

ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 40668/15.06.2021
Ind.dos.: 15/1

REFERAT DE APROBARE
privind vanzarea terenului inregistrat în CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3,
aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oraș Covasna

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre privind vanzarea terenului înregistrat în CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3, aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oraș Covasna.

Baza legală a proiectului de hotărâre o constituie prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

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

Art. 106 alin.(3) Consiliile locale și primarii funcționează ca autorități ale administrației publice locale și rezolvă treburile publice din comune, orașe și municipii, în condițiile legii.

Art. 129 alin. (2) c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

-Art. 139 alin. (1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

alin.(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. d), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Tinand cont si de:

Adresa nr. 5948/25.03.2021, inregistrata la Primaria Covasna, prin care proprietarii casei de locuit de pe terenul concesionat, Furtuna Iancu C-tin si Furtuna Annamaria si-au exprimat intentia de cumparare a terenului pe care l-au concesionat de la Orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/c, in suprafata de 204 mp., CF 30388.

Art. 364 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ: Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat **alin. (1)**, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe bază unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Art. 1657 privind Codul civil, republicata, cu modificările si completările ulterioare: Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

Art. 453 lit. h¹) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările si completările ulterioare: terenul aferent clădirii de domiciliu este terenul proprietății identificat prin adresa acestuia, individualizată prin denumire proprie a străzii și numărul poștal atribuit de la adresa de domiciliu.

-Raportul de exaluare intocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy, conform caruia terenul cu suprafata de 204 mp. CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3, aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oras Covasna a fost evaluat la valoarea de 3.264 euro, respectiv 16.076 lei.

PROPUN

aprobarea vanzarii terenului cu suprafata de 204 mp., in scris in CF 30388 aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oras Covasna, coproprietarilor imobilului Furtuna Iancu C-tin si Furtuna Annamaria, acestia avand Contract de concesiune nr. ad. 4511/01.11.2002, incheiat cu Orasul Covasna pentru terenul sus-amintit.

Motivele emiterii actului administrativ:

În anul 1998 s-a încheiat Contractul de concesiune nr. 4511/1998, între Orasul Covasna și Bilibok Mihály care a avut ca obiect concesiunea suprafeței de 204 mp. teren intravilan în str. Secuiasca nr. 1/C, nr. top. 884/3/2/e/3/3, CF vechi nr. 8327, în vederea construirii unei case de locuit.

La data 30.08.2002 s-a încheiat un Contract de vânzare-cumpărare pentru casa de locuit tip P+M situată pe terenul concesionat de la orasul Covasna, încheiat între Bilibok Mihail (beneficiarul Contractului de concesiune) și Furtuna Annamaria (fiica), respectiv Furtuna Iancu Constantin (ginerel) concesionarului, acesta cedându-le și dreptul de folosință al terenului concesionat de la Orasul Covasna.

La data de 01.11.2002 s-a întocmit un nou contract de concesiune nr. ad. 4511/01.11.2002 între Orasul Covasna și Furtuna Annamaria, respectiv Furtuna Iancu Constantin pentru terenul în cauză.

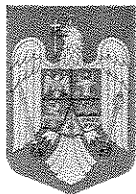
Având în vedere adresa nr. 5948/25.03.2021, înregistrată la Primaria Covasna, prin care numiții: Furtuna Iancu Constantin și Furtuna Annamaria, domiciliați și coproprietari ai imobilului situat în orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/C își exprimă intenția de cumpărare a suprafeței de teren intravilan de 204 mp., proprietate privată a orasului Covasna, aflat în folosință acestora, teren pentru care dispun de Contract de concesiune încheiat la data de 01.11.2002, prin vânzare directă, s-a întocmit un raport de evaluare prin care valoarea terenului a fost stabilită la pretul de 3.264 euro, respectiv 16.076 lei.

Familia Furtuna atestă prin adeverință eliberată de către Primaria orasului Covasna faptul că a achitat impozitul pentru acest teren pe toată durata folosinței acestuia.

În considerarea celor de mai sus, ținând cont de clauzele Contractului de concesiune din 01.11.2002, pct. III, art. 3 care specifică faptul că „Concesiunea se face pe durata existenței construcției de locuit, cu posibilitatea vânzării directe către concesionar, în condițiile în care legislația va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului. Vânzarea se va face numai după începerea construcției casei de locuit”, apreciem că fiind justificată soluția vânzării directe a terenului identificat anterior detinatorilor casei de locuit tip P+M, situate în orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/c, această clauză contractuală fiind îndeplinită.

În considerarea celor de mai sus, apreciez că fiind justificată soluția vânzării directe a terenului intravilan proprietate privată a orasului Covasna, în suprafața de 204 mp., CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3 detinatorilor casei de locuit situate în orasul Covasna, str. str. Secuiasca nr. 1/C, respectiv coproprietarilor Furtuna Iancu Constantin și Furtuna Annamaria.

Primar,
Győrő József



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg. 106.10/15.06.2021
Ind. dos 1/1

inițiat de către Primarul orașului Covasna,
Gyergy József

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind vanzarea terenului proprietate privata a Orasului Covasna
inscris in CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3, aferent casei de locuit din
strada Secuiasca nr. 1/c, oras Covasna

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

Analizând:

- referatul de aprobare al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate de specialitate a consilierilor precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,
- cererea nr. 5948/25.03.2021 depusă de coproprietarii casei de locuit situate în strada Secuiasca nr. 1/C, oraș Covasna
- Raportul de expertiză – evaluare – întocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy cu privire la imobilul situat în Covasna, strada Secuiasca nr. 1/C.

În conformitate cu prevederile:

- art. 87 alin.(5); art. 364 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 129 . alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 139 alin. (2), art. 140 alin. (1) și art. 196 alin (1) lit "a" art. 243 alin. (1) lit. "a" din – ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind **Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare;

Cu votul "pentru" a _____ consilieri, "împotriva" a _____ consilieri și "abțineri" a _____ consilieri

HOTARASTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul de evaluare întocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy, anexă la prezenta, cu privire la imobilului teren înscris în **CF nr. 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3**, în suprafață de 204 mp, situat în str. Secuiasca nr. 1/C, **proprietatea privată a orașului Covasna**,

Art. 2 - (1) Se aprobă **vânzarea directă** a imobilului teren înscris în CF nr. **30388** Covasna nr. top. 884/3/2/e/3/3, în suprafață de 204 mp, situat în str. Secuiasca nr. 1/C, proprietatea privată a orașului Covasna, către Furtuna Iancu Constantin si Furtuna Annamaria, domiciliati în Covasna, în calitate de coproprietari ai construcțiilor edificate pe acest teren.

(2) Se aprobă prețul de vânzare a terenului de **3.264 euro, respectiv 16.076 lei.**

(3) La prețul de vânzare menționat la alin. (2) se adaugă contravaloarea expertizei de evaluare în valoare de **500 lei.**

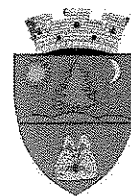
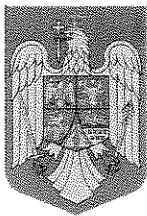
(4) Plata sumelor menționate la alin. (2) și (3) se va efectua anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică

(5) Taxele notariale aferente încheierii contractului de vânzare – cumpărare vor fi achitate de către cumpărător.

Art. 3 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei, respectiv cu semnarea contractului de vânzare cumpărare la notarul public se va ocupa Primarul orașului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
VASILICA ENEA**



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 10611/15.06.2021
Ind.dos.: 1/1

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vanzarea terenului proprietate privata a Orasului Covasna, inregistrat in CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3, aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oras Covasna

Avand in vedere adresa nr. 5948/25.03.2021, inregistrata la Primaria Covasna, prin care Furtuna Iancu Constantin si Furtuna Annamaria si-au exprimat intentia de cumparare a terenului intravilan din orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/c, in suprafata de 204 mp., CF 30388, concesionat de la Orasul Covasna, conform Contractului de concesiune nr. ad. 4511/01.11.2002,

Tinand cont de:

- Referatul de aprobare al Primarului
- Raportul de Evaluare asupra imobilului situat in or. Covasna, , str. str. Secuiasca nr. 1/C, in suprafata de 204 mp., CF 30388, intocmit de catre evaluator autorizat Pap Gyorgy, prin care s-a stabilit ca valoarea de piata a terenului este de 3.264 euro, respectiv 16.076 lei,

SE PROPUNE:

Aprobarea vanzarii directe a terenului inregistrat in CF 30388 aferent casei de locuit din orasul Covasna, strada Secuiasca nr. 1/c, in suprafata de 204 mp., CF 30388, coproprietarilor casei de locuit situate pe acest teren.

Motivele emiterii actului administrativ:

In anul 1998 s-a incheiat Contractul de concesiune nr. 4511/1998, intre Orasul Covasna si Bilibok Mihaly care a avut ca obiect concesionarea suprafetei de 204 mp. teren intravilan in str. Secuiasca nr. 1/C, nr. top. 884/3/2/e/3/3, CF vechi nr. 8327, in vederea construirii unei case de locuit.

La data 30.08.2002 s-a incheiat un Contract de vanzare-cumparare pentru casa de locuit tip P+M situata pe terenul concesionat de la orasul Covasna, incheiat intre Bilibok Mihail si Furtuna Annamaria (fiica), respectiv Furtuna Iancu Constantin (ginerel) concesionarului, acesta cedandu-le si dreptul de folosinta al terenului concesionat de la Orasul Covasna.

La data de 01.11.2002 s-a intocmit un nou contract de concesiune nr. ad. 4511/01.11.2002 intre Orasul Covasna si coproprietarii casei de locuit situate pe acest teren: Furtuna Annamaria, respectiv Furtuna Iancu Constantin.

Avand in vedere adresa nr. 5948/25.03.2021, inregistrata la Primaria Covasna, prin care numitii: Furtuna Iancu Constantin si Furtuna Annamaria, domiciliati si coproprietari ai imobilului situat in orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/C isi exprima intentia de cumparare a suprafetei de teren intravilan de 204 mp., proprietate privata a orasului Covasna, aflat in folosinta acestora, teren pentru care dispun de Contract de concesiune incheiat la data de 01.11.2002, prin vanzare directa, s-a intocmit un raport de evaluare prin care valoarea terenului a fost stabilita la pretul de 3.264 euro, respectiv 16.076 lei.

Familia Furtuna atesta prin adeverinta eliberata de catre Primaria orasului Covasna faptul ca s-a achitat impozitul pentru acest teren pe toata durata folosintei acestuia.

În considerarea celor de mai sus, tinand cont de clauzele Contractului de concesiune din 01.11.2002, pct. III, art. 3 care specifica faptul ca „ Concesionarea se face pe durata existentei constructiei de locuit, cu posibilitatea vanzarii directe catre concesionar, in conditiile in care legislatia va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului. Vanzarea se va face numai dupa inceperea constructiei casei de locuit”, apreciem ca fiind justificată soluția vanzarii directe a terenului identificat anterior detinatorilor casei de locuit tip P+M, situate in orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/c , aceasta clauza contractuala fiind indeplinita.

