                     | 10%                     |
| Valoare de piata estimata (€/mp)        | 27 euro                |            |                         |                         |

Avand in vedere ipotezele prezentate, situatia si caracteristicile parcelelor, relevanta metodelor aplicate, se apreciaza ca valoarea estimativa de piata a terenului este egala cu valoarea corectata a comparabilei C, intrucat are si corectia totala bruta cea mai mica. Corectiile aplicate se refera la:

- conditii de vanzare, unde s-a aplicat o diminuare a pretului intrucat oferta este negociabilă,
- acces, unde s-a aplicat o majorare intrucat bunul de evaluat are acces mai bun decat comparabila.

Valoarea estimativa de piata a terenului prin metoda comparatiei directe este de:

- teren intravilan curti constructii in suprafata de 228 mp, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cadastral 23201, nr. topo 2046/2/2/1, 2047/2/2/1 - 30.500 lei

### ABORDAREA PRIN COST

#### METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

Valoarea constructiilor se determina prin aplicarea **Metodei valorii de inlocuire sau Costul de inlocuire net (CIN)**, prin utilizarea care reprezinta costul estimat pentru a construi o proprietate noua asemanatoare care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate.

Metoda are la baza preturile din lucrarea "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire" autor Corneliu Schiopu - Ed. IROVAL Bucuresti 2010 si indicii de actualizare la zi.

Valoarea de piata se determina prin aplicarea deprecierei globale constatate la valoarea de reconstructie acolo unde este cazul.

Se diminueaza valoarea astfel obtinuta cu deprecierea acumulata din cauze fizice, functionale si economice care reprezinta de altfel o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie.

Depreciere fizica, reprezinta o forma de depreciere in care pierderea de valoare sau utilitate deplina a unui activ este atribuita unor cauze fizice (defecte de structura, fisuri, infestari, cazaturi etc.).

Deprecierea functionala, este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensiunea cladirii, a stilului, sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

*Corina*

Deprecierea economica (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi, prop. imobiliare cum ar fi modificarea raportului cererii si ofertei, utilizarea prop. imobiliare in zona, urbanismul etc.

Stabilirea elementelor de calcul

Suprafata evaluata sopron: 97 mp.

Unitatea de referinta: 1mp /AD

| Denumire  | Simbol | Cost catalog<br>"Cladiri Industriale,<br>comerciale, agricole si constr.<br>speciale" IROVAL Bucuresti<br>2010<br>lei/mp. (cap. 2, Cladire birouri<br>si spatii arhiva-cl A) | Suprafata<br>construita<br>- mp.- | Cost total<br>- lei- |
|---|--------|--|-----------------------------------|----------------------|
| Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita si invelitoare din azbocirnent ondulat + ferme metalice vopsite | SMAZFM | 621,90   | 97                                | 60.324               |
| Depreciere fizica 95%   |        |  |                                   | 57.308               |
| Depreciere functionala 70%  |        |  |                                   | 2.111                |
| Depreciere economica  |        |  |                                   | -                    |
| <b>VALOARE RAMASA</b>   |        |  |                                   | <b>905</b>           |

Stabilirea depreciierilor:

Se diminueaza valoarea astfel obtinuta cu deprecierea acumulata din cauze fizice, functionale si economice care reprezinta de altfel o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie.

Uzura fizica, reprezinta o pierdere de valoare care se datoreaza utilizarii unui activ in functiune (defecte de structura, fisuri, infestari, cazaturi etc.) Conform ghid de evaluare GEV 500, gradul de depreciere fizica, normala, diferentiat dupa: functionalitate, structura, mediu, pentru constructii usoare pentru afaceri, comert, depozitare (baraci, magazii, soproane) pe schelet metalic sau din lemn si inchideri usoare din tabla, lemn, polimeri cu inchidere partiala (tip sopron) la starea de intretinere satisfacatoare (sopronul evaluat este o structura veche cu elemente constructive depasite fizic si moral) si vechime de peste 15 ani este de 95%.

Deprecierea functionala, este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii, a stilului, sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se apreciaza o depreciere functionala de 70% intrucat este o constructie anexa veche, nefunctionala la momentul evaluarii, pentru scopul pentru care a fost construita.

Deprecierea economica (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi, proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea raportului cererii si ofertei, utilizarea prop. imobiliare in zona, urbanismul etc.

**VALOARE ESTIMATIVA SOPRON - 900 lei**

**CAPITOLUL VI - CONCLUZII****REZULTATUL EVALUARII**

In urma aplicarii metodei de evaluare a rezultat valoarea conform tabelului de mai jos:

| Abordari/denumire   | Valoarea de piata propusa<br>-lei- |
|---|------------------------------------|
| METODA COMPARATIEI DIRECTE:<br>- teren intravilan curti constructii in suprafata de 228 mp, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cadastral 23201, nr. topo 2046/2/2/2/1, 2047/2/2/1 | 30.500                             |
| METODA COSTULUI DE INLOCUIRE<br>- sopron metalic in suprafata de 97 mp, constructie anexa, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cad. 23201-C1                                       | 900                                |

**RECONCILIAREA REZULTATELOR**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile ratiunile si logica, tehnicile aplicate au condus la judecati consistente.

Valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe pentru teren si metoda costului de inlocuire pentru sopron, se apropie cel mai mult de tipul valorii de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere pentru bunurile evaluate.

**OPINIA EVALUATORULUI**

Referitor la valoarea propusa se fac urmatoarele precizari:

- valoarea a fost exprimata si este valabila tinand cont exclusiv de ipotezele si conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii;
- valoarea include intreaga proprietate imobiliara evaluata;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si nici de costurile implicate de conformarea la cerintele legale in domeniu;

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt principiile:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva, este o opinie asupra unei valori,
- evaluarea este o comparare
- orientarea pe piata

Pentru stabilirea pretului in vederea valorificarii terenului evaluat se au in vedere urmatoarele:

- situatia economica - financiara actuala din zona,
- posibilitatile de utilizare,
- cererea – oferta pentru astfel de active,

Se propune ca valoarea estimativă de piață să constituie valoarea de referință în vederea inregistrării in contabilitate a bunului imobil evaluat. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în două exemplare din care unul pentru Serviciul Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Braşov.

Evaluator autorizat  
ec. Oancea Corina Mihaela





**DIRECTIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE  
BRASOV  
ADMINISTRATIA JUDETEANĂ A FINANTELOR PUBLICE SIBIU**

\*\*\*\*\*

**RAPORT DE EVALUARE**

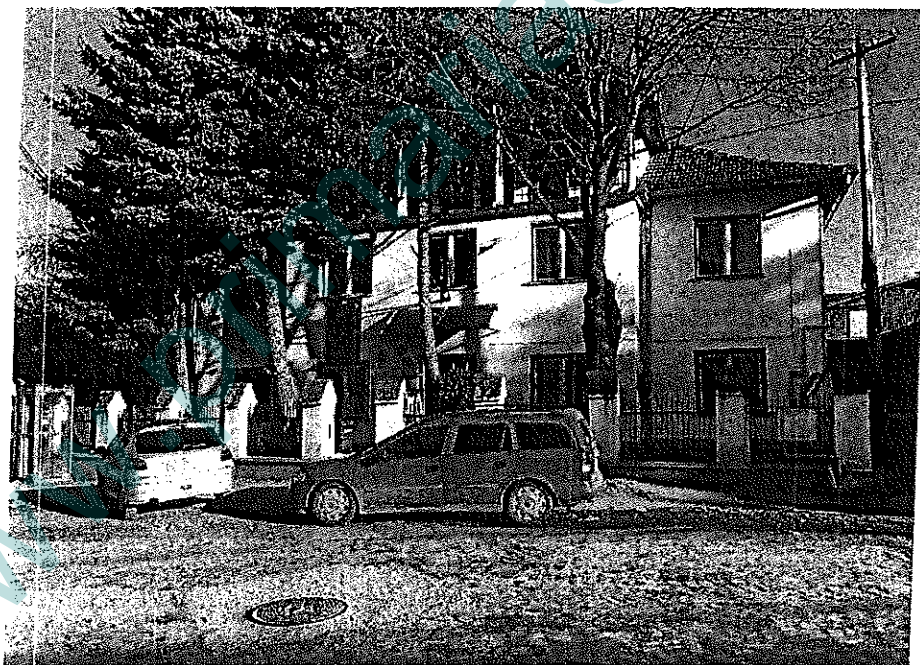
**BUNURI IMOBILE**

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: CLADIRE SEDIU FOST AFP COVASNA,

SITUATA IN LOC. COVASNA, STR. GABOR ARON, NR. 10, JUD. COVASNA

BENEFICIAR: DIRECTIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BRAȘOV

SERVICIUL DE CONTABILITATE



Evaluator:  
OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R.



