

Expunere de motive

*Privind finalizarea procedurilor legale pentru vânzarea terenului de 446 mp
aferent casei de locuit, proprietatea domnilor Kerekes Andras și Kerekes Eva*

La solicitarea deținătorilor Kerekes András si Kerekes Éva, inițial prin HCL nr. 135/2011 a fost aprobat înstrăinarea terenului echivalent de 446 mp la valoarea de 2230 Euro (pretul unitar de 5 euro/mp), iar ulterior au fost modificate condițiile de achitate a acestora prin HCL 22/2012. Intrucât a fost achitat doar prima rata în valoarea de 4850 lei la data de 29.05.2012, nu a fost definitivat la notar public vânzarea terenului.

Având în vedere solicitarea deținătorilor și a angajamentelor referitoare la achitarea cheltuielilor de expertiza de evaluare si cu privire la acceptarea pretului unitar noua stabilit de 7,5 Euro/mp, se inițiază aprobarea :

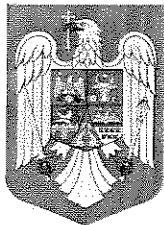
1. Insusirea expertizei de evaluarea a terenului, cu întindere de 446 mp, întocmita de către S.C. Exp-Eval SRL, la pret unitar 7,5 euro/mp, echivalent cu 34,70 lei

2. Aprobarea achitării contravalori terenului de 446 mp -rata doua, la prețul unitar stabilit de 7,5 Euro /mp, respectiv 34,70 lei, la care se adaugă contravaloarea expertizei efectuată în 2011 în valoarea de 500 lei și contravaloarea expertizei de evaluare efectuat în anul 2017 în valoarea de 550 lei, de către Kerekes Andras si Kerekes Eva.

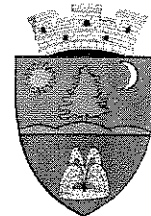
3. Contractul de vânzare cumpărare se va încheia la notarul public, pentru cota de proprietate din terenul aferent construcțiilor, deci pentru cota de 446/1246, în urma achitari diferenței de 8 788,10 lei ($446 \times 1/2 \times 34,70 + 500 + 550$), până cel târziu 30 martie 2018

Primar,
Győrő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. Inreg: 508/19.01. 2018.

Ind. Dos. I/1

PROIECT DE HOTĂRÂRE

**cu privire la finalizarea procedurilor legale pentru vânzarea terenului de
446 mp, aferent casei de locuit, proprietatea domnilor
Kerekes Andras și Kerekes Eva**

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2018, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate precum și avizul de legalitate al secretarului orașului.

În conformitate cu:

- **HCL 135/2011** privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8

- **HCL 22/2012** cu privire la modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 135/2011 privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8

- **HCL 92/2017** cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat al orașului Covasna, completat și modificat prin **HCL 186/2017** și prin **HCL ____/2018**.

- prevederile art. 1650, 1652, 1657, 1660 și 1666 din **Codul Civil**, aprobat prin **Legea 287/2009**, republicată în 15 iulie 2011.

- art. 29 din **Legea 273/2006** privind finanțele publice locale,

- art. 4 din **Legea 213/1998** privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 20, 42 și 46 din **Legea 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. (3), art. 121 și art. 123 alin. (1) și (3) din **Legea 215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a ____ consilieri, „împotrivă” a ____ consilieri și „abțineri” a ____ consilieri

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se însușește noul **raport de evaluare** a terenului, **proprietate privată a orașului Covasna**, identificat sub nr. top **4977/2**, nr. cad. 25897, din CF 25897 Covasna, în suprafață de **446 mp**, reprezentând cota de 446/1246 parte, raport întocmit de către S.C. Exp-Eval S.R.L., înregistrat sub nr. 859/19.12.2017, **anexa 1** la prezenta, pentru valoarea terenului de **7,5 Euro/mp**.

Art. 2 – Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare – cumpărare cu solicitanții Kerekes Andras și Kerekes Eva, domiciliați în orașul Covasna, str. Kodaly Zoltan nr. 8, până la data de **30 martie 2018**, pentru suprafața de **446 mp**, cota de 446/1246 parte de sub nr. top. 4977/2, nr. cadastral 25897, din CF 25897 Covasna, după achitarea de către cumpărători a celei de-a doua rate, calculată la prețul unitar al terenului, de **7,5 Euro/mp** (la cursul Euro din data plății) și scăderea primei rate, achitată cu chitanța **nr. 41039/29.05.2012, anexa 2** la prezenta.

Art. 3. – În cazul în care nu se achită, în contul orașului, cea de a doua rată, în condițiile art. 2 din prezenta, contractul de vânzare – cumpărare nu se va putea perfecta, iar suma achitată conform anexei 2 la prezenta rămâne dobândită orașului Covasna și nu se restituie.

Art. 4. - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se vor ocupa Primarul orașului și solicitanții cumpărării terenului, d-l Kerekes Andras și d-na Kerekes Eva.