În considerarea celor de mai sus, consideram legala si oportuna vanzarea directa a terenului intravilan detinatorilor casei de locuit situate in orasul Covasna, str. Secuiasca nr. 1/C , raportat la:

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

Analizand prevederile legale invocate in proiectul de hotarare si in Referatul de aprobare al Primarului, se propune adoptarea proiectului de hotarare, privind vanzarea terenului in scris in CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3, aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oras Covasna, imobil ce apartine domeniului privat al orasului Covasna, coproprietarilor imobilului, numitilor Furtuna Annamaria si Furtuna Iancu Constantin, la pretul de 3.264 euro, respectiv 16.076 lei.

Intocmit
Varga Monica



ROMÂNIA
Județul COVASNA ORASUL COVASNA
ORASUL COVASNA
Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): 4404613
Adresa: Str.GABOR ARON Nr.10
ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CREDITORULUI



Seria 63535/2021 Nr. 0006853 Data: 23/04/2021

MODEL 2016 ITL Regim special - 001

CHITANȚA
PENTRU ÎNCASAREA CREAȘTELOR
BUGETELOR LOCALE

P.F.	NR. ROL NOMINAL UNIC: 10030
Cod numeric personal (C.I.F.)	1720809140326
C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.	

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI
Numele: FURTUNA IANCU-CONSTANTIN
Adresa: Județul Covasna, Orasul Covasna, Str. SECUIASCA, Nr. 1/C,

DENUMIREA CREAȘTEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificția bugetară	SUMELE ÎNCASATE				-lei-
		CREAȘTE PRINCIPALE		ACCESORII	BONIFICAȚII	TOTAL
		CURENTE *)	RESTANTE**)			
Impozit auto sub 12 t	21.A.16.02.01	9.00	0.00	0.00	0.00	9.00
Impozit clădire	21.A.07.01.01	351.00	0.00	0.00	0.00	351.00
Impozit teren curți/con.	21.A.07.02.01	35.00	0.00	0.00	0.00	35.00
Impozit teren intravilan	21.A.07.02.01	5.00	0.00	0.00	0.00	5.00
TOTAL		400.00	0.00	0.00	0.00	400.00
Suma în litere: ==PATRUSUTE LEI==						
Observații:						

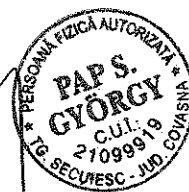
*) Obligații fiscale principale cu termene de plată în anul curent

**) Obligații fiscale restante la data de 31 decembrie a anului fiscal precedent

DATA ÎNCASĂRII: 23 Aprilie 2021 ora 10:04

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A ÎNCASATORULUI	LEGITIMAȚIA NR.	Edi Kovacs (prenumele și numele)	(semnătura)
---	--------------------	-------------------------------------	-------------

Persoană Fizică Pap Gyorgy
Autorizație Nr. 422/13.02 2007
C.N.P 1580516142058



RAPORT DE EVALUARE
-Teren intravilan-

Orș.Covasna
Str.Secuiască
Nr. 1/C
Jud. Covasna

Proprietar tabular: Statul Roman

Ordonatorul evaluării: Primăria orașului Covasna

Destinatar: Primăria orașului Covasna

Evaluator: Expert evaluator membru titular A.N.EV.A.R
Ing. PAP GYORGY

Valoarea de piață = 3.264 EUR sau 16.076 RON

Curs valutar la
15.05.2021
curs EUR=4,9253 RON

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Declar cu buna credinta faptul ca afirmațiile cuprinse in aceasta lucrare sunt adevărate si corecte.

Concluziile raportului reprezinta opiniile si analizele mele personale, nepartinitoare.

Certific faptul ca am efectuat personal inspectia imobilului ce face obiectul raportului.

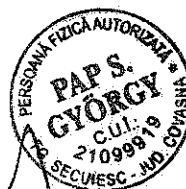
Certific faptul ca nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.

Nu am un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluată.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Opiniile mele au fost efectuate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.

Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuezi acest raport de evaluare



Cap. I.

Pct 1.1. Definirea problemei: identificarea imobilului si stabilirea valorii de piață cu ajutorul cel puțin două metode de abordare de evaluare în vederea realizării unei tranzacție

Pct.1.2. Prezentarea si identificarea imobilului: Proprietarii tabulari ai imobilului sunt persoane juridice:

un bun comun, cu titlu de drept Proprietate dobândit prin Lege conf. Decizie nr.28/14.03.1973 emis de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al orasului Covasna cota actuală 1/1 STATUL ROMAN

Contract de vânzare cumpărare nr.1329/30.08.2002 drept de Proprietate cumparare ca bun comun dobândit prin Convenție.cota actuală 1/1 emis de NP. Domokos Erno Attila

- Furtuna Iancu Constantin

- Furtuna Annamaria născută Bilibok

Contract de Concesiune nr.4511/01.01.1998 emis de Primăria comunei Covasna Intabulare drept de Concesiune- Bilibok Mihail.

În evidența cărții funciare imobilul este înscris în C.F. nr.30388 , nr. Top.884/3/2/e/3/3 teren intravilan suprafața 204 mp

Pe amplasament am identificat teren de construcție casă de locuit tip P+M. și anexe

Evaluarea se face la ordinea Primăria Orș. Covasna la teren liber de construcție intravilan suprafața 204 mp

La efectuarea inspecției și a măsurătorilor a participat ordonatorul evaluării reprezentant al primăriei D-na Varga.

Pct. 1.3. Prezentarea evaluatorului : Pap Gyorgy expert evaluator în proprietăți imobiliare certificat nr. 2760, membru titular A.N.E.V.A.R. Am urmărit cursul de evaluarea proprietăților imobiliare în perioada 27.02.2006 31.03.2006,absolvent al Institutului Agronomic Dr. Petru Groza Facultatea de Medicina veterinară și inginer de zootehnie secția de inginer de zootehnie

Pct. 1.4. Referire la scopul evaluării:evaluarea este o procedura complexă și sistematică urmată de evaluator pentru a da un răspuns clientului asupra valorii la un moment dat.Scopul procesului de evaluare este prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, prin care evaluatorul demonstrează că a luat în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea.Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație,ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieții

Pct.1.5. Data evaluarii este data 15.05.2021
curs EUR=4,9253 RON.

Pct.1.6. Tipul valorii:valoarea propusa este valoarea de piață, cea ce nu este prețul imobilului proprietății de subiect ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată , după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză , prudent și fără constrînger.

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării în condițiile precizate în definiția valorii de piață.

Pct. 1.7. Definiția valorii alese:valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării , între un cumpărător decis și un vânzător hotărât , într-o tranzacție de preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrîngere.

Pct.1.8. Ipoteze :

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin mai multe vizite ale proprietății , ocazii în care au fost puse la dispoziție planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente și documentații. S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificînd autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate. Evaluarea a fost făcută presupunînd că proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale. Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirii și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acesteia. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe. S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului. Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerînd că acestea sunt în condiții normale. Nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții. Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-au făcut considerînd că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținînd seama de de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.

Nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.

Întrucît piața ,condițiile de piață se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Pct.1.9. Conditii de confidentialitate: Datele cuprinse in acest raport se tratează cu responsabilitate,confidențialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspectării proprietății,(culegerea informațiilor discuții cu proprietarul),un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate,confidențialitate,imparțialitate.

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

Cap.II

Pct.2.1. Definitia pietei generale si specifica: o piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.În prezent nu există un set de faze sau proceduri, universal acceptate ce ar trebui aplicate in analiza pieței ,pentru ca fiecare lucrare de evaluare depinde de cerintele specifice ale clientului si aceste cerinte sunt variate. Piețele imobiliare nu sunt eficiente si datorită inexistenței standardizării produsului si timpului necesar producerii lui si este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe.Comparînd cererea cu oferta competitive se identifică situația prezenta și în perspectivă a echilibrului (sau a dezechilibrului).Evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația , atitudinile si interacțiunea participanților pe piață în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

Pct. 2.2. Analiza cererii si ofertei competitive(pregatirea datelor): Orașul Covasna este o localitate mică cca. 10000 locuitor situată în apropierea orașului Tg. Secuiesc cu străzi late case bine întreținute cu grădini frumoase și aranjate.Activitatea de bază a locuitorilor agricultura cu tendințe spre agroturism dată de condițiile foarte bune(priveliștea pitorească a dealurilor acoperite cu păduri și poiene situată în imediata apropiere al orașului) al zonei.Din această cauză terenurile libere intravilane sunt destul de căutate pentru construcții caselor de weekend.Cîștigul anual al unei familii de gospodar este 5.000-8.000 Euro.Exploatațiile cele mai frecvente sunt exploatații mixte vegetal plus zootehnie formate din 3-5 ha. arabil 2-6 ha, fînețe.Cultura de bază este cartoful specia de animală de bază bovine.Cîștigul obținut din agricultură este completat cu veniturile din exploatație forestiere. Orașul este în dezvoltare demonstrată de prezența caselor noi .

Pct.2.3. Echilibrul pietei:Avind in vedere cele de enumerate mai sus putem constata ca piața imobiliară este o piață activă caracterizată prin cerere în creștere,o rămînere în urmă a ofertei si prețuri în creștere: o piață activă este numită piața a vinzătorilor pentru ca vînzatorii pot obține prețuri mai mari pe proprietățile disponibile.Totul este valabil la un moment dat pentru că piața tinde spre echilibru.Se poate afirma că piața imobiliară al orașului și în primul rînd cea terenului este activă, există interes atît pentru case de de locuit cît și terenuri Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană a comunei,amplasamentul considerat favorabil, Ofertele de vînzare în această zonă pentru,case vechi cu teren sunt 15.000-40.000 EUR. În funcție de mărime, dotări ,acces localizare etc. și 8-20 EUR./mp teren liber intravilan.

Pct.2.4. Descrierea imobilului:

Teren are un singur nr.cadastral este parcelat 204 mp .În imediata vecinătate se află case rezidențiale .Aplasament favorabil, drum de acces asfaltat ,se află aproape de centrul civic al orașului cu toate utilitățile curent, apă, canalizare. Este o zonă rezidențială liniștită civilizat ,ca defect drum îngust ,izolat.

Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare,de tip Teren intravilan				
Caracteristicile și informații necesare privind terenul evaluat	u.m.	Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului	Obsevații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului
Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit)				
-categoria localității municipiu,oraș,comună, sat		oraș		
-zona de amplasare în cadrul localității		mediană		
Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat				
-distanța la rețelele de apă	m		egzistă	
-distanța la rețelele de canal	m		egzistă	
-distanța la rețeaua de gaze	m		egzistă	
-distanța la rețeaua de electricitate	m		-	
-distanța la rețeaua de termoficare	m		Adiacentă	

-distanța la rețeaua de telecomunicații	m		adiacentă	
Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D)				
			Drum asfaltat	
Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B)				
-geometrie (formă regulată,dreptunghi,altă formă neregulată denivelări etc.)			Regulată	
-lungime	m			
-lățime	m			
-raport între deschidere la stradă și adâncime			0,45	
-condiții potențiale de organizare			Favorabile	
Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială				
-construibil		X		
Construibil condiționat și cu restricții ,cauza și gravitatea restricției sau a condiției,alta decât geotehnică				
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă				
-dezolant				
-civilizat			X	
-deosebit de favorabil				
Gradul de poluare a zonei (pentru determinarea lui P)				
-sonori (industriali,de circulație,aeriană,feroviară rutieră etc.)				
-gazoși				
-lichizi				
-solizi				
-mirosuri și infestări(abatoare ,gropi de gunoi s.a).				
Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A)				
-rutier (adiacent)				
-feroviar(pînă la 2km față de stație)				

-maritim				
-aerian (pînă la 10 km față de aeroport)				
Ponderea suprafeței construibile a terenului-POT				
			Construibil	
peste 60 %				
Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F)				
-construibil normal		X		
-construibil ,fiind necesar lucrări speciale pentru fundare (tălpi, continue din beton armat,radier general s.a).				
Gradul seismic al zonei- grade Mercalii			7,5	
Regimul de înălțime construibil conform PUG			Nr. Etaje	P+1.....3
Perspectiva socială sau urbanistică a zonei pentru determinarea lui Cr				
-fără probleme deosebite sociale sau urbanistice		X		
-localități cu mono-industrie mare				
-localități cu șomaj ridicat				
-localități cu poluare deosebită a întregii zone				
-localități cu tendințe de				
Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzute în PUG pentru determinarea lui U				
-locuințe			X	
-comerți, birouri				
-prestări servicii				
-spații industriale, depozite				
Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat , care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare				

Pct. 2.5.Cea mai bună utilizare reprezintă varianta de utilizare a proprietății luate în evaluare din diferite variante posibile.Ținînd cont de amplasarea locuinței cea mai bună alternativă posibilă este proprietatea imobiliară rezidențială .Ipotetic putem verifica cînd dă terenul respectiv o valoare mai mare, dacă construim o casă mai mică sau mai mare.

Valoare de piață	77.000	100.000
Cost de construcție	-60.574	-75.000
Profit promotor	-3.000	- 5.000
Valoare reziduală	13.428	20.000

Deci cea mai bună utilizare a terenului liber ar fi construirea unei case mari. Însă orice afirmație sau observație trebuie raportat la piață pentru că evaluarea nu este suma matematică a calculelor matematice.

Pct. 2.6. Abordarea prin metoda costului

Este metoda cea mai puțin indicată pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Pct. 2.7. Metoda comparației prin bonitare conform metodologiei publicate în buletinul CETnr.81/1994 avînd la bază dispoziția Primăriei Municipiului București nr. 421/1992 și HG NR. 384/1991, respective standardele de evaluare ANEVER.

Calculul valorii prin metoda comparațiilor prin bonitare Data evaluării Curs Rol/Euro la B.N.R la data evaluării 4,9253RON Curs Rol/U.S.D la B.N.R. la data evaluării Detrminarea Vubt Rol									
Valoarea de bază Vuit ROL/mp	ZONA de amplasare în cadrul localității	Mun Bucureșt	Munic<200mil loc.	Orașe 50-200mil loc.	Orașe cu 10-50mii loc. Balneo-climat și turistic local	Orașe <10000 mii loc.	Comune limitrofe otașelor> 50 mii loc și sat Balneo turistic	Comune	Sate
Vuit =5.800 ROL/mp	Rezidențiale	438,00	394,00	350,40	262,00	-	-	-	-
	Centrale	340,00	306,00	272,00	204,00	12,500	10,000	7,500	5,000
	Mediana	263,00	236,00	210,00	157,00	9,600	7,700	5,800	3,850
	Periferică	205,00	184,00	164,00	123,00	6,900	5,500	4,100	2,750
	Industriale	147,00	132,00	117,00	88,200	5,400	4,300	3,200	2,150

Coefficienți specifici
Induci de echipare cu

Apa $I_1=0,0852$
Canal $I_2=0,0568$
Gaz metan $G=0,0568$
Electricitate $E=0,0563$
Termoficare $T=0,0137$
Telecom. $T_c=0,0286$

Adiacente	<100 m	100-200 m	<500m
0,1002	0,0852	0,0702	0,0501
0,0668	0,0568	0,0468	0,0334
0,0670	0,0563	0,0456	0,0335
0,0670	0,0563	0,0456	0,0335
0,0670	0,1370	0,1063	0,0835
0,0340	0,0286	0,0231	0,0170

Indice privind categoria drumurilor de acces

D=0,1670

pavat cu asfalt, beton sau pavele	0,167
pavat cu bolovani de rau	0,0914
pavat cu ballast	0,0620

Raportul /deschidere/ adincime

Indice functie de dimensiunile si forma terenului

B=0,

La cotul a doua strazi	Comerciale	0,1
	locuinte	0,05
Foarte favorabil 1/1.....1 /3	0,05	
Favorabile 1/4.....1/ 5	0	
Nefavorabil sub 1/5, geom. neregulata,conditii de organizare dificile	-0,5	

Indice de utilizare conform P.UG.

construibil	0
Construibil conditionat si cu o serie de restrictii	-0,10-.0,40

R=0

fct.din cauza gravit. situatiei		
	Dezolant	-0,10..- 0,20
	Civilizat	0
	Deosebit de favorabil	0,10...0,20

Indice functie de aspectul estetic al imobilelor invecinate si a calitatii locuitorilor din zona

V=0,0

Indice privind gradul de poluare

Poluat	Fara poluare	0,00
	Sonori	-0,03..-0,05
	Gazosi	-0,03
	Lichizi	-0,07
	Solizi	-0,05
	Mirosuri si infestari	-0,10
(P= -0,0)		

Indice privind categoria drumurilor de acces

0,02		Tansport rutier (adiacent)	0,02
0		Transp. feroviar(pinala 2 km fata de statie)	0,03
0		Transp. fluvial(pina la 5 km fata de port)	0,05
0		Trans. maritime (pina la 10 km fata de port)	0,05
0		Transp. aerian(pina la 10 km fata de aeroport)	0,05
(A= 0,02)			

Indice privind ponderea suprafetei construibile a terenului fata de toata suprafata

Construibil peste 60 %	1,25
Construibili 45...60%	1,00
Construibil sub 0,75%	0,75

(M= 1,00)

Indice functie de caracteristicile geotehnice

Construibil pt fundatii cu resist la compres de minim 2DN/cm.p. la 1,5 m adincime	1,00
Construibil , necesare diverse lucrari pt. fundatii(talpi cont. de beton armat,radier general)	0,50
Construibil pante mari ,teren neconsolidat,volum mare de lucr. de consoled. si fundatii	0,10
Neconstruibil (pante mari, alunecatoare, inunndabile, mlastinoase)	0,00

(F= 1,00)

Indice gradul seismic al zonei

(Gs=0,98

Gradul seismic 7	1,00
Gradul seismic 7,5	0,98
Gradul seismic 8	0,96
Gradul seismic 9	0,89

Indice functie de regimul de inaltime construibil

P+1....3 eteje	1,00
P +4....6 eteje	1,25
P+7.....12etaje	1,40
P+13...20 etaje	1,60

(H=1,00

Indice functie de perspective sociala sau urbanistica

(Cr=1,00

Fara probleme deosebite sociale sau urbanistic	1,00
Localitate cu mono-industrie mare	0,85
Localitate cu somaj ridicat	0,75
Localitate cu poluare deosebite a zonei	0,65
Localitate cu tendinte de depopulare	0,60...0,80

Indice functie de zona de amplasare si de utilizarea potentiala sau existenta a terenului

Rezidentiala	Locinte	3,00
	Comert	3,00
	Pr .serv.	0,00
	Spatii ind.	0,00
Centrala	Locuinte	1,20
	Comert	2,00
	Pr .ser.	1,40
	Spatii ind.	0,00
Mediana	Locuinte	1,00
	Comrti	1,50
	Pr .serv.	1,20
	Spatii ind.	0,75
Periferica	Locuinte	0,75
	Comerti	1,00
	Pr .serv.	0,90
	Spatii ind.	1,00
Industriala	Spatii ind	1,00

(U=1,00)

Factorul de actualizare (K)=K1xK2

K1= 4,30

indice de actualizare pentru perioada

15.10 1997.....01.03 2003

K2=

indice de actualizare pentru perioada

01.03.2003 pina la data evaluarii

Curs EUR la 01.03.2003=3,5718 RON / EU

Curs EUR. La date evaluarii= 4,9253 Rol / EUR.

K2=1

(dacaEUR la data evaluarii este mai mica de 35718 K2=1

(daca EUR la data evaluarii este mai mare de 35718 K2=curs EUR eval./35718

Factorul de actualizare K=5,81

Valoarea normativa a terenului se calculeaza folosind formula:

$$V_{ubt} = K \times V_{uit} \times (1 + I_1 + I_2 + G + E + T + T_c + D + B + R + V + P + A) \times M \times F \times G_s \times H \times C_r \times U$$

Rezulta **V_{ubt} = 20.655 ROL/mp**

V_{ubt} = 4, 27 rotunjit 4,3 EUR/ mp

Caracteristici tehnice ale comparabilelor			
Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
	Terenul 1	Terenul 2	Terenul 3
Dreptul de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial,închiriat,în cotă idiviză)	DPI	DPI	DPI
Denumirea localității, categoria localității (municipiul,oraș,comună,stațiune turistică și județul)	Covasna	Covasna	Moacșa
Zona din localitate în care este amplasat terenul	Peco ,hotel,DN 11 Sz Janos	periferie	zonă centrală
Suprafața terenului (mp). se admit diferențe de max.50% față de terenul de evaluat	10500	diferite	2200
Forma și geometria terenului (formă regulată-dreptunghi ,altă formă neregulată ,denivelări etc.)	regulată	regulată	Regulată
Echiparea terenului,după caz cu infrastructuri tehnico –edilitare (apă,canal,gaz metan ,electricitate,termoficare,telecomunicații)	Curentelectric,apa ,canalizare	Curent electric canalizare	Current electric .canalizare
Accesul și distanța de la teren ,după caz,la rețelele de transport (rutier,feroviar,fluvial, maritime,aerian)	Rutuer adiacent	Rutier adiacent	Rutier adiacent
Valoarea unitară de piață a terenului similar-(Euro/mp)	20,0	14,0	10
ofetre	1	1	1
tranzacții			
Valoarea unitară de piață de tranzacție			
Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării	2021 mai	2021 mai	2021 mai

Pct.2.8. Metoda comparației directe

Metoda comparației directe-tehnica cantitativă					
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren3
	Valoarea de piață unitară a terenului similar		20,0	14,0	10
1	Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării		2021 mai	2021 mai	2021 mai
	corecție procentuală		0	0	0
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		20,0	14,0	10
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul	Covasna mediană	Peco ,hotel,D N 11 Sz Janos	periferie	Moacșa
	corecție procentuală		-0%	10%	10%
	corecție brută		0	1	1
	Preți corectat		20	15	11
3	Suprafața terenului mp	204	10500	diferite	2200
	corecție procentuală		-5	+5	+5
	corecție brută		-1	0,75	0,55
	Preți corectat		19,0	16,0	11,60
4	Forma și geometria terenului formă regulată-dreptunghi altă formă, formă neregulată, denivelări	Regulata	regulata	regulata	Regulate
	corecție procentuală		0	0	0
	corecție brută		0	0	0
	Preți corectat		19,0	16,0	11,60
5	Echiparea terenului, după caz ,cu infrastructuri tehnico –edilitare apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații	Current electric, apa, canalizare	Curent electric, apă ,canalizare	Curent electric canalizare	Current electric .canalizare