\*\*\*\*\*  
**NOIEMBRIE 2021**



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica următoarele:

- ◆ prezentările faptelor din raport sunt adevărate și corecte în limita cunoștințelor deținute;
- ◆ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinice din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate;
- ◆ evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu este partinitor față de vreuna din părțile implicate;
- ◆ evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor în vigoare;
- ◆ evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.
- ◆ evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- ◆ evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- ◆ evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunului evaluat;
- ◆ nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R., leg. 14.786



## **CAPITOLUL I - SINTEZA EVALUARII SI REZULTAT**

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR ec. Oancea Corina, inspector superior (evaluator intern) in cadrul Administratiei Judetene a Finantelor Publice Sibiu.

### **Identificarea beneficiarului raportului de evaluare**

Beneficiarul raportului de evaluare este Serviciul de Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Braşov. Raportul de evaluare a fost întocmit urmare adresei nr. BVR\_DSI-111271/26.07.2021, emisa de către Serviciul de Contabilitate.

**Scopul evaluarii:** prezenta evaluare este efectuata in scopul determinarii valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea raportarii financiare si inregistrarii in contabilitate

### **Identificarea activelor supuse evaluarii**

Unul imobil supus evaluarii este de natura unei constructii – cladire cu regim de inaltime S+P+1E+M si teren aferent.

### **Tipul valorii**

Valoarea stabilita prin prezentul raport este valoarea de piata a mijloacelor fixe supuse evaluării. Valoarea de piață este definită de Standardele de Evaluare ca fiind "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104. Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Data inspectiei: 10.2021

Data evaluarii: 20.10.2021

Data intocmirii raportului de evaluare: 11-12.11.2021

### **Rezultatul evaluarii:**

#### **VALOARE ESTIMATA:**

**SEDIU FOST A.F.P. COVASNA, STR. GABOR ARON, NR. 10, COVASNA, JUD.  
COVASNA - 755.800 lei**



## **CAPITOLUL II**

### **Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii si descrierea bunurilor evaluate**

Informatii legate de starea si datele de identificare ale bunului au fost preluate la fata locului. Mijlocul fix evaluat este proprietatea M.F.P. - D.G.R.F.P. Brasov avand drept de administrare si este reprezentat de:

- sediu fost A.F.P. COVASNA, S+P+1E+M si teren in suprafata de 390 mp (**322 mp suprafata masurata**), situate pe str. Aron Gabor, nr. 10, Covasna, jud. Covasna, inscrite in CF nr. 26870 Covasna, (provenita din CF vechi nr. 7782), top 2046/2/1, 2047/2/1.

Mijlocul fix evaluat este amplasat pe teritoriul administrativ al orasului Covasna si este reprezentat de o cladire cu regim de inaltime S+P+1E+M, constructia avand ca elemente constructive fundatie din cadre de beton, cu zidarie de caramida, planseu din beton, inchideri compartimentari din caramida, acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tigla. Tamplaria exterioara este din lemn cu geamuri simple, la parter cu grilaj metalic.

Cladirea are o suprafata construita de 239 mp, suprafata construita desfasurata de 531 mp si o suprafata utila de 441 mp. Informatiile au fost preluate din documentatia pusa la dispozitie.

### **Aspecte juridice**

#### **Situatia juridica a proprietatii**

Imobilul si terenul aferent sunt inscrite in CF nr. 26870 Covasna, (Nr. CF vechi 7782), Top 2046/2/1, 2047/2/1.

#### **Dreptul de proprietate**

Dreptul evaluat este dreptul integral de proprietate asupra bunului imobil.

#### **Situatia litigiilor**

Evaluatorul nu a fost informat despre eventuale litigii referitoare la bunurile evaluate.

#### **Situatia sarcinilor, contractelor de asocieri si inchirieri**

Nu sunt.

#### **Baza legală a evaluării si standardele utilizate**

Reglementările legale care stau la baza evaluării sunt:

- Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal
- Legea nr. 207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală,
- H.G. nr. 2139/2004, pentru aprobarea clasificatiei si a duratelor normale de functionare a mijloacelor fixe,
- Standardele de evaluare a bunurilor in vigoare,

Standarde generale:

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportarea
- SEV 104 Tipuri ale valorii

## Standarde pentru active - Bunuri imobile:

SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 232 Evaluarea proprietatilor generatoare de afaceri

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

## Natura si sursa informatiilor utilizate in raportul de evaluare

Informatiile utilizate in raportul de evaluare au fost:

- ✓ situatia juridica a proprietatii imobiliare
- ✓ schitele, releveele cu suprafetele proprietatilor
- ✓ istoricul amplasamentului si utilizarea actuala
- ✓ informatii privind piata imobiliara locala (preturi terenuri, chirii, tranzactii)
- ✓ alte informatii necesare.

Sursele de informatii utilizate:

- ✓ agentii imobiliare din Sibiu,
- ✓ anunturi publicitare internet, mass-media – tranzactii, documentatii de pret,
- ✓ publicatii de profil
- ✓ documente contabile si copii ale actelor de proprietate ale bunurilor imobile evaluate, puse la dispozitie de catre reprezentantii debitorului
- ✓ date statistice ale Institutului National de Statistica
- ✓ rapoarte anuale ale unor companii imobiliare (Colliers, DTZ, NAI)

## Conditii limitative si ipoteze:

Evaluatorul isi asuma integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, in limita ipotezelor restrictive si conditiilor limitative prezentate mai jos.

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului (D.G.R.F.P. Brasov - A.J.F.P. Covasna) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Afirmatiile evaluatorului privind descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu.
- Valoarea exprimata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipoteze sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice, de zonare, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- In baza datelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini, este buna si vandabila, este libera de drepturi de proprietate, intelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se realizeaza o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale si nu s-a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/debitor. Nu se exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar putea valida integritatea structurii



sau sistemului proprietatii evaluate. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea situatii.

- În procesul de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvazivă a proprietății și nu s-a dorit scoaterea în evidență a defectelor sau deteriorărilor construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt aparente.

- Nu s-au realizat investigații pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu exista condiții ascunse ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea lucrărilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspectiei evaluatorul nu a fost informat despre existența pe proprietate a unor contaminanți și nu s-a realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței acestora.

- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblu si numai pentru scopul precizat in continutul sau, raportul de evaluare neputând fi utilizat pentru alt scop decât pentru cel declarat.

- Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari pentru orice utilizare potentiala pe care se bazeaza unele din metodele de evaluare aplicate.

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

- Se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării.

- Dimensiunile proprietăților imobiliare evaluate au fost preluate din descrierile legale, evaluatorul nu are calificare de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Se presupune ca se poate asigura in permanenta accesul liber la proprietate;

- Nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, deoarece documentele puse la dispozitie sunt considerate certe;

- Se presupune ca informatiile furnizate de terti sunt de incredere, dar nu li se asigura garantii pentru acuratete și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate în cazul în care se dovedesc a fi incorecte.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Rezultatul raportului de evaluare se va exprima in lei.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- Se consideră că toate studiile ingineresti puse la dispoziție de proprietar sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din prezentul raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.

- Au fost luati in calcul toti factorii care au influenta asupra valorii bunurilor supuse evaluarii si care, dupa cunostinta evaluatorului, sunt corecti si rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise in mod deliberat nici un fel de informatii care ar avea influenta asupra valorii estimate;

- Toate documentele privind bunurile imobile supuse evaluarii prezentate evaluatorului se presupun a fi corecte, informatiile fiind incluse in lucrare in scopul unei prezentari cat mai exacte. Există posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință.