Art. 5 – Cu data adoptării prezentei, HCL 22/2012 cu privire la modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 135/2011 privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8, precum și art. 1 și alin. (2) al art. 3 din HCL 135/2011 privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8 **se abrogă**.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Contrasemnează
SECRETAR
VASILICA ENEA**

S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr.12
 Loc. Covasna, jud. Covasna, 525200
 Tel: 0766/457261; 0749/250053
 Email: expeval@yahoo.com



**Raport de Evaluare nr. 859/19.12.2017
 a Proprietății Imobiliare
 tip teren intravilan pentru vânzare**

**PROPRIETAR: ORAȘ COVASNA****CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA****ADRESA: or. Covasna, strada Kodaly Zoltan nr. 8, județul Covasna**

VALOAREA DE PIATA: 7,50 EUR/mp
 34,70 LEI /mp
 (1 EUR = 4,6495 LEI)

ABORDĂRI UTILIZATE:

Abordarea prin piață: 7,50 EUR/mp

Abordarea prin extractie: 7,50 EUR/mp

**Suprafață totală teren
 intravilan evaluat:**
 S = 446 mp

Data
 Inspectiei: 19.12.2017
 Evaluarii: 19.12.2017
 Raportului: 21.12.2017

**Semnătura și stampila
 Ec. BENKE ZSUZSA-
 PIROSKA
 Expert evaluator ANEVAR
 Specializarile E.P.I., E.B.M.**



Suprafața totală a terenului conform extras CF numărul 25897 Covasna este de 1.246 mp, suprafața în urma dezmembrării propuse este de 446 mp – nr. top nou 4977/2/1, nedezmembrat la data evaluării, evaluarea referindu-se la această suprafață. Având în vedere faptul că o parte din valoarea suprafeței de teren de 446 mp a fost deja achitată de către destinatarii Kerekes Andras și Kerekes Eva, pe baza Raportului de expertiză – evaluare întocmit de dl. Hering Petre Iuliu și a Hotărârii nr. 135/2011 emise de Consiliul Local al Orașului Covasna, evaluatorul estimează o valoare de piață/mp a terenului, urmând ca solicitantul să determine valoarea de piață totală pentru suprafața de teren neachitată de destinatari.

În lipsa actului de proprietate actualizat, din care să rezulte situația clară de după

dezmembrare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele neconcordanțe cu privire la suprafața terenului supus evaluării.
Categorica de folosință a terenului evaluat conform extras CF nr. 25897 (din data de 26.11.2010) este "drum", în realitate fiind teren intravilan constructibil, împrejmuit, având destinația de curte și grădină aferentă casei de locuit. Având în vedere cererea solicitantului evaluării și destinația terenului, evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând CMBU (cea mai bună utilizare) teren constructibil.

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Benke Zsuzsa-Piroska, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 10637, valabilă pe anul 2017. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania OMNIASIG, nivel de acoperire 70.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Oraș Covasna, Str. Aurel Vlaicu nr. 12, jud. Covasna, telefon 0749250053, fax 0367-800226, e-mail: expeval@yahoo.com

Subsemnata, Benke Zsuzsa-Piroska, în numele Societății EXP-EVAL SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

Certificare:

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 19 decembrie 2017.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2017;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ediția 2017;
9. Dețin cunoștințele și experiențe adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește

cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.

13. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare, valorile estimate fiind valabile pentru data de 19.12.2017 iar inspecția s-a făcut la data de 19.12.2017, în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, secția de urbanism, Dl. Rakosi Aron.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.L., E.B.M.



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client/ Solicitant: **PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA**

Sediu solicitant: oraş Covasna, strada Piliske nr. 1, jud. Covasna

Destinatar: PRIMĂRIA ORAŞ COVASNA, persoane fizice Kerekes Andras și Kerekes Eva

I.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este **proprietatea tip teren intravilan – total suprafață de 446 mp (rezultat în urma dezmembrării numărului cadastral 25897, număr top. vechi 4977/2, documentația fiind întocmită de ing. c. Ambrus Attila, nedezmembrată la data evaluării)**, situat în orașul Covasna, strada Kodaly Zoltan nr. 8, jud. Covasna.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în cap. III: Prezentarea datelor.

Proprietar: **ORAȘUL COVASNA.**

Adresa proprietății: Terenul evaluat este situat în intravilanul orașul Covasna, strada Kodaly Zoltan nr. 8, jud. Covasna – zonă rezidențială periferică.

Cod poștal: **525200**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul absolut de proprietate al Orașului Covasna asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris în extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului:

- **Cartea funciara nr. 25897 Covasna, nr. cad. 25897**– teren intravilan în suprafață de 1246 mp, având categoria de folosință drum - extras de carte funciara din data 26.11.2010 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
- Intabulare drept de proprietate, dobândit prin lege, conform Act administrativ, adeverință nr. 2607/16.12.2010 emis de Primăria Orașului Covasna, conf. Încheiere nr. 16504/26.11.2010.

Înscrieri privitoare la sarcini - imobilul este liber de sarcini.