	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		19,0	16,0	11,60
6	Accesul și distanța dela teren după caz, la rețele de transport rutier, feroviar, fluvial, aerian	Rutier adiacent	Rutier adiacent	Rutier adiacent	Rutier adiacent
	corecție procentuală				
	corecție brută				
	Preți corectat		19,0	16,0	11,60
	Valori unitare rezultate în urma aplicării		19,0	16,0	11,60
	Total corecții brute absolute Eur/mp		1,0	1,75	1,55
	Valoarea unitară de piață de comparație rezultat	19,0 EUR./MP.-15% pentru oferte 16,0 Eur /mp			

Avînd în vedere ca metoda comparației este cea care utilizează ca date de bază valorile unitară de piață de tranzacționare putem afirma valoarea de piață a terenului este valoarea obținută prin metoda comparației
 $Vt.204 \text{ mp} \times 16/\text{EUR}/\text{mp} = 3.264 \text{ EUR}$ sau 16.076 RON

Valoarea de piață a terenului = 3.264 EUR sau 16.076 RON

Pct. 3.1. Reconcilierea datelor,Opinia evaluatorului

**Valoarea terenului situată în orașul Covasna str.Secuiască este
3.264 EUR sau 16.076 RON**

Am considerat că aceasta este valoarea care duce la prețul cel mai probabil al proprietății, deoarece datele au fost furnizate de însași piața. Metoda bonității se bazează pe folosirea niște coeficienți ce nu reflectă ritmul pieții. Partea cea mai importantă a unui proces de evaluare este cunoașterea pieții generale și locale. Metoda prin bonitare nu cuprinde elemente care să reflecte tendințele pieții, limitându-se doar la prezentarea și cuantificarea unor elemente care țin cont de caracteristicile terenului (grad de echipare etc.) cu atât mai mult cu cât valoarea de bază, categoria localității și zona de amplasare sunt elemente stabilite administrativ.

Evaluarea s-a făcut ca teren liber, corectând cu indicele de piață aflată în contractie.

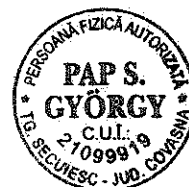
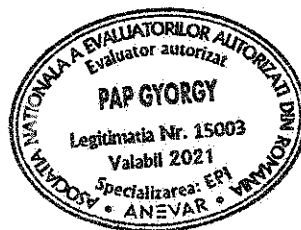
Metoda prin cost este metoda cea mai puțin indicată într-o economie de piață haotică, nu numai prin faptul că sunt greu de apreciat deprecierea, dar mai ales valorile obținute de cele mai multe ori sunt eronate din cauza economiei fluctuante, instabile, greu sau imposibil de previzionat.

Valoarea determinată este valabilă la data întocmirii prezentului raport

Evaluator expert ing. Pap Gyorgy

Anexăm prezentului raport

- extras de carte funciara pt .informare
- plan de amplasament si delimitarea imobilului
- plan de situatie
- plan de incadrare zona
- foto



Cuprins

Declarație certificare.....

Cap.I.....

- 1.1. Definirea problemei
- 1.2. Prezentarea clientului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Referire la scopul evaluării
- 1.5. Data evaluării
- 1.6. Tipul valorii
- 1.7. Definiția valorii alese
- 1.8. Ipoteze speciale
- 1.9. Condiții de confidențialitate

Cap.II

- 2.1. Definiția pieței generale și speciale
- 2.2. Analiza cererii și ofertei
- 2.3. Echilibrul pieței
- 2.4. Descrierea imobilului
- 2.5. Cea mai bună utilizare
- 2.6. Abordarea prin metoda costurilor
- 2.7. Metoda comparației prin bonitare
- 2.7. Metoda comparației directe

Cap.III

- 3.1. Reconcilierea datelor, opinia evaluatorului



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30388 Covasna

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8327

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 884/3/2/e/3/3	204	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 884/3/2/e/3/3	Loc. Covasna, Jud. Covasna	casa de locuit tip P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
301 / 30/03/1973		
Decizie nr. 28, din 14/03/1973 emis de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al orasului Covasna;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
2742 / 03/09/2002		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1329, din 30/08/2002 emis de NP Domokos Erno Attila;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FURTUNA IANCU-CONSTANTIN , si sotia 2) FURTUNA ANNAMARIA , nascuta Bilibok	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2400 / 10/08/1999		
Contract De Concesiune nr. 4511, din 01/01/1998 emis de Primaria comunei Covasna;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) BILIBOK MIHAIL	A1

Str. Ileana Ionescu 1/C

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 884/3/2/e/3/3	204	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	204	-	-	884/3/2/e/3/3	casa de locuit tip P+1 si curte

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	Top: 884/3/2/e/3/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa de locuit tip P+M

Se declară că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

A fost achitat tariful de 20 RON, -Online nr.212426/16-08-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

20-08-2020

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ILDIKO FETES

Ildiko Fetes

(parafa și semnătură)

Semnat digital de Ildiko

Fetes

Data: 2020.08.20

15:00:41 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătură)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Nr.top	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	884/3/2/e/3/3	204 mp	intr.loc.Covasna,str.Kovasznai Sandor,nr.4,jud.Covasna
Nr.Cartea Funciara			Unitatea Administrativ Teritoriala
Cf.nr.30388-Covasna			COVASNA

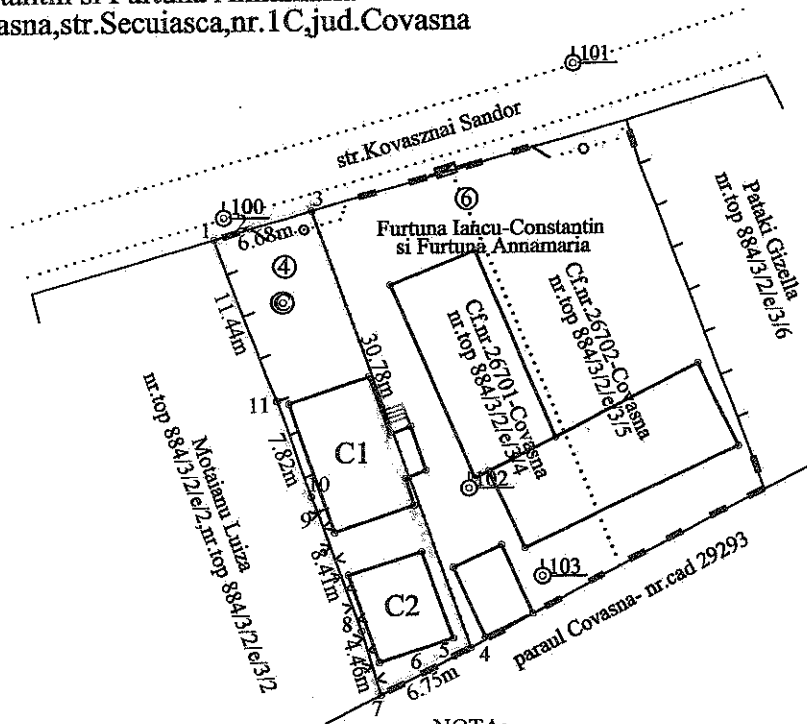
X=483862.029

X=483862.029

Numele beneficiarilor:

Furtuna Iancu-Constantin si Furtuna Annamaria

Adresa:intr.loc.Covasna,str.Secuiasca,nr.1C,jud.Covasna



NOTA:

Se solicita spre validare conf. Legii 18/1991 art.36 a legii fondului funciar republicat, terenul care este in proprietatea Statului Roman inregistrat in C.F.30388-Covasna sub nr.top 884/3/2/e/3/3-S=204 mp de catre Furtuna Iancu-Constantin si Furtuna Annamaria.

Legenda :

- limita imobil
- construcții existente
- detalii (drum)
- imprejmuire poarta, gard plasa, fier si lemn

X=483800.020

X=483800.020

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	204	imobilul este imprejmuit partial
Total		204	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	55	Casa de locuit tip P+M cu suprafata construita desfasurata= 106 mp Anexa tip P din lemn cu suprafata construita desfasurata= 31 mp-fara acte
C2	CA	31	
Total		86	

Suprafata totala masurata a imobilului= 204 mp
Suprafata din act = 204 mp

Executant
ing Rakosi Nandor

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

[Signature]

Semnatura si stampila
Data:Septembrie 2020

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

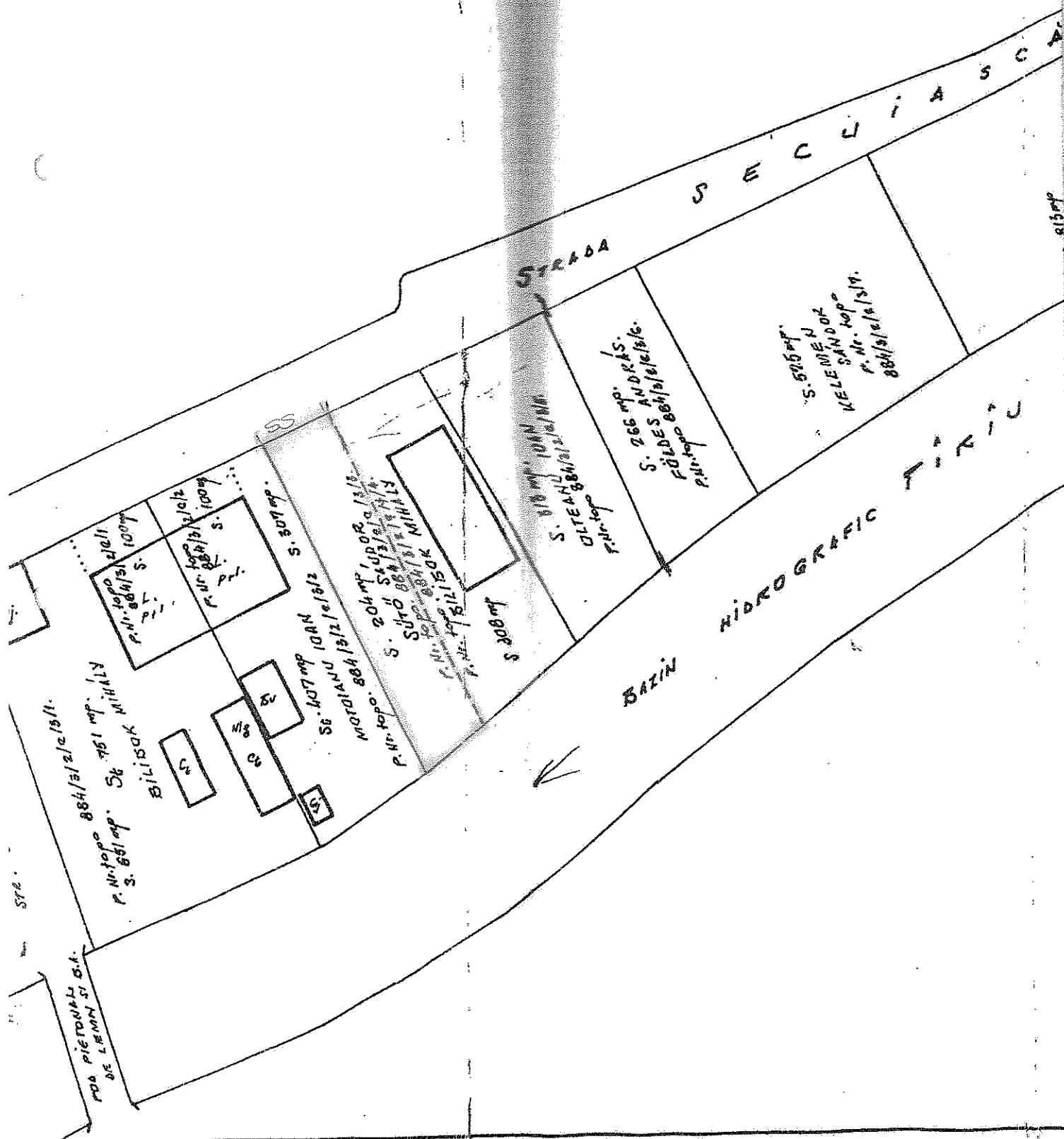
Prezentul document receptionat este
valabil insozit de procesul verbal de
receptie nr. 1025 / data: 1 OCT 2020