Lucrarea a fost realizată pe baza următoarelor **conditii limitative**:

- În prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile pietei specifice;
- Suprafetele utilizate în calculul valorii estimative a proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție de proprietar;
- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său ;
- Valorile separate pentru imobiliarile corporale cuprinse în prezentul raport de evaluare nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport ;
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil această situație.
- Raportul de evaluare este realizat strict pentru uzul intern al D.G.R.F.P. Brașov și nu poate fi utilizat sau publicat în alte scopuri fără acordul evaluatorului.

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul are caracter de confidențialitate deci nu poate fi inclus în întregime sau parțial, în niciun document și nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului și cu acordul beneficiarului. Detinerea unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia. În consecință și conform practicii, nu se asumă nicio răspundere față de nicio altă parte în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora. Raportul de evaluare sau orice parte a acestuia poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, conținutul său sau orice parte a acestuia poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui terț, numai după obținerea aprobării prealabile scrise a evaluatorului în ceea ce privește forma și contextul publicării sau divulgării respective.

### **Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare**

Procedura de evaluare este conformă cu standardele de evaluare a bunurilor în vigoare, cu normele, recomandările și metodologia adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și cu ipotezele și condițiile limitative specificate în prezentul raport. Evaluatorul nu are o relație particulară cu niciuna dintre părți și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului raportului de evaluare sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența organului de executare și a proprietarului sau reprezentantului acestuia. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. În data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. și are competența întocmirii prezentului raport.

## **CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR**

### **Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

#### **Localitate - Covasna**

**Covasna** (maghiară Kovászna, în germană Kovasna) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitățile componente Chiuruș și Covasna (reședința). Numele vine de la cuvântul slavon „kvasny”, ceea ce înseamnă „dospit, fermentat” (cu referire la apele gazoase de aici, care sunt gazoase ca băuturile fermentate - berea, de exemplu).

Datorită faptului că este situată într-o zonă cu activitate vulcanică (în trecut), localitatea este renumită pentru apele sale minerale și mofetele (emanații gazoase post-vulcanice, predominant dioxid de carbon).

Este cea mai renumită stațiune balneo-climaterică din țară pentru tratarea afecțiunilor cardio-vasculare, orașul având peste 10 hoteluri și nenumărate pensiuni, un spital de profil cardiologic (Cardiologie Covasna) cu baze de tratament de profil moderne.

În centrul orașului poate fi găsită "Balta Dracului", denumire dată de localnici, rămasă a unei erupții vulcanice. În secolul al XVIII-lea au fost înregistrate mai multe erupții ale acesteia.

În imediata apropiere a orașului se află "Valea Zânelor", zonă renumită pentru cetatea dacică, pentru urmele căii ferate pe plan înclinat (monument tehnic unicat în Europa), și pentru priveliștea minunată.

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).

Prima atestare documentară datează din anul 1567, dar descoperirile arheologice dovedesc prezența omului aici încă din neolitic.

Pe dealul „Cetatea Zânelor”, în partea de est a orașului, se găsesc ruinele dezvelite aproape integral ale unei mari fortificații a dacilor, cu ziduri din piatră dispuse în terase (secolele I î.C. - I d.C.). După săpăturile efectuate în mai multe rânduri în acest loc, au descoperit obiecte de ceramică, unelte, arme și un mormânt de inhumație. Pe baza stratigrafiei și a materialelor descoperite, s-a putut stabili că zona a fost locuită sporadic în epoca bronzului, mai accentuată în prima parte a epocii fierului și consistentă în perioada dacică. Tot aici s-au găsit un inel de argint, un vârf de spadă medievală din secolul al XII-lea și câteva monede din secolul al XVI-lea. Zidurile cetății dacice au apărut în anul 1995, în urma unei furtuni puternice care a smuls arborii și a culcat pădurea la pământ. Potrivit arheologilor este una dintre cele mai mari cetăți dacice din afara Munților Orăștiei, fiind înconjurată de patru terase fortificate cu ziduri de piatră înalte de aproape doi metri, foarte bine conservate.

În 1548 este amintită ca și „Covasna”. În 1840 a primit dreptul de a organiza târguri. În 1756, 1863, 1869, 1874 și 1887 au avut loc incendii puternice care au devastat orașul. Vechea biserică reformată-calvină a fost construită între anii 1754 și 1764, dar cutremurul care a avut loc în anul 1802 a avut asemenea efecte asupra ei, încât a trebuit să fie demolată.

În Covasna se întâlnesc izvoarele minerale cele mai renumite în Ardeal, cu o diversitate de mai mult de 1500 de elemente de compoziție. Exploatarea termală a început în anii 1880. În 1889 s-a înființat prima societate comercială de exploatare a băilor termale, iar apa minerală din Voinești (parte a orașului Covasna) este îmbuteliată începând cu anul 1891. În prezent în Covasna se îmbuteliază aproximativ 5000 de litri de apă minerală. Covasna are nenumărate băi minerale și mofete.

#### **Din punct de vedere economic**

Un rol important în economia acestui oraș, datorită poziționării geografice, climei și resurselor naturale îl are turismul. Bogăția subsolului în hidrominerale și gaze mofetice este valorificată în

bazele de tratament din stațiune, iar rezervele de apă minerală de diferite tipuri hidrochimice sunt exploatate și valorificate pe scară industrială sub formă de ape minerale îmbuteliate. Un aport substanțial la economia orașului îl au și agricultura, industria alimentară prin prelucrarea laptelui și a cărnii, transportul, comerțul și serviciile. (sursa wikipedia)

### **Localizarea proprietății evaluate**

Proprietatea se afla localizata pe str. Aron Gabor, in zona mixta de cladiri rezidentiale de birouri si cladiri comerciale.

## **CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI**

### **Date generale**

Piata imobiliara "este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare".

Pe o piata eficienta exista un numar mare de cumparatori si vanzatori care creeaza o piata libera, competitiva si nici unul din acesti participanti nu are o parte de piata suficient de mare incat sa aiba o influenta directa si cuantificabila asupra pretului.

Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii.

Se identifica cinci tipuri de pietele: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale, acestea subdivizandu-se in pietele mai mici, mai specializate numite subpiete in functie de caracteristicile proprietatii, intindere, zonarea pietei.

### **Definirea pietei specifice**

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice imobilului evaluat s-au luat în calcul următorii factori:

- ◆ tipul proprietății analizate: construcție cu destinație birouri,
- ◆ caracteristicile proprietății: proprietăți rezidentiale cu destinație sediu birouri,
- ◆ aria pietei definite din punct de vedere geografic este o piață urbană din orasul Covasna,
- ◆ proprietăți comparabile cu aria analizată sunt proprietăți imobiliare cu destinație birouri situate în orasul Covasna.

Proprietatea evaluată este un sediu de birouri, piața specifică fiind cea a spațiilor de birouri situate în cartierele centrale si mediene ale orașului Covasna, dar și din proprietăți localizate în alte zone similare ca și atractivitate ale orașului Covasna.

### **Analiza cererii**

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori sau chiriasi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmareste activitati/utilizari care pot sustine proprietatea asa cum este ea sau dupa unele lucrari de modificare (daca se demonstreaza ca ar fi logic si favorabil a se efectua aceste modificari). Cererea trebuie urmarita mai ales pe segmentul de piata al celor cu interes de a achizitiona un imobil, il doresc si pot (au putere financiara) sa-l si achizitioneze. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de creșterea interesului investițional si mărirea nivelului creditării. La capitolul criterii de selecție a unui spatiu de birouri, importanta amplasamentului rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța dotarilor, confortul imobilului, suprafata și de vechimea acestuia.



În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este medie și vine din partea societăților cu număr mediu de angajați, ce își desfășoară activitatea preponderent în sectorul privat.

Chiriile se situează între 5 și 10 euro/mp în funcție de amenajările și utilitățile spațiului, dar și în funcție de suprafața și zona în care este amplasat. Rata medie de neocupare este între 10% - 20%, iar rata de capitalizare este între 10% și 12% pentru tipul de proprietate evaluat. Informațiile au fost preluate de pe internet, agenții imobiliare, studii de piață, publicații.