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara COVASNA
Nume si prenume: Pop Lazar Aurel
Funcția: Consilier IA

Semnatura si parafa
Data:.....

Stampila BCPI

PLAN : DE SITUAC⁰
Escala 1:500





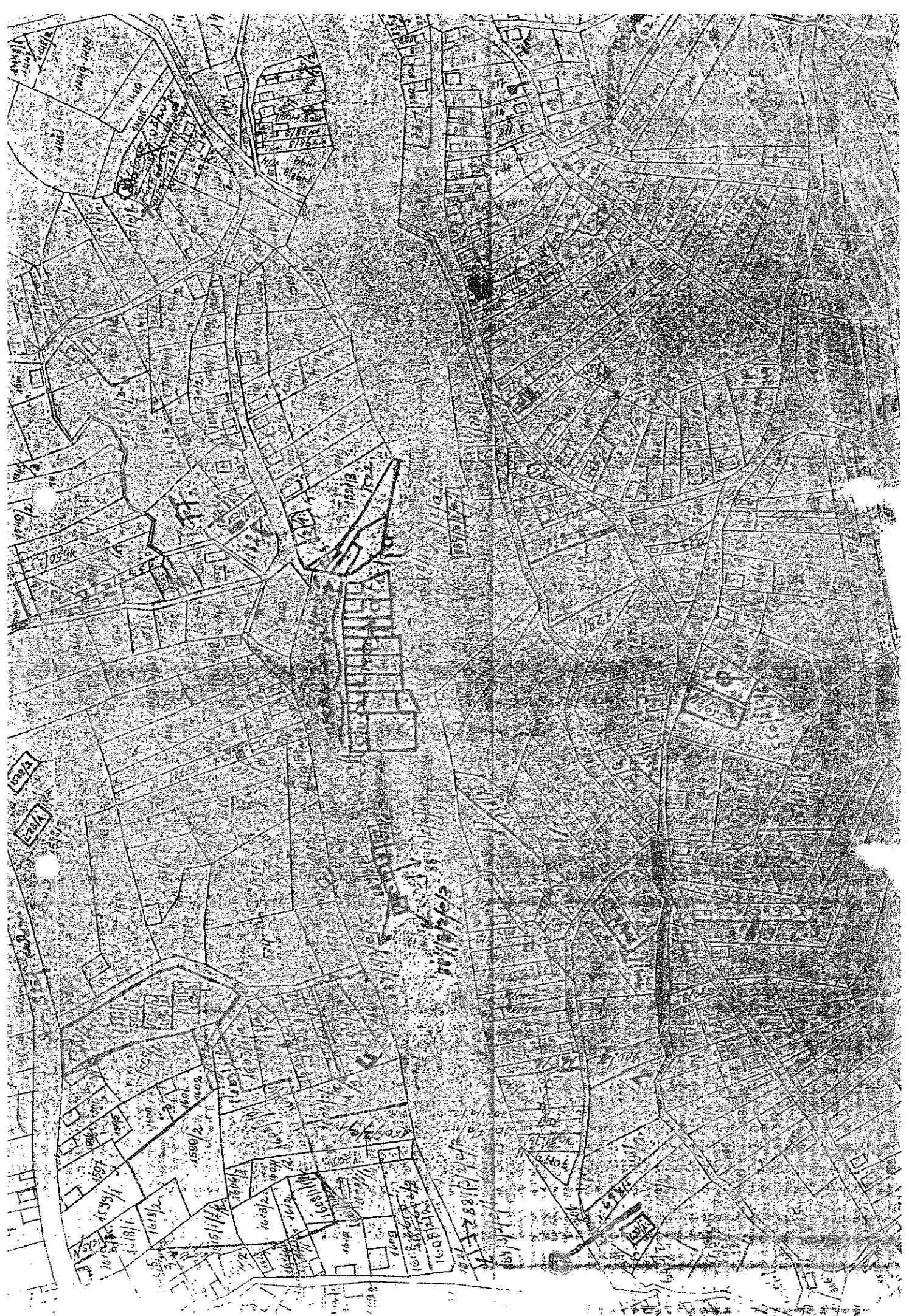
OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
Plan de Incadrare
UAT COVASNA

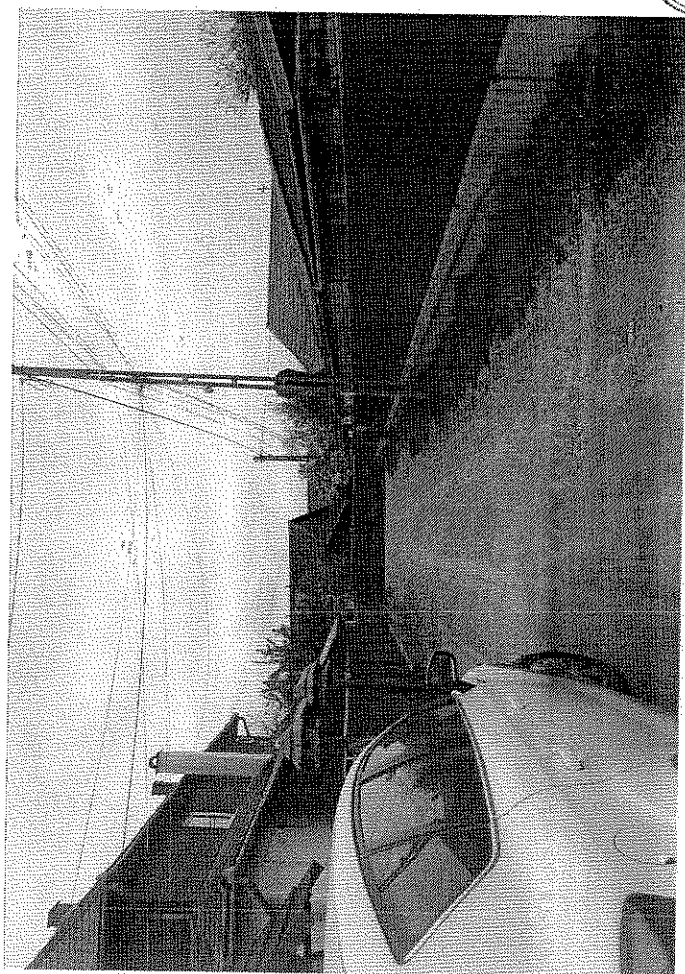
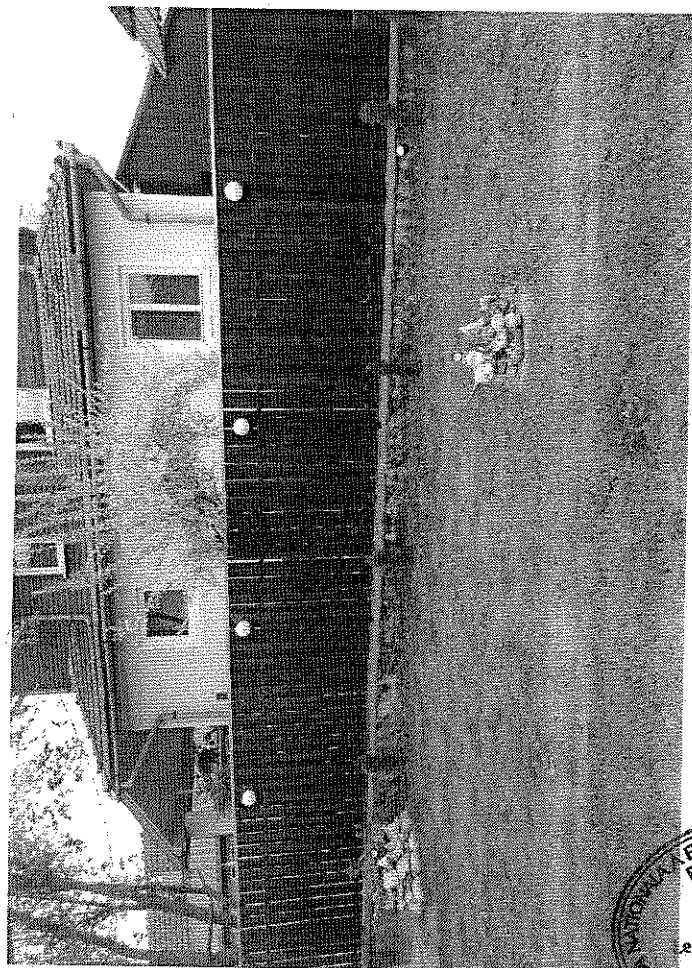
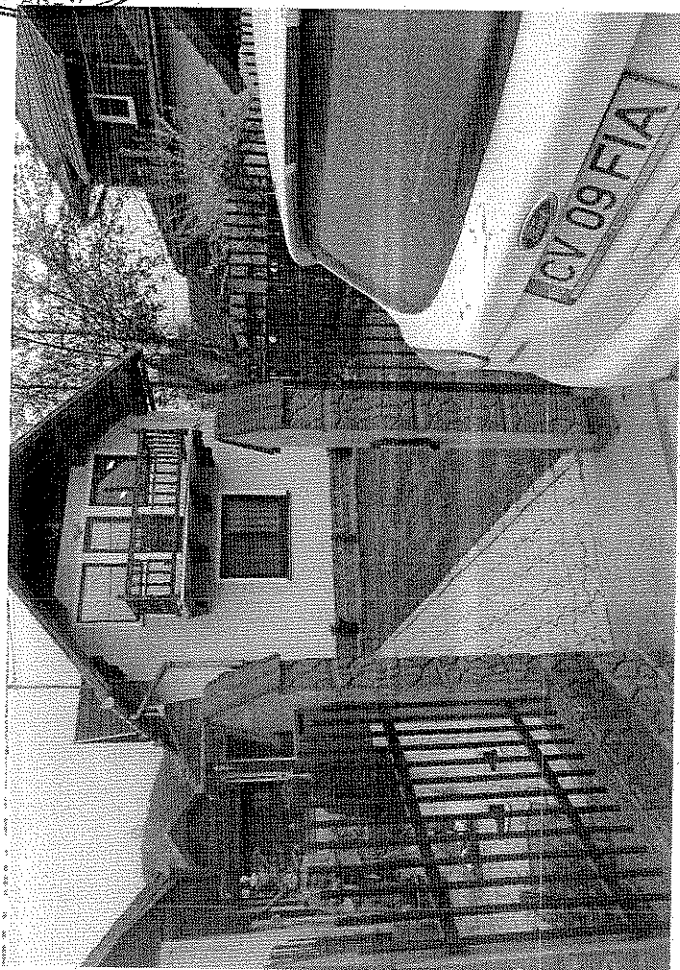
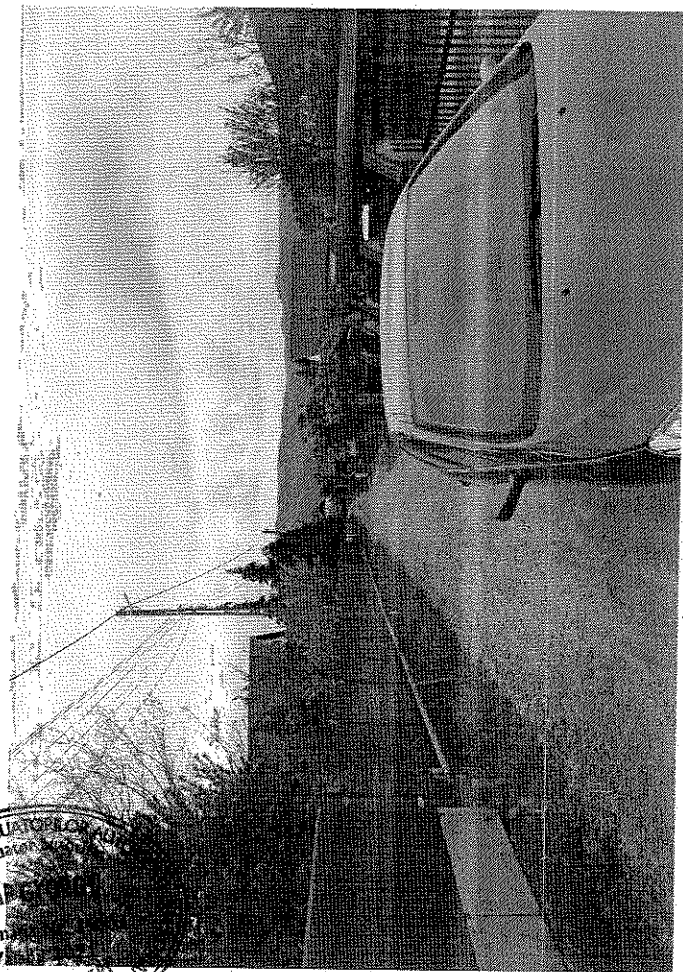


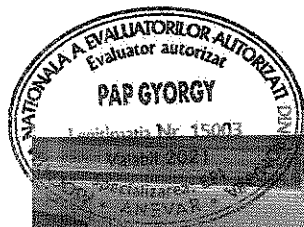
SCARA 1:5,000



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

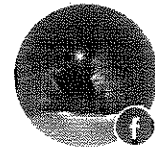






[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Vanzator



Laci

Pe OLX din ianuarie
Activ pe 24 aprilie 2021

**Mai multe anunțuri
de la acest vânzător**

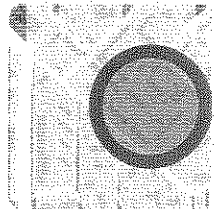
[/oferte/user/1KjJh/]

**Suna
vanzatorul**

Trimite mesaj

Localizare

 **Moacsa**
,
Covasna



Postat 24 aprilie 2021



**Teren intravilan construibil Moacsa - 10
Euro
10 €**

PROMOVEAZĂ (HTTPS://WWW.OLX.RO
/BUNDLES/PROMOTE
/?BS=ADPAGE_PROMOTE&
ID=217402145)

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2 200 m²

INTRĂ

INTRĂ

Proprietate

[action]=redirector&ref[0][method]=index

Proprietar, vând teren intravilan (locuri de case) în comuna Moacsa.
2200 mp cu CF.
Pret.10 euro/mp
Terenul se află la 100 m de DN11. Front la două străzi,utilități.

Vizualizări: 948

ID: 217402145

RAPORTEAZĂ



Laci

Pe OLX din ianuarie 2017

Activ pe 24 aprilie 2021

XXX XXX XXX

Arata

Scrie mesajul tău...

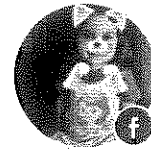
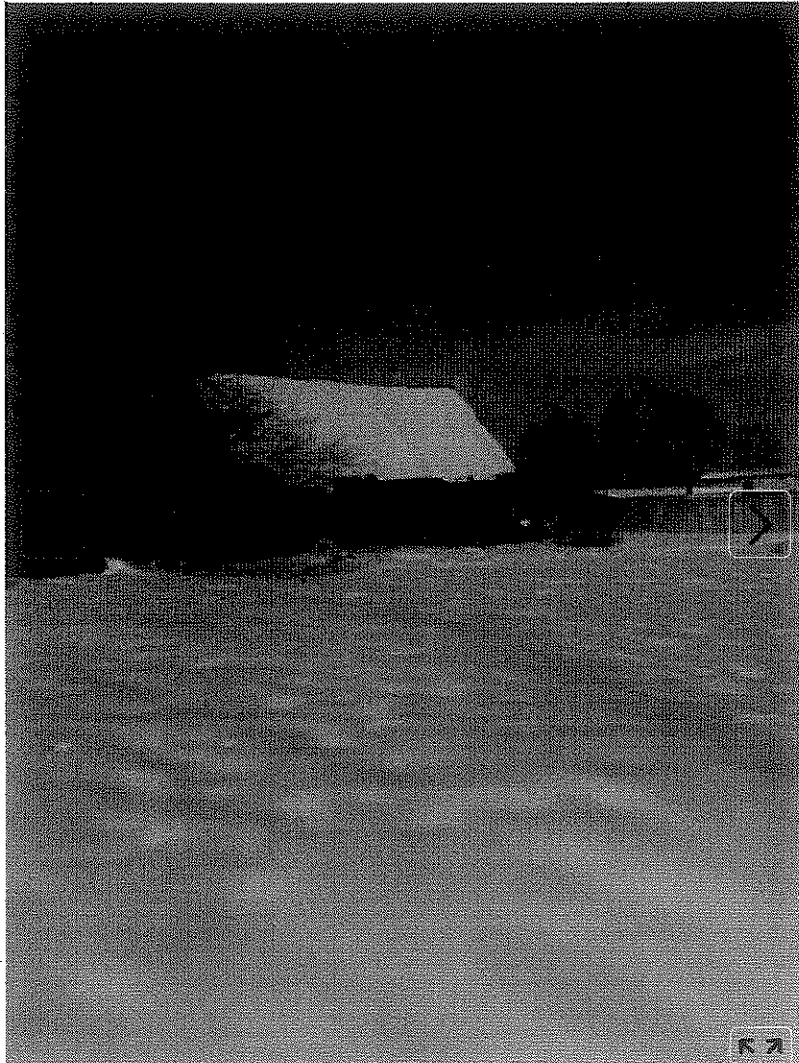
Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

[action]=redirector&ref{0}[method]=index)

Vanzator



Levente

Pe OLX din septemb
2016

Activ ieri la 20:04

**Mai multe anunțuri
acestui vânzător**

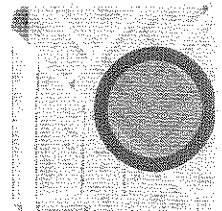
[/oferte/user/liYDS/]

**Suna
vanzatorul**

Trimite me

Localizare

**Covasna,
Covasna**



Postat 25 aprilie 2021



Terenuri intravilane de vanzare

14 €

PROMOVEAZĂ [HTTPS://WWW.OLX.RO
/BUNDLES/PROMOTE
/?BS=ADPAGE_PROMOTE&
ID=219369107]

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

**(P) Rabla: MEGANE Sedan de la
1350**

[action]=redirector&ref[0][method]=index)

Vizualizări: 405

ID: 219369107

RAPORTEAZĂ

SunShi



Levente

Pe OLX din
septembrie 2016
Activ ieri la 20:04

XXX XXX XXX

Arata

Scrie mesajul tău...

Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg,
png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite

-15%

[action]=redirector&ref[0][method]=index)
Vanzator



ionel
Pe OLX din octombri
2013
Este online acum

Mai multe anunțuri
acestui vânzător



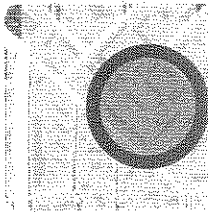
(/oferte/user/fToW/)

Suna
vanzatorul

Trimite me

Localizare

Covasn
a,
Covasna



Postat 04 mai 2021



Teren intravilan 10.500 m2
98 lei

[HTTPS://WWW.OLX.RO
/BUNDLES/PROMOTE
/?BS=ADPAGE_PROMOTE&
ID=219725046]

REACTUALIZEAZĂ

Firma Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 10 500 m²

Teren intravilan 10500 m2 cu P.U.Z. statie pece spalatorie , mini market , hotel si alte tipuri de constructii . Banda refugiu in proiect din DJ 13 . Front stradal 261 ml la DN11 BV-Tg Secuiesc si la DJ13 Sf Gheorghe -Covasna front stradal 46ml. 20ml front in sensul giratoriu. Teren ideal pentru dezvoltare si investitii . Vanzare 98 lei m2. Posibilitatea de inchiriere 2 lei m2/luna . Relatii despre teren la tel 0723496742

Vizualizări: 175

ID: 219725046

RAPORTEAZĂ

ionel

Pe OLX

din

octombrie

2013

Este

online

acum

XXX XXX XXX

Arata

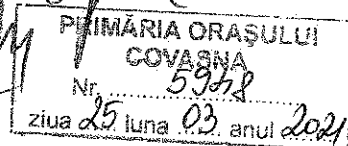
Scrie mesajul tău...

Adauga atasament

Poți încărca fișiere în formatele: jpg, jpeg, png, doc, pdf, xls, docx, xlsx

Trimite**Mai multe anunțuri ale acestui vânzător**

Ana Iancu
Bogdan
D-lui Primar,



către Consiliul local

Subsemnații FURTUNA IANCU C-TIN și FURTUNA ANNAMARIA, domiciliati în or. COVASNA srr. SECUIASCA nr. 1/C, posesori ai Cl seria KV 275141 și Cl seria KV 282506, **vă rog să binevoiți a ne aproba cumpărarea terenului aferent casei noastre de locuit, înscrise în CF-30388 (nr.CF. vechi-8327), nr.top 884/3/2/e/3/3, teren în suprafață de 204 mp., situat în orașul COVASNA str Secuiasca nr,1/c (Kovaszna Sandor nr.1/c).**

Precizăm că terenul a fost concesionat de socru/tatăl meu (BILIBOK MIHAIL) cu contract de concesiune nr-4511/1998.12.23 si din câte știm noi el a achitat în întregime prețul .