### **Analiza ofertei**

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

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilităților) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Piața spațiilor de birouri a înregistrat în ultima perioadă un progres, numărul tranzacțiilor a crescut pe fondul disponibilităților de finanțare, prețul pe mp util crescând atât la spațiile noi cât și la cele edificate înainte de 1990, această evoluție fiind motivată de creșterea încrederii firmelor în evoluția pozitivă a economiei.

În ceea ce privește închirierea de proprietăți, oferta de închiriere este reprezentată în primul rând de spații cu suprafețe medii/mici situate în zone centrale, apoi de spații de birouri cu suprafețe mari situate în zone cu dezvoltare economică mare. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare, de închiriere) colectate din piața specifică proprietății subiect.

### **Analiza echilibrului pieței**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în cea mai mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată, curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt oferta este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente din cauza în principal a faptului că oferta este relativ inelastică și proprietățile imobiliare au o localizare fixă, ca urmare oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

### **Istoric privind oferte/vanzari**

Din studiul pieței am constatat că la data evaluării există o ofertă de închiriere, dar și de vânzare relativ mare pentru tipul de bunuri imobile supuse evaluării, prețuri care sunt prezentate în anexa. Valorile de piață pentru bunurile evaluate au fost stabilite și pe baza informațiilor luate de pe internet.

Principalii utilizatori ai unei astfel de proprietăți, având în vedere destinația și suprafața acestuia, pot fi persoane juridice sau instituții care doresc achiziționarea unui sediu de birouri.

Evaluarea corespunde cursului de schimb valutar al BNR la data de 20.10.2021:

1 € = 4,9488 lei

## **CAPITOLUL V - CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Conceptul de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variabile posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare care urmeaza.

In tehnica evaluarii, conceptul de valoare se asociaza cu conceptul de utilizare.

Utilizarea cea mai buna se defineste ca "utilizare rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate". Valoarea de piata a activului evaluat se bazeaza pe cea mai buna utilizare a lui ce poate fi cea existenta sau una alternativa.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca patru criterii si anume:

- ♣ permisibila legal,
- ♣ posibil fizic,
- ♣ financiar fezabila,
- ♣ maxim profitabila,

Utilizarea cea mai buna a activului este cea data la edificare iar pozitia, amplasarea, dotarea cu utilitatile necesare, faptul ca reprezinta o proprietate imobiliara, confera activului o valoare de utilizare care poate fi si una alternativa.

## **CAPITOLUL VI - ABORDARI IN EVALUARE**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare :

- ☐ Abordarea prin piata
- ☐ Abordarea prin cost
- ☐ Abordarea prin venit

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

**Abordarea prin piata** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicat pentru estimarea valorii de piata. Daca nu exista informatii suficiente, aplicabilitatea abordarii prin piata poate fi limitata. Neaplicarea acestei abordari nu poate fi insa justificata prin invocarea lipsei informatiilor suficiente in conditiile in care acestea puteau fi procurate de catre evaluator printr-o documentare corespunzatoare. Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii



privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari, necesare a fi aplicate.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. In abordarea prin piata se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect, si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

**Abordarea prin cost** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii. Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include :

- constructii noi sau constructii relativ nou construite
- constructii mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- constructii aflate in faza de proiect
- constructii care fac parte din proprietatea imobiliara specializata.

Evaluatorul trebuie sa aleaga intre cele doua tipuri de cost de nou – costul de inlocuire si costul de reconstruire – si sa utilizeze unul dintre aceste tipuri in mod consecvent in aplicarea acestei abordari. Se recomanda aplicarea costului de inlocuire, iar daca nu este posibil, se aplica costul de reconstruire, argumentand de ce s-a ales acest tip de cost.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o constructie sunt urmatoarele : depreciere (uzura) fizica, depreciere (neadecvare) functionala si depreciere externa (economica).

**Abordarea prin venit** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numita si capitalizarea directa, se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare de proprietati imobiliare comparabile. Capitalizarea directa consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. Estimarea chiriei de piata, a ratei de neocupare, a cheltuielilor aferente proprietarului, precum si a ratei de capitalizare/actualizare trebuie sa fie argumentate in raportul de evaluare.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile, din perioada de previziune.

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

În vederea determinării valorii mijlocului fix s-a folosit o singura abordare.

## **CAPITOLUL VII ESTIMAREA VALORII PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR**

#### **METODA CAPITALIZARII DIRECTE**

In evaluarea proprietatii imobiliare s-a utilizat "**capitalizarea directa**". Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unei proprietati cumparate numai in masura in care cumparatorul realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. Metoda este folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile.

#### **Concepte utilizate:**

**VBP - venitul brut potential** - venitul, generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima, inainte de scaderea cheltuielilor (venitul brut din exploatare);

**VBE - venitul brut efectiv** - venit anticipat care se obtine din scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale sau a neplatii sau intarzierii chiriei.

**VNE - venitul net din exploatare** - rezultat din deducerea tuturor cheltuielilor operationale din venitul brut efectiv.

**C - rata de capitalizare** - reprezinta relatia dintre castig si pret si este un divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma in capital.

Chiria contractuala cladire clasa B (eur/mp/luna) luata in calcul - 5 euro (5 - 10 euro/mp, anexe)

Rata medie de neocupare pentru orase secundare este de 20%,

Rata de capitalizare luata in calcul este de 12% (10 - 12%),

Informatiile au fost preluate de la furnizorii de informatii Darian DRS, CBRE Romania.

Formula de capitalizare directa este:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{VNE}}{c}$$

## FISA DE EVALUARE

### Metoda capitalizarii directe

#### Spatiu birouri

| Specificatie   | Suprafata<br>(mp)/U.M./Nr. locuri | Valoare        |
|--|-----------------------------------|----------------|
| <b>A. Venit brut</b>                                       |                                   | 26.460         |
| 1. Chirie (euro/mp/luna)                                   |                                   | 5              |
| Suprafete cu finisaje superioare(Su)                       |                                   | 0              |
| Suprafete cu finisaje medii(Su)                            |                                   | 0              |
| Suprafete cu finisaje inferioare(Su)                       |                                   | 0              |
| Spatii de depozitare – parcare                             |                                   | 0              |
| Spatii industriale(Su)                                     |                                   | 0              |
| Spatii de birouri/administrative/acces(Su)                 | 441 mp                            | 5              |
| Spatii comerciale(Su)                                      |                                   | 0              |
| Spatii de locuit(Su)                                       |                                   | 0              |
| Spatii de cazare restaurant(Su)                            |                                   | 0              |
| Chirie euro/luna   |                                   | 2.205          |
| Chirie euro/an   |                                   | 26.460         |
| <b>B. Corectarea veniturilor</b>                           |                                   |                |
| Grad de neocupare (20%)                                    |                                   | 5.292          |
| Corectie pentru risc (investitii, marketing, litigii - 2%) |                                   | 423            |
| Venit brut corectat  |                                   | 20.745         |
| <b>C. Cheltuieli</b>                                       |                                   |                |
| Fixe (5%)  |                                   | 1.037          |
| Variabile (7%)   |                                   | 1.380          |
| Venit net  |                                   | 18.328         |
| Rata de capitalizare (%)                                   |                                   | 12%            |
| Valoare estimativa de piata (euro)                         |                                   | <b>152.733</b> |
| Valoare estimativa de piata (lei)                          |                                   | <b>755.800</b> |
| Curs valutar (lei/euro)                                    | 4,9488                            |                |

Cheltuielile fixe se refera la: taxe proprietate, asigurare  
Cheltuieli variabile: reparatii-intretinere, altele.

## CAPITOLUL VIII - CONCLUZII

### Opinia evaluatorului:

#### REZULTATUL EVALUARII

In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat valorile conform tabelului de mai jos:

| Abordari/denumire  | Valoarea de piata propusa -lei- |
|--|---------------------------------|
| <b>METODA CAPITALIZARII DIRECTE:</b><br><br><b>- SEDIU FOST A.F.P. COVASNA, STR. ARON GABOR, NR. 10, COVASNA, JUD. COVASNA</b> | <b>755.800</b>                  |

#### RECONCILIAREA REZULTATELOR

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile rationamentele si logica, tehnicile aplicate au condus la judecati consistente.