Data 23,03,2021

Vă mulțumim.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30388 Covasna

Nr. cerere	15516
Ziua	16
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087317124



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8327

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 884/3/2/e/3/3	204	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 884/3/2/e/3/3	Loc. Covasna, Jud. Covasna	casa de locuit tip P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
301 / 30/03/1973		
Decizie nr. 28, din 14/03/1973 emis de Comitetul Executiv al Consiliului Popular al orasului Covasna;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1
2742 / 03/09/2002		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1329, din 30/08/2002 emis de NP Domokos Erno Attila;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) FURTUNA IANCU-CONSTANTIN , si sotia 2) FURTUNA ANNAMARIA , nascuta Bilibok	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2400 / 10/08/1999		
Contract De Concesiune nr. 4511, din 01/01/1998 emis de Primaria comunei Covasna;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) BILIBOK MIHAIL	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 884/3/2/e/3/3	204	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	204	-	-	884/3/2/e/3/3	casa de locuit tip P+1 si curte

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 884/3/2/e/3/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa de locuit tip P+M

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.212426/16-08-2020 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

20-08-2020

Data eliberării,

//_/

Asistent Registrator,

ILDIKO FETES

Ildiko Fetes

(parafa și semnătură)

Semnat digital de Ildiko

Fetes

Data: 2020.08.20

15:00:41 +03'00'

Referent,

(parafa și semnătură)

ANEXA 6.

CONTRACT DE CONCESIUNE

INCHEIAT IN COVASNA LA DATA DE 01 NOI 2002

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local al Orasului Covasna , concedent , reprezentat de
primar, Zsuffa Levente secretar Enea Vasilica si
FURUNA ANAMARIA SFURUNA IANU CONSTANTIN domiciliat in orasul COVASNA
Str. SECUIASCA Nr. 1 C. , avind calitate de concesionar.

In temeiul Legii nr. 50/1991 , a Hotararii Consiliului Local nr. 52/1995
si a Procesului verbal de adjudecare nr. 20 DEC 198 s-a incheiat prezentul
contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat
in orasul Covasna Str. SECUIASCA NR. 1/C. DE SUB
NR. TOP. 284/2/2/3/3
in suprafata de 204. mp. sub nr. top.

ART. 2. Pe terenul concesionat se va construi in termenul prevazut in
autorizatia de constructie - casa de locuit - parter cu mansarda.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

ART. 3. Concesionarea se face pe durata existentei constructiei de locuit , cu
posibilitatea vinzarii directe catre concesionar , in conditiile in care legislatia
va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului . Vinzarea
se va face numai dupa inceperea constructiei casei de locuit.

IV. PRETUL CONCESIUNII

ART. 4. Pretul concesiunii este de 28549.00 lei/mp, asa cum rezulta din
procesul verbal de adjudecare , incheiat la data de 23 decembrie 1998.

ART. 5. Pretul concesiunii prevazut la art. 4 va fi indexat anual cu rata

inflatiei prin hotarire a Consiliului Local si va fi adus la cunostiinta concesionarului in termen de 30 de zile de la majorare.

-2-

V. MODALITATEA DE PLATA

ART. 6. Taxa de concesionare , va fi achitata pina la data de 15.02.1999 in proportie de 50/% din pretul de vinzare a terenului , calculat la suma de 8820996 lei.

ART.7. Incepind cu anul 1999 taxa de concesiune se va achita trimestrial in ultima zi lucratoare a trimestrului expirat.

ART.8. Intirzierea la plata se va penaliza conform legislatiei in vigoare urmind ca daca intirzierea depaseste 60 de zile sa se procedeze la retragerea concesiunii

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 9. Concesiune poate inceta:

- 9.a.) – la cererea concesionarului
- 9.b.) – in cazul vinzarii catre concesionar

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

ART. 10. Contractul de concesiune se rezilieaza in urmatoarele cazuri:

- 10.a.) intirzierea la plata cu 60 de zile
 - 10.b.) in cazul schimbarii de catre concesionar a destinatiei de pe terenul concesionat
 - 10.c.) in cazul neachitarii in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune a autorizatiei de constructie.
 - 10.d.) in cazul neexecutarii constructiilor autorizate in termenul prevazut in autorizatie.
 - 10.e.) daca necesitatile de ordin public impun folosirea terenului in alte scopuri . In acest caz se va asigura de catre concedent un alt teren pentru concesionare precum si rascumpararea concesiunii prin asigurarea unei despagubiri prompte, adecvate si efective , corespunzatoare valorii investitiei. Cazul de interes public se probeaza prin hotarire Consiliului Local Covasna , hotarire de Guvern. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza sa se adreseze instantei de judecata.
 - 10.f.) in cazul in care concesionarul nu respecta normele legale de protectie a mediului , precum si cele de protectie a linistii publice.
- ART. 11. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului , cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare , daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

VIII.FORTA MAJORA

ART. 12. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin , cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor , imprevizibil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

ART. 13. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 3 zile prin telex , fax , telefon , urmat de o scrisoare recomandata , cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane , in prezenta partilor.

ART. 14. In caz de forta majora ,constatata in conditiile de mai sus ,executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta , cu perioada corespunzatoare acesteia cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde despagubiri pentru intirzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatiile comunicarii , va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cit si indeplinirea tuturor celorlate obligatii.

VIII. OBLIGATIILE PARTILOR

ART. 15. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- Sa obtina toate avizele tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiei.
- Sa obtina autorizatia de constructie in termen de 3 luni de la data incheierii contractului de concesiune.
- Sa asigure respectarea masurilor de paza contra incendiilor.
- Sa nu schimbe destinatia constructiei.
- Sa respecte termenele de plata.
- Sa respecte normele legale de protectie a mediului si de pastrare a linistii publice.
- Sa inregistreze concesiunea in evidentele de publicitate imobiliara in termen de 10 zile de la data adjudecarii si incheierii contractului de concesiune.

ART. 16. Concedentul are urmatoarele obligatii:

- Sa urmareasca obtinerea autorizatiei de constructie de catre concesionar.
- Sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei , incadrarea in termenul de executie stabilit in autorizatia de constructie.
- Sa notifice concesionarului oferta de vanzare a termenului in termen de 6 luni de la data intrarii in vigoare a alegerii.
- Sa notifice concesionarului oferta de vanzare , dupa inceperea construirii casei de locuit , in conditiile in care legea va permite vanzarea terenurilor orasului.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partii contractante in cursul derularii contractului de concesiune sunt de competente instantelor judecatoresti.

Prezentul contract se incheie in 4 exemplare din care doua pentru Primarie, unul pentru Serviciul Financiar si unul pentru concesionar.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL COVASNA
PRIMAR SECRETAR
ZSUFFA LEVENTE ENEA VASILICA



CONCESIONAR

Act. Id. Seria KV Nr. 041399

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE



Intervenit între:

BILIBOK MIHAIL, domiciliat în orașul Covasna, str.Secuiască, nr.1/A, județul Covasna, în calitate de **vânzător** și

FURTUNĂ IANCU-CONSTANTIN, domiciliat în orașul Covasna, str.Secuiasca, nr.1C, județul Covasna și soția,

FURTUNĂ ANNAMĂRIA, născută **Bilibok**, domiciliată în orașul Covasna, str. Secuiasca, nr.1C, județul Covasna, în calitate de **cumpărători**, în următoarele condițiuni:

Subsemnatul vânzător **vând** cu **DREPT DEPLIN DE PROPRIETATE**, **construcțiile** situate în orașul Covasna, str.Secuiasca, nr.1C, județul Covasna, înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ nr.8327 COVASNA**, având nr. de ordine A+1, sub nr. top 884/3/2/e/3/3, compus din casă de locuit tip P+M și teren curte, în suprafață de 204 mp., cumpărătorilor **FURTUNĂ IANCU-CONSTANTIN** și soției, **FURTUNĂ ANNAMĂRIA**, născută **Bilibok**.

Menționez că construcțiile înstrăinate constituie bunul meu propriu, dobândit cu titlu de construire.

Totodată menționez că asupra terenului de sub B.1, proprietară este Statul Român, urmând ca situația juridică a acestuia să fie clarificată de către subsemnații cumpărători.

Construcțiile mai sus descrise se află în intravilanul orașului Covasna, nu sunt naționalizate sau expropriate. Nu fac obiectul Legii nr.18/1991, republicată și nu se află sub urmărire fiscală, așa cum rezultă și din adeverința nr.9879/22.08.2002, eliberată de Primăria orașului Covasna.

Prețul de vânzare-cumpărare stabilit de comun acord și declarat pe proprie răspundere este de: **43.000.000 (patruzeciștreimilioane) lei**, achitat integral la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare și al cărui primire în întregime recunosc prin semnarea acestuia.

Noi, părțile contractante declarăm că avem cunoștință de consecințele dovedirii ca nereal sau nereserios al prețului declarat și știm că nedeclararea prețului real constituie fals în declarații și ne asumăm toate consecințele ce decurg din acestea.

De asemenea, declarăm că, am luat la cunoștință de prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, referitoare la declararea prețului real și consecințele juridice privind nulitatea actului ascuns și a celui autentic, precum și ale Legii nr.87/1994 referitoare la evaziunea fiscală.

Construcțiile sunt libere de sarcini și procese, garantez pe cumpărători de orice evicțiune și consimt la intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară în favoarea lor, ca bun comun, în baza prezentului act.

Subsemnatul vânzător de asemenea, declar că nu am mai vândut sau donat nici unei alte persoane fizice sau juridice construcțiile ce fac obiectul prezentului contract, nu am efectuat nici un alt act de dispoziție sau grevare, nu există nici un litigiu sau proces în legătură cu dreptul de proprietate.

Intrarea în posesia de fapt și de drept asupra construcțiilor se face de la data de azi, dată de la care cumpărătorilor le revin toate drepturile și ei vor suporta toate sarcinile publice pe viitor.

Subsemnații **FURTUNĂ IANCU-CONSTANTIN** și soția, **FURTUNĂ ANNAMĂRIA**, născută **Bilibok**, cumpărăm construcțiile mai sus descrise, la prețul și în condițiile prezentului contract de vânzare-cumpărare, ca bunul nostru comun, în conformitate cu prevederile art.30 din Codul Familiei.

Declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra obiectului acestui înscris, înainte de cererea de redactare și autentificare a actului, asigurându-ne că acesta nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese.

Taxele aferente perfectării prezentului contract de vânzare-cumpărare s-au suportat de către subsemnații cumpărători.

Solicităm intabularea prezentului act în cartea funciară.