Valoarea rezultata prin metoda capitalizarii directe se apropie cel mai mult de tipul valorii de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

#### OPINIA EVALUATORULUI

Referitor la valoarea propusa se fac urmatoarele precizari:

- valoarea a fost exprimata si este valabila tinand cont exclusiv de ipotezele si conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii;
- valoarea include intreaga proprietate imobiliara evaluata;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si nici de costurile implicate de conformarea la cerintele legale in domeniu;

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt principiile:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva, este o opinie asupra unei valori,
- evaluarea este o comparare
- orientarea pe piata

Pentru stabilirea pretului in vederea valorificarii terenului evaluat se au in vedere urmatoarele:

- situatia economica - financiara actuala din zona,
- posibilitatile de utilizare,
- cererea – oferta pentru astfel de active,

Se propune ca valoarea estimativă de piață să constituie valoarea de referință în vederea inregistrării în contabilitate a bunului imobil evaluat. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în două exemplare din care unul pentru Serviciul Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Brașov.

Intocmit,  
Evaluator autorizat  
ec. Oancea Corina





**DIRECTIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE  
BRASOV**

**ADMINISTRATIA JUDETEANĂ A FINANTELOR PUBLICE SIBIU**

\*\*\*\*\*

**RAPORT DE EVALUARE**

**BUNURI IMOBILE**

PROPRIETATE IMOBILIARĂ: TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFAȚĂ DE 228 MP SI  
SOPRON METALIC IN SUPRAFATA DE 97 MP,

SITUATE IN LOC. COVASNA, STR. GABOR ARON, NR. 10

BENEFICIAR: DIRECTIA GENERALĂ REGIONALĂ A FINANTELOR PUBLICE BRAȘOV  
SERVICIUL DE CONTABILITATE



Evaluator:  
OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R.



\*\*\*\*\*  
**NOIEMBRIE 2021**

## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta se certifica următoarele:

- ◆ prezentările faptelor din raport sunt adevărate și corecte în limita cunoștințelor deținute;
- ◆ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinice din punct de vedere profesional și neinfluențate de părțile implicate;
- ◆ evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu este partinitor față de vreuna din părțile implicate;
- ◆ evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor în vigoare
- ◆ evaluatorul a respectat codul deontologic al A.N.E.V.A.R.
- ◆ evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- ◆ evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- ◆ evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunului evaluat;
- ◆ nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

OANCEA CORINA MIHAELA  
Evaluator autorizat EPI, EBM  
Membru titular A.N.E.V.A.R., leg. 14.786



## **CAPITOLUL I - SINTEZA EVALUARII SI REZULTAT**

### **Identificarea si competenta evaluatorului**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR ec. Oancea Corina, evaluator intern in cadrul Administratiei Judetene a Finantelor Publice Sibiu.

### **Identificarea beneficiarului raportului de evaluare**

Beneficiarul raportului de evaluare este Serviciul de Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Braşov. Raportul de evaluare a fost întocmit urmare adresei nr. BVR\_DSI-111271/26.07.2021, emisa de către Serviciul de Contabilitate.

**Scopul evaluării:** prezenta evaluare este efectuată în scopul determinării valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea raportării financiare și înregistrării în contabilitate

### **Identificarea activelor supuse evaluării**

Bunul imobil supus evaluării este de natura unei parcele de teren intravilan de construcții în suprafața totală de 228 mp și a unui sopron metalic cu suprafața de 97 mp.

### **Tipul valorii**

Valoarea stabilită prin prezentul raport este valoarea de piață a mijloacelor fixe supuse evaluării. Valoarea de piață este definită de Standardele de Evaluare ca fiind "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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Conform IFRS 13 Evaluarea la valoarea justă : "valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării". Comentariul din IFRS 13 și în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 100 Cadru general.

Data inspecției: 10.2021

Data evaluării: 15.11.2021

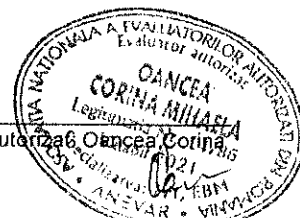
Data întocmirii raportului de evaluare: 15 - 16.11.2021

### **Rezultatul evaluării:**

#### **VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ:**

**TEREN INTRAVILAN DE CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 228 MP, INSCRIS IN CF NR. 23201 COVASNA, NR. TOP/CAD. 23201 - 30.500 LEI**

**SOPRON METALIC IN SUPRAFATA DE 97 MP, INSCRIS IN CF NR. 23201 COVASNA, NR. CAD. 23201-C1 - 900 LEI**



## **CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

**Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii si descrierea bunurilor evaluate**

Mijlocul fix evaluat este mentionat in CF ca teren intravilan in proprietatea MINISTERULUI DE FINANTE- ANAF- D.G.F.P. COVASNA (conform extrasului de carte funciara anexat). Imobilul este reprezentat de:

- teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 228 mp, situat in loc. Covasna, str. Gabor Aron, jud. Covasna, in scris in CF nr. 23201 Covasna (nr. CF vechi 4086), nr. cad. 23201, nr. topo 2046/2/2/2/1, 2047/2/2/1
- sopron metalic in suprafata de 97 mp, constructie anexa, in scris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cad. 23201-C1

Parcela este amplasata pe teritoriul administrativ al orasului, in intravilan, in zona semicentrala a localitatii si are ca si categorie de folosinta curti constructii, conform extrasului CF anexat. Conform documentelor puse la dispozitie parcela se afla localizata in continuarea fostul sediu al AFP Covasna, pe str. Gabor Aron. Parcela este de forma neregulata, pe parcela este o constructie anexa sopron metalic deschis, in suprafata de 97 mp, in stare avansata de deteriorare, fiind construit din cadru metalic si acoperis cu placi de azbociment. Terenul are o deschidere la strada de 5,29 ml, dispune de toate utilitatile existente pe strada la care are deschidere.

### **Aspecte juridice**

#### **Situatia juridica a proprietatii**

Bunul imobil evaluat este proprietatea MFP - ANAF - DGFP COVASNA asa cum rezulta din documentele puse la dispozitie si din extrasul de carte funciara.

#### **Dreptul de proprietate**

Dreptul evaluat este dreptul in comun de proprietate asupra bunurilor imobile.

#### **Situatia litigiilor**

Beneficiarul raportului de evaluare nu a informat evaluatorul despre eventuale litigii referitoare la bunurile evaluate.

#### **Situatia sarcinilor, contractelor de asocieri si inchirieri**

Nu sunt.

#### **Baza legală a evaluării si standardele utilizate**

Standardele de evaluare ANEVAR in vigoare, SEV 100 Cadru general, SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 Documentare si conformare, SEV 103 Raportarea, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 Abordari si metode de evaluare,

Surse de informare: agentii imobiliare, anunturi publicitare internet, mass-media – tranzactii, documentatii de pret, baza de date personala, documente contabile si copii ale actelor de proprietate ale bunurilor imobile evaluate.

Standarde pentru active - Bunuri imobile:

- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 430 Evaluari pentru raportare financiara
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.



## Natura si sursa informatiilor utilizate in raportul de evaluare

Informatiile utilizate in raportul de evaluare au fost:

- ✓ situatia juridica a proprietatii imobiliare
- ✓ schitele, releveele cu suprafetele proprietatilor
- ✓ istoricul amplasamentului si utilizarea actuala
- ✓ informatii privind piata imobiliara locala (preturi terenuri, chirii, tranzactii)
- ✓ alte informatii necesare.

Sursele de informatii utilizate:

- ✓ agentii imobiliare din Covasna,
- ✓ anunturi publicitare internet, mass-media – tranzactii, documentatii de pret,
- ✓ publicatii de profil
- ✓ documente contabile si copii ale actelor de proprietate ale bunurilor imobile evaluate, puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului
- ✓ date statistice ale Institutului National de Statistica
- ✓ rapoarte anuale ale unor companii imobiliare (Colliers, DTZ, NAI)

## Conditii limitative si ipoteze:

Evaluatorul isi asuma integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, in limita ipotezelor restrictive si conditiilor limitative prezentate mai jos.

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului (D.G.R.F.P. Brasov - A.J.F.P. Covasna) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Afirmatiile evaluatorului privind descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.

- Valoarea exprimată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipoteze sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice, de zonare, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- În baza datelor puse la dispozitie, proprietatea imobiliara a fost considerata in procesul evaluarii ca fiind lipsita de sarcini, este bună și vandabilă, este liberă de drepturi de proprietate, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite.

- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se realizează o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale și nu s-a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/debitor. Nu se exprimă opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar putea valida integritatea structurii sau sistemului proprietatii evaluate. Nu se asuma nicio responsabilitate pentru asemenea situatii.

- În procesul de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietatii și nu s-a dorit scoaterea în evidență a defectelor sau deteriorărilor construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt aparente.

- Nu s-au realizat investigații pentru stabilirea existenței contaminanților; se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea lucrărilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției evaluatorul nu a fost informat despre existența pe proprietate a unor contaminanți și nu s-a realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței acestora.
- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său, raportul de evaluare neputând fi utilizat pentru alt scop decât pentru cel declarat.
- Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării.
- Dimensiunile proprietăților imobiliare evaluate au fost preluate din descrierile legale, evaluatorul nu are calificare de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Se presupune că se poate asigura în permanență accesul liber la proprietate;
- Nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului, deoarece documentele puse la dispoziție sunt considerate certe;
- Se presupune că informațiile furnizate de terți sunt de încredere, dar nu li se asigură garanții pentru acuratețe și evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate în cazul în care se dovedesc a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Rezultatul raportului de evaluare se va exprima în lei.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se consideră că toate studiile inginerești puse la dispoziție de proprietar sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din prezentul raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pierd valabilitatea.
- Au fost luați în calcul toți factorii care au influențat asupra valorii bunurilor supuse evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport; nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii estimate;
- Toate documentele privind bunurile imobile supuse evaluării prezentate evaluatorului se presupun a fi corecte, informațiile fiind incluse în lucrare în scopul unei prezentări cât mai exacte. Există posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

Lucrarea a fost realizată pe baza următoarelor **condiții limitative**:

- În prezentul raport previziunile sau estimările de exploatare sunt bazate pe condițiile pieței specifice;
- Suprafețele utilizate în calculul valorii estimative a proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție de beneficiarul raportului de evaluare;

- Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu și numai pentru scopul precizat în conținutul său;
- Valorile separate pentru imobilizarile corporale cuprinse în prezentul raport de evaluare nu pot fi utilizate în alte evaluări și dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile, relevante și reprezentative. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport ;
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care a fost convenită în scris și în prealabil această situație.
- Raportul de evaluare este realizat strict pentru uzul intern al D.G.R.F.P. Brașov și nu poate fi utilizat sau publicat în alte scopuri fără acordul evaluatorului.

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul are caracter de confidențialitate deci nu poate fi inclus în întregime sau parțial, în niciun document și nu poate fi publicat fără aprobarea scrisă a evaluatorului și cu acordul beneficiarului. Detinerea unei copii a acestui raport de evaluare nu implică dreptul de publicare a acestuia. În consecință și conform practicii, nu se asumă nicio răspundere față de nicio altă parte în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora. Raportul de evaluare sau orice parte a acestuia poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, conținutul său sau orice parte a acestuia poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui terț, numai după obținerea aprobării prealabile scrise a evaluatorului în ceea ce privește forma și contextul publicării sau divulgării respective.

### **Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare**

Procedura de evaluare este conformă cu standardele de evaluare a bunurilor în vigoare, cu normele, recomandările și metodologia adoptate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și cu ipotezele și condițiile limitative specificate în prezentul raport. Evaluatorul nu are o relație particulară cu niciuna dintre părți și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea beneficiarului raportului de evaluare sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului sau reprezentantului acestuia.

La elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. La data elaborării raportului de evaluare, evaluatorul este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al A.N.E.V.A.R. și are competența întocmirii prezentului raport.



## CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

### Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

#### Localitate - Covasna

**Covasna** (maghiară Kovászna, în germană Kovasna) este un oraș în județul Covasna, Transilvania, România, format din localitățile componente Chiuruș și Covasna (reședința). Numele vine de la cuvântul slavon „kvasny”, ceea ce înseamnă „dospit, fermentat” (cu referire la apele gazoase de aici, care sunt gazoase ca băuturile fermentate - berea, de exemplu).

Datorită faptului că este situată într-o zonă cu activitate vulcanică (în trecut), localitatea este renumită pentru apele sale minerale și mofetele (emanații gazoase post-vulcanice, predominant dioxid de carbon).

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 centrul orașului poate fi găsită "Balta Dracului", denumire dată de localnici, rămasită a unei erupții vulcanice. În secolul al XVIII-lea au fost înregistrate mai multe erupții ale acesteia.

În imediata apropiere a orașului se află "Valea Zânelor", zonă renumită pentru cetatea dacică, pentru urmele căii ferate pe plan înclinat (monument tehnic unicat în Europa), și pentru priveliștea minunată.

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).

Prima atestare documentară datează din anul 1567, dar descoperirile arheologice dovedesc prezența omului aici încă din neolitic.

Pe dealul „Cetatea Zânelor”, în partea de est a orașului, se găsesc ruinele dezvelite aproape integral ale unei mari fortificații a dacilor, cu ziduri din piatră dispuse în terase (secolele I î.C. - I d.C.). După săpăturile efectuate în mai multe rânduri în acest loc, au descoperit obiecte de ceramică, unelte, arme și un mormânt de inhumatie. Pe baza stratigrafiei și a materialelor descoperite, s-a putut stabili că zona a fost locuită sporadic în epoca bronzului, mai accentuată în prima parte a epocii fierului și consistentă în perioada dacică. Tot aici s-au găsit un inel de argint, un vârf de spadă medievală din secolul al XII-lea și câteva monede din secolul al XVI-lea. Zidurile cetății dacice au apărut în anul 1995, în urma unei furtuni puternice care a smuls arborii și a culcat pădurea la pământ. Potrivit arheologilor este una dintre cele mai mari cetăți dacice din afara Munților Orăștiei, fiind înconjurată de patru terase fortificate cu ziduri de piatră înalte de aproape doi metri, foarte bine conservate.

În 1548 este amintită ca și „Covasna”. În 1840 a primit dreptul de a organiza târguri. În 1756, 1863, 1869, 1874 și 1887 au avut loc incendii puternice care au devastat orașul. Vechea biserică reformată-calvină a fost construită între anii 1754 și 1764, dar cutremurul care a avut loc în anul 1802 a avut asemenea efecte asupra ei, încât a trebuit să fie demolată.

În Covasna se întâlnesc izvoarele minerale cele mai renumite în Ardeal, cu o diversitate de mai mult de 1500 de elemente de compoziție. Exploatarea termală a început în anii 1880. În 1889 s-a înființat prima societate comercială de exploatare a băilor termale, iar apa minerală din Voinești (parte a orașului Covasna) este îmbuteliată începând cu anul 1891. În prezent în Covasna se îmbuteliază aproximativ 5000 de litri de apă minerală. Covasna are nenumărate băi minerale și mofete.

#### Din punct de vedere economic

Un rol important în economia acestui oraș, datorită poziționării geografice, climei și resurselor naturale îl are turismul. Bogăția subsolului în hidrominerale și gaze mofetice este valorificată în bazele de tratament din stațiune, iar rezervele de apă minerală de diferite tipuri hidrochimice



sunt exploatate și valorificate pe scară industrială sub formă de ape minerale îmbuteliate. Un aport substanțial la economia orașului îi au și agricultura, industria alimentară prin prelucrarea laptelui și a cărnii, transportul, comerțul și serviciile. (sursa wikipedia)

### Localizarea proprietății evaluate

Proprietatea se afla localizata pe str. Aron Gabor, in zona mixta de cladiri rezidentiale de birouri si cladiri comerciale.

## **CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI**

### Date generale

Piata imobiliara "este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare".

Pe o piata eficienta exista un numar mare de cumparatori si vanzatori care creeaza o piata libera, competitiva si nici unul din acesti participanti nu are o parte de piata suficient de mare incat sa aiba o influenta directa si cuantificabila asupra pretului.

Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii.