CONTRACT DE CONCESIUNE

nr. 4511 / 1998

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul local al orasului Covasna, concedent, reprezentat prin primar, MALNASI LASZLO LEVENTE si secretar, ENE VASILICA si Alibek, Clululy, domiciliat in
Perisua, 17 Scuaras 1 nr. 1/A.
_____ in calitate
de concesionar.

au incheiat prezentul contract de concesiune in
temeiul Legii 50/1991, republicata, Hotararii Consiliului local
nr. 22/1995 cu privire la concesionarea, prin licitatie publ
a unor terenuri din domeniul privat al orasului si a procesului
verbal de adjudecare inregistrat cu nr. 23 dec/1998.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1.- Obiectul contractului este preluarea in concesiune a t
renului din domeniul privat al orasului Covasna

nr. Scuaras nr. 1/A de alb nr. 62
264 15/2 / e / 3 / 3 - cu kyrafals de
264 mp

ART.2.- Pe terenul concesionat se va construi in termenul prev.
zut in autorizatia de constructie casa de locuit _____

III. TERMENUL CONTRACTULUI

ART.3.- Concesionarea se face pe durata existentei contractului
de locuit, cu posibilitatea, pana la expirarea termenului
contractului, de a continua in mod normal sau de a
insusi casa de locuit din partea privata a orasului
Vanzarea se va face numai pe baza contractului de

casel de locuit.

IV. PRETUL CONCESIUNII

ART.4.- Pretul concesiunii este de 28.549 lei, asa cum rezulta din procesul verbal de adjudecare incheiat la data de 23 dec 1998.

ART.5.- Pretul concesiunii prevazut la art.1 va fi indexat anual in functie de rata inflatiei, prin hotarare a Consiliului local si va fi adus la cunostinta concesionarului in termen de 30 de zile de la majorare.

V. MODALITATEA DE PLATA

ART.6.- Taxa de concesionare, va fi achitata pana la data de 15.02.1999 in proportie de 50% din pretul de vanzare al terenului, calculat la suma de 5.23936 lei.

ART.7.- Incepand cu anul 1999 taxa de concesiune se va achita trimestrial in ultima zi lucratoare a trimestrului expirat.

ART.8.- Intarzierea la plata se va penaliza conform legislatiei in vigoare urmand ca daca intarzierea depaseste 60 zile sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

ART.9.- Concesiunea poate inceta:

- 9.a.) - la cererea concesionarului - renuntare
- 9.b.) - in cazul vanzarii catre concesionar

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

ART.10. Contractul de concesiune se reziliaza in urmatoarele cazuri:

- 10.a.) - intarzierea la plata cu 60 de zile
- 10.b.) - in cazul schimbarii de catre concesionar a destinatiei constructiei de pe terenul concesionat
- 10.c.) - in cazul neachitarii in termen de 1 an de la data incheierii contractului de concesiune a autorizatiei de constructie
- 10.d.) - in cazul neexecutarii constructiilor autorizate in termenul prevazut in autorizatie
- 10.e.) - daca necesitatile de ordin public impiedica folosirea terenului in alte scopuri. In acest caz se va asigura de catre concedent un alt teren pentru concesionare precum si garan-

gubiri prompte, adecvate si efective, corespunzatoare valorii investitiei. Cazul de interes public se probeaza prin hotararea Consiliului local Covasna sau hotarare de Guvern. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza sa se adreseze instantei de judecata.

- 10.f.) - in cazul in care concesionarul nu respecta normele legale de protectie a mediului, precum si cele de protectie a linistii publice.

ART.11.- Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 10 zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

VIII. FORTA MAJORA

ART.12.- Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

ART.13.- Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 3 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane, in prezenta partilor.

ART.14.- In caz de forta majora, constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta, cu perioada corespunzatoare acesteia cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde despagubiri, pentru intarzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatiile comunicarii, va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

IX. OBLIGATIILE PARTILOR

ART.15.- Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- sa obtina toate avizele tehnice necesare pentru construirea si functionarea locuintei;
- sa obtina autorizatie de constructie in termen de 12 luni

- sa asigure respectarea masurilor de paza contra incendiilor;
- sa nu schimbe destinatia constructiei;
- sa respecte termenele de plata;
- sa respecte normele legale de protectie a mediului si de pastrare a linistii publice;
- sa inregistreze concesiunea in evidentele de publicitate imobiliara, in termen de 10 zile de la data adjudecarii si incheierii contractului de concesiune

ART.16.-

Concedentul are urmatoarele obligatii:

- sa urmareasca obtinerea autorizatiei de constructie de catre concesionar;
- sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei, incadrarea in termenul de executie stabilit in autorizatia de constructie;
- sa notifice concesionarului oferta de vanzare a terenului in termen de 6 luni de la data intrarii in vigoare a legii;
- sa notifice concesionarului oferta de vanzare, dupa inceperea construirii casei de locuit, in conditiile in care legea va permite vanzarea terenurilor orasului.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul derularii contractului de concesiune sunt de competenta instantelor judecatoresti.

Prezentul contract se incheie in 4 exemplare din care doua pentru Primarie, unul pentru Circ. fiscala si unul pentru concesionar.

CONCEDENT,

Consiliul local Covasna

PRIMAR,

SECRETAR,

MALHASI LASZLO

ENEA VASILICA

LEVENTE

CONCESIONAR,

JUDETUL COVASNA
PRIMĂRIA ORASELUI COVASNA
Nr. 4511 / 02.10.1998
Ind. dos. 4/10/7

ACT ADITIONAL

la CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 4511, 1998

V. Modalitatea de plata

ART.7.- va avea urmatorul continut:

Incepand cu anul 1999 pana in anul 2003 inclusiv,
taxa de concesiune se va achita trimestrial in
ultima zi lucratoare a trimestrului expirat.

Taxa calculata la diferenta de 50% din
pretul concesiunii este de 2.911.998, pe
trim. datorandu-se taxa de 145.600 lei/ .

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

PRIMAR SECRETAR
MALNASI LASZLO ENEA VASILICA
LEVENTE

[Signature]

[Signature]
[Circular Stamp]

[Signature]

UNITATEA ADMINISTRATIV
TERITORIALĂ

LOCALITATEA

RADA

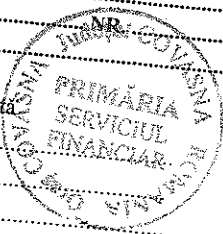
DEȚUL

În baza înștiințării de plată

Rol Nr.

Cod fiscal

Trezoreria



REGIM SPECIAL

CHITANȚA Nr. 0738635

Seria P / 2000

S-a primit de la

B. I. I. I. I.

(Denumirea de familie)

(Inițiala numelui tatălui și prenumele)

Orașul (comuna)

Str.

Reșina

nr. 10, E

Felul încasării	Cod*	Sume încasate			
		Curent	Rămășiță	Majorări	Total
Taxa		438558			438558
Concedii					
Indemnizații					
1999-2000					
TOTAL					438558

Suma de lei în litere; bani în cifre

Conform capitole și subcapitole

EF. 70.13.11.99

Tipărit la R.A. "Împreună Națională"

Am primit

Astăzi

24.07.2000

Format X6/11

h. dim - 1899

D.G.F.P.C.F.S. COVASNA
CIRCUNSCRIPTIA FISCALA AȘ COVASNA
ACHITAT II.

M.F. - PRIMARIA ORAS. COVASNA
COVASNA CHITANTA PLATA 2570106923 14/09/1999

BILIBOK MIHALY Str. SECUIASCA 1A

Natura debit Curent Ram Maj Bon Total
66 TX CONCES TE 291200 291200
Raman creante la rol Total 291200
stampila Bord:HAJN-257-0078 Suma
semnatura data plata : 14.09.99

UNITATEA ADMINISTRATIV

TERITORIALĂ

LOCALITATEA

DA

DETUL

În baza înștiințării de plată

Rol Nr.

Cod fiscal

Trezoreria

REGIM SPECIAL

CHITANȚA Nr.

Seria H / 2000

S-a primit de la

(Inițiala numelui tatălui și prenumele)

Orașul (comuna)

Str.

* 0279991

(Numele de familie)

(Inițiala numelui tatălui și prenumele)

Orașul (comuna)

Str.

Fehul încasării	Cod*	Suma încasate			
		Curent	Rămășiță	Majorări	Total
Taxa	66	291.200			291.200
Concesiune					
TOTAL					291.200

Suma de lei în litere: bani în cifre

Am primit

* Conform capitole și subcapitole

M.F. 70.13.11.99

Tipărit la R.A. "Imprimeria Națională"

Am primit

Astăzi

Format X6/t1

M.F. - CIRC. FISCALA COVASNA

~~BARAOLT~~ JUDCHITANTA PLATA 280106923 28/01/1999

BILIBOK MIHALY Str. SECUIASCA 1A

Natura debit	Curent	Ramasita	Majorare	Bon	Total
66 TX CONCES TE	2000000	0	0	0	2000000
Raman creante la rol					Total 2000000
ampila	Bord:HAJN- 28-0028				Suma
semnatura	data plata :				<u>28. Ian 1999</u>

D.G.F.P.C.F.S. COVASNA
CIRCUNSCRIPTIA FISCALA ORAS COVASNA
ACHITAT II.

M.F. - CIRC. FISCALA COVASNA
BARAOLT JUDCHITANTA PLATA 460106923 15/02/1999

BILIBOK MIHALY Str. SECUIASCA 1A

Natura debit	Curent	Ram	Maj	Bon	Total
66 TX CONCES TE	912000	0	0	0	912000
Raman creante la rol					Total 912000
stampila	Bord:HAJN- 46-0028				Suma
semnatura	data plata :				<u>15. Feb. 1999</u>

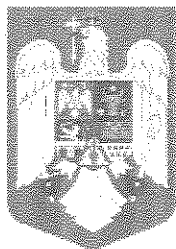
D.G.F.P.C.F.S. COVASNA
CIRCUNSCRIPTIA FISCALA ORAS COVASNA
ACHITAT II.

M.F. - CIRC. FISCALA COVASNA
BARAOLT JUDCHITANTA PLATA 460106923 15/02/1999

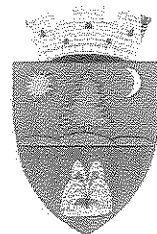
BILIBOK MIHALY Str. SECUIASCA 1A

Natura debit	Curent	Ram	Maj	Bon	Total
66 TX CONCES TE	116500	0	0	0	116500
Raman creante la rol					Total 116500
stampila	Bord:HAJN- 46-0028				Suma
semnatura	data plata :				<u>15. Feb. 1999</u>

D.G.F.P.C.F.S. COVASNA
CIRCUNSCRIPTIA FISCALA ORAS COVASNA
ACHITAT II.



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
Primăria Orașului Covasna



Nr. înreg. 10613 / 15.06.2021

Ind. dos. I/1

AVIZ FAVORABIL

La proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului înscris în CF 30388, nr. top. 884/3/2/e/3/3, aferent casei de locuit din strada Secuiasca nr. 1/c, oraș Covasna

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

Temei legal special:

- Art. 87 alin. (5), art. 364 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 453 lit. h¹ din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Temei legal general :

- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), 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, *sunt corect invocate.*

SECRETAR GENERAL,
VASILICA ENEA