Se identifica cinci tipuri de pietele: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale, acestea subdivizandu-se in pietele mai mici, mai specializate numite subpiete in functie de caracteristicile proprietatii, intindere, zonarea pietei.

### Definirea pietei specifice

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice imobilului evaluat s-au luat în calcul următorii factori:

- ◆ tipul proprietății analizate: teren de constructii in intravilanul orasului Covasna,
- ◆ caracteristicile proprietății: teren intravilan cu constructie anexa,
- ◆ aria pietei definite din punct de vedere geografic este o piață urbană din orasul Covasna,
- ◆ proprietăți comparabile cu aria analizată sunt proprietăți imobiliare situate în intravilanul orasului Covasna.

Proprietatea evaluată este un teren intravilan cu destinatie curti constructii, piața specifică fiind cea a terenurilor de constructii situate în intravilanul orașului Covasna in zonă de dezvoltare rezidentiala si comerciala, dar și din proprietăți localizate în alte zone similare ca și atractivitate ale orașului Covasna.

### Analiza cererii

Cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori sau chiriasi) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmareste activitati/utilizari care pot sustine proprietatea asa cum este ea sau dupa unele lucrari de modificare (daca se demonstreaza ca ar fi logic si favorabil a se efectua aceste modificari). Cererea trebuie urmarita mai ales pe segmentul de piata al celor cu interes de a achizitiona un imobil, il doresc si pot (au putere financiara) sa-l si achizitioneze. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

La capitolul criterii de selecție a unui imobil, prețul rămâne factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța amplasamentului. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se situează apropierea de utilități și facilități, urmată de confortul imobilului și de vechimea acestuia.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este redusă intrucat terenurile se inchiriaza greu, in general terenurile se vand.

### Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un numar mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață. Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă. Piața terenurilor din Covasna este o piata activa, oferta de terenuri fiind medie spre ridicata. Această evoluție este motivată pe de o parte de stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare de achiziții imobiliare.

### Analiza echilibrului pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în cea mai mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată, curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt oferta este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente din cauza în principal a faptului ca oferta este relativ inelastică și proprietățile imobiliare au o localizare fixă, ca urmare oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

### Istoric privind oferte/vanzari

Din studiul pietei am constatat ca la data evaluarii exista o oferta de vanzare destul de mare pentru tipul de bunuri imobile supuse evaluarii, preturi care sunt prezentate in anexa. Valorile de piață pentru bunurile evaluate au fost stabilite pe baza informatiilor luate de pe Internet.

Principalii utilizatori ai unei astfel de proprietati, avand in vedere destinatia si suprafata acestuia, pot fi persoane fizice sau juridice care doresc dezvoltarea unei activitati in domeniul comercial.

## **CAPITOLUL V CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita astfel:

**"utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare".**

Cea mai buna utilizare a unui anumit lot de teren nu este determinata printr-o analiza subiectiva de catre proprietar, promoter sau evaluator; cea mai buna utilizare este conturata de fortele competitive pe piata care fundamenteaza si valoarea de piata.

Cea mai buna utilizare este analizata in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Avand in vedere aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Criteriile care definesc notiunea de C.M.B.U. se refera la:

- este permisibila legal
- indeplineste conditia de fizic posibila
- este fezabila financiar
- este maxim productiva.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului construit.

In analiza celei mai bune utilizari a terenului construit trebuie urmarite doua aspecte:

- ▲ identificarea utilizarii proprietatii care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit;
- ▲ identificarea proprietatilor comparabile.

Posibilitatea utilizarii terenului evaluat in alte moduri decat in prezent nu este atractiva. Este un lot de teren inconjurat de alte proprietati imobiliare cu caracter rezidential-comercial de dimensiuni medii - mari.

Proprietatea evaluata are destinatie de teren intravilan de constructii, de asemenea in zona in care este amplasata se afla terenuri preponderent cu destinatie rezidentiala si comerciala, dispune de utilitati, se afla in intravilanul orasului Covasna si pe teren exista o constructie cu destinatie anexa, de aceea utilizarea pentru destinatia actuala este cea mai posibila, probabila si maxim productiva.

## **CAPITOLUL VI – ABORDĂRI ÎN EVALUARE**

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare :

- ☐ Abordarea prin piata
- ☐ Abordarea prin cost
- ☐ Abordarea prin venit

In estimarea valorii unei proprietati imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordari. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza.

**Abordarea prin piata** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicat pentru estimarea valorii de piata. Daca nu exista informatii suficiente, aplicabilitatea abordarii prin piata poate fi limitata. Neaplicarea acestei abordari nu



poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

**Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării. Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include :

- construcții noi sau construcții relativ nou construite
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- construcții aflate în faza de proiect
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – costul de înlocuire și costul de reconstruire – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele : depreciere (uzură) fizică, depreciere (neadecvare) funcțională și depreciere externă (economică). Abordarea prin cost nu se aplică în prezenta evaluare întrucât clădirea evaluată este parte a unui imobil mai vechi ce a suferit reconfigurări, renovări și un cost de reconstruire sau de înlocuire cert precum și cuantificarea deprecierei sunt mai greu de obținut, și această abordare nu reflectă cu exactitate percepția participanților la piață privind prețul de transfer. **Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit include două metode de bază : capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Estimarea chiriei de piață, a ratei de neocupare, a cheltuielilor aferente proprietarului, precum și a ratei de capitalizare/actualizare trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează ca veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile, din perioada de previziune. Această abordare nu a fost utilizată întrucât nu sunt disponibile informații privind închirierea de terenuri.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în



considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta. Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparatia directa, extractia, alocarea, tehnica reziduala a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

Evaluarea corespunde cursului de schimb valutar al BNR la data de 15.11.2021:

1 € = 4,9489 lei

## **CAPITOLUL VII ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

Pentru evaluarea parcelei de teren se va utiliza abordarea prin piata – metoda comparatiei directe intrucat este cea mai adecvata categoriei de teren evaluat.

### **METODA COMPARATIEI DIRECTE – PARCELA TEREN INTRAVILAN**

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate, conditii de finantare, conditii de vanzare, conditii de piata, restrictii legale, categoria, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

Avand in vedere categoria de folosinta, respectiv cea mai buna utilizare a terenului evaluat, din informatiile de pe piata imobiliara, respectiv de la agentii imobiliare si internet, s-au selectat oferte (vezi anexe), pe baza carora a fost intocmita grila de piata de mai jos.

| Elemente de comparatie                     | Teren de evaluat | Comparabila<br>A | Comparabila<br>B | Comparabila<br>C |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Pret de vanzare (oferta €/mp)              | ?                | 14               | 24               | 27               |
| Drept de proprietate                       | integral         | integral         | integral         | integral         |
| Valoarea corectiei (€/mp,%)                |                  | 0                | 0                | 0                |
| Pret corectat                              |                  | 14               | 24               | 27               |
| Conditii de finantare                      | cash             | cash             | cash             | cash             |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0                | 0                | 0                |
| Pret corectat                              |                  | 14               | 24               | 27               |
| Conditii de vanzare                        |                  | oferta           | oferta           | oferta           |
| Valoarea corectiei (-5%)                   |                  | -0,70            | -1,20            | -1,35            |
| Pret corectat                              |                  | 13,30            | 22,80            | 25,65            |
| Conditii de piata                          | 11.2021          | 11.2021          | 11.2021          | 11.2021          |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0                | 0                | 0                |
| Pret corectat                              |                  | 13,30            | 22,80            | 25,65            |
| Restrictii legale                          | fara             | fara             | fara             | fara             |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0                | 0                | 0                |
| Pret corectat                              |                  | 13,30            | 22,80            | 25,65            |
| Categoria                                  | intravilan       | intravilan       | intravilan       | intravilan       |
| Valoarea corectiei (%)                     |                  | 0                | 0                | 0                |
| Pret corectat                              |                  | 13,30            | 22,80            | 25,65            |
| Zonarea                                    | Str. Gabor Aron  | mai slaba        | mai slaba        | similar          |
| Valoarea corectiei (+10%, +5%)             |                  | +1,33            | +1,14            | 0                |
| Pret corectat                              |                  | 14,63            | 23,94            | 25,65            |
| Caracteristici fizice:<br>- suprafata (mp) | 228 mp           | 18.140 mp        | 1.430 mp         | 739              |

## Raport evaluare bunuri imobile

|   |                        |            |                       |                       |
|---|------------------------|------------|-----------------------|-----------------------|
| Valoarea corectiei (0, +10%, +5%, 0)    |                        | +1,46      | +1,20                 | 0                     |
| Pret corectat                           |                        | 16,09      | 25,14                 | 25,65                 |
| - acces                                 | din drum asfaltat      | din DN     | din drum pietruit     | din drum pietruit     |
| Valoarea corectiei (+5%, +3%, +5%, +5%) |                        | +0,48      | +1,25                 | +1,28                 |
| Pret corectat                           |                        | 16,57      | 26,39                 | 26,93                 |
| Utilitati disponibile                   | toate                  | toate      | toate                 | toate                 |
| Valoare corectie (%)                    |                        | 0          | 0                     | 0                     |
| Pret corectat                           |                        | 16,57      | 26,39                 | 26,93                 |
| Destinatie (cea mai buna utilizare)     | rezidential-comerciala | comerciala | rezidential-comercial | rezidential-comercial |
| Valoare corectie (+5%, +5%, 0, 0)       |                        | +0,83      | 0                     | 0                     |
| Pret corectat (€/mp)                    |                        | 17,40      | 26,39                 | 26,93                 |
| Corectie totala neta (val.)             |                        | +3,40€     | +2,39€                | -0,07                 |
| Corectie totala neta (proc.)            |                        | +24%       | +10%                  | -1%                   |
| Corectie totala bruta (val.)            |                        | 4,62€      | 4,80€                 | 2,70                  |
| Corectie totala bruta (proc.)           |                        | 33%        | 20%                   | 10%                   |
| Valoare de piata estimata (€/mp)        | 27 euro                |            |                       |                       |

Avand in vedere ipotezele prezentate, situatia si caracteristicile parcelelor, relevanta metodelor aplicate, se apreciaza ca valoarea estimativa de piata a terenului este egala cu valoarea corectata a comparabilei C, intrucat are si corectia totala bruta cea mai mica. Corectiile aplicate se refera la:

- conditii de vanzare, unde s-a aplicat o diminuare a pretului intrucat oferta este negociabilă,
- acces, unde s-a aplicat o majorare intrucat bunul de evaluat are acces mai bun decat comparabila.

Valoarea estimativa de piata a terenului prin metoda comparatiei directe este de:

- teren intravilan curti constructii in suprafata de 228 mp, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cadastral 23201, nr. topo 2046/2/2/2/1, 2047/2/2/1 - 30.500 lei

## ABORDAREA PRIN COST

### METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

Valoarea constructiilor se determina prin aplicarea **Metodei valorii de inlocuire sau Costul de inlocuire net (CIN)**, prin utilizarea care reprezinta costul estimat pentru a construi o proprietate noua asemanatoare care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate.

Metoda are la baza preturile din lucrarea "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire" autor Corneliu Schiopu - Ed. IROVAL Bucuresti 2010 si indicii de actualizare la zi.

Valoarea de piata se determina prin aplicarea deprecierei globale constatate la valoarea de reconstructie acolo unde este cazul.

Se diminueaza valoarea astfel obtinuta cu deprecierea acumulata din cauze fizice, functionale si economice care reprezinta de altfel o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie.

Depreciere fizica, reprezinta o forma de depreciere in care pierderea de valoare sau utilitate deplina a unui activ este atribuita unor cauze fizice (defecte de structura, fisuri, infestari, cazaturi etc.).

Deprecierea functionala, este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensiunea cladirii, a stilului, sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

Deprecierea economica (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi, prop. imobiliare cum ar fi modificarea raportului cererii si ofertei, utilizarea prop. imobiliare in zona, urbanismul etc.

Stabilirea elementelor de calcul

Suprafata evaluata sopron: 97 mp.

Unitatea de referinta: 1mp /AD

| Denumire  | Simbol | Cost catalog<br>"Cladiri Industriale,<br>comerciale, agricole si constr.<br>speciale" IROVAL Bucuresti<br>2010<br>lei/mp. (cap. 2, Cladire birouri<br>si spatii arhiva-cl A) | Suprafata<br>construita<br>- mp.- | Cost total<br>- lei- |
|---|--------|--|-----------------------------------|----------------------|
| Sopron cu stalpi din teava neagra vopsita si invelitoare din azbocirnent ondulat + ferme metalice vopsite | SMAZFM | 621,90   | 97                                | 60.324               |
| Depreciere fizica 95%   |        |  |                                   | 57.308               |
| Depreciere functionala 70%  |        |  |                                   | 2.111                |
| Depreciere economica  |        |  |                                   | -                    |
| <b>VALOARE RAMASA</b>   |        |  |                                   | <b>905</b>           |

Stabilirea depreciierilor:

Se diminueaza valoarea astfel obtinuta cu deprecierea acumulata din cauze fizice, functionale si economice care reprezinta de altfel o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie.

Uzura fizica, reprezinta o pierdere de valoare care se datoreaza utilizarii unui activ in functiune (defecte de structura, fisuri, infestari, cazaturi etc.) Conform ghid de evaluare GEV 500, gradul de depreciere fizica, normala, diferentiat dupa: functionalitate, structura, mediu, pentru constructii usoare pentru afaceri, comert, depozitare (baraci, magazii, soproane) pe schelet metalic sau din lemn si inchideri usoare din tabla, lemn, polimeri cu inchidere partiala (tip sopron) la starea de intretinere satisfacatoare (sopronul evaluat este o structura veche cu elemente constructive depasite fizic si moral) si vechime de peste 15 ani este de 95%.

Deprecierea functionala, este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii, a stilului, sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se apreciaza o depreciere functionala de 70% intrucat este o constructie anexa veche, nefunctionala la momentul evaluarii, pentru scopul pentru care a fost construita.

Deprecierea economica (din cauze externe) se datoreaza unor factori externi, proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea raportului cererii si ofertei, utilizarea prop. imobiliare in zona, urbanismul etc.

**VALOARE ESTIMATIVA SOPRON - 900 lei**

**CAPITOLUL VI - CONCLUZII****REZULTATUL EVALUARII**

In urma aplicarii metodei de evaluare a rezultat valoarea conform tabelului de mai jos:

| Abordari/denumire   | Valoarea de piata propusa<br>-lei- |
|---|------------------------------------|
| METODA COMPARATIEI DIRECTE:<br>- teren intravilan curti constructii in suprafata de 228 mp, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cadastral 23201, nr. topo 2046/2/2/2/1, 2047/2/2/1 | 30.500                             |
| METODA COSTULUI DE INLOCUIRE<br>- sopron metalic in suprafata de 97 mp, constructie anexa, inscris in CF nr. 23201 Covasna, nr. cad. 23201-C1                                       | 900                                |

**RECONCILIAREA REZULTATELOR**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile rationamentele si logica, tehnicile aplicate au condus la judecati consistente.

Valoarea rezultata prin metoda comparatiei directe pentru teren si metoda costului de inlocuire pentru sopron, se apropie cel mai mult de tipul valorii de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere pentru bunurile evaluate.

**OPINIA EVALUATORULUI**

Referitor la valoarea propusa se fac urmatoarele precizari:

- valoarea a fost exprimata si este valabila tinand cont exclusiv de ipotezele si conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii;
- valoarea include intreaga proprietate imobiliara evaluata;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si nici de costurile implicate de conformarea la cerintele legale in domeniu;

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt principiile:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva, este o opinie asupra unei valori,
- evaluarea este o comparare
- orientarea pe piata

Pentru stabilirea pretului in vederea valorificarii terenului evaluat se au in vedere urmatoarele:

- situatia economica - financiara actuala din zona,
- posibilitatile de utilizare,
- cererea - oferta pentru astfel de active,

Se propune ca valoarea estimativă de piață să constituie valoarea de referință în vederea inregistrării in contabilitate a bunului imobil evaluat. Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în două exemplare din care unul pentru Serviciul Contabilitate din cadrul D.G.R.F.P. Brașov.

Evaluator autorizat  
ec. Oancea Corina