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente pe lângă Extrasul C.F. mai sus descris:

- * Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. c. Ambrus Attila la data de 02.11.2011
- * Hotărârea nr. 135/2011 a Consiliului Local al Orașului Covasna
- * Hotărârea nr. 22/2012 a Consiliului Local al Orașului Covasna

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017:

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

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
- Având în vedere faptul că scopul evaluării este tranzacționarea, se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare.

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

Scopul evaluării: **Tranzacționare.**

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **19.12.2017** în prezența reprezentantului Primăriei Covasna, dl. Rakosi Aron. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **19.12.2017**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,6260 LEI/ EUR**.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- * Extras de Carte Funciară nr. 25897 Covasna
- * Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. c. Ambrus Attila la data de 02.11.2011
- * Hotărârea nr. 135/2011 a Consiliului Local al Orașului Covasna
- * Hotărârea nr. 22/2012 a Consiliului Local al Orașului Covasna

I.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	Extras de Carte Funciară nr. 25897 Covasna Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. c. Ambrus Attila la data de 02.11.2011
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	Suprafața totală a terenului conform extras CF 25897 Covasna este de 1.246 mp, suprafața în urma dezmembrării propuse este de 446 mp – nr. top nou 4977/2/1, evaluarea referindu-se la această suprafață (o parte din suprafața de teren de 446 mp a fost deja achitat de către destinatarii Kerekès Andras și Kerekés Eva)

Legate de piața specifică

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (prețuri);	- o presa de specialitate; - o site-urile de specialitate imobiliare, informații verificate - o Baza de date a evaluatorului;

Informațiile utilizate au fost:

- o Documentele juridice – extras CF
- o Date de piață: prețuri de vânzare, chirii de piață, oferte vânzare, oferte de închiriere, costuri de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- o reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul”.
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
imobiliare.ro; olx.ro; lajumat.ro etc.
Sau zonală specifică (ex): , elado.ro, hirdetes.ro

I.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului vericator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
18. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
19. Suprafața totală a terenului conform extras CF numărul 25897 Covasna este de 1.246 mp, suprafața în urma dezmembrării propuse este de 446 mp – nr. top nou 4977/2/1, nedezmembrat la data evaluării, evaluarea referindu-se la această suprafață. Având în vedere faptul că o parte din valoarea suprafeței de teren de 446 mp a fost deja achitată de către destinatarii Kerekes Andras și Kerekes Eva, pe baza Raportului de expertiză – evaluare întocmit de dl. Hering Petre Iuliu și a Hotărârii nr. 135/2011 emise de Consiliul Local al Orașului Covasna, evaluatorul estimează o valoare de piață/mp a terenului, urmând ca solicitantul să determine valoarea de piață totală pentru suprafața de teren neachitată de destinatari. În lipsa actului de proprietate actualizat, din care să rezulte situația clară de după dezmembrare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele neconcordanțe cu privire la suprafața terenului supus evaluării.
20. Categoria de folosință a terenului evaluat conform extras CF nr. 25897 (din data de 26.11.2010) este "drum", în realitate fiind teren intravilan constructibil, împrejmuit, având destinația de curte și grădină aferentă casei de locuit. Având în vedere cererea solicitantului evaluării și destinația terenului, evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând CMBU (cea mai bună utilizare) teren constructibil.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarilor PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA și persoanele fizice Kerekes Andras și Kerekes Eva.

1.9. RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Riscuri specifice privind performanțele specifice ale garanției pe perioada creditului propus (conf. SEV 310):

- Privind "activitatea curentă și tendințele pieței relevante" – piața relevantă a proprietății evaluate, în prezent este puțin activă, în stagnare
- Privind "cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare": cererea anterioară și curentă pentru acest tip de imobile este medie, iar pe termen scurt și mediu nu există premise care să indice o creștere a cererii
- privind "cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări", luând în considerare localizarea și caracteristicile tehnice ale proprietății evaluate, precum și solicitările pieței, în afara utilizării actuale de teren intravilan constructibil (C.M.B.U.) – conform extras C.F. categoria de folosință fiind drum, există cerere potențială și pentru utilizare ca și teren constructibil cu destinație rezidențială.

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

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizării a mai multor abordări, bazate pe: comparația vanzarilor, tehnica extracției, tehnica parcelării și dezvoltării, tehnica reziduală, tehnica repartizării (alocării) și capitalizarea rentei funciare.

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate – teren intravilan constructibil, precum și scopul evaluării – tranzacționare, s-a considerat oportun a se aplica abordările pe baza comparației vanzarilor și abordarea prin extracție.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - abordarea comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Valoarea estimată prin **abordarea prin extracție** - această abordare este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzură.

I.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2017 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR EDIȚIA 2017:

- ☐ SEV 100 – Cadrul general
- ☐ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ☐ SEV 102 – Implementare
- ☐ SEV 103 – Raportare
- ☐ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ☐ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ☐ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- ☐ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2017 și Ghidurile metodologice de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv clientului.

Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Adresa si Proprietarul

- II.1.1 Proprietatea** Teren intravilan în suprafață de 446 mp (conform extras CF numărul 25897 Covasna suprafața terenului este de 1.246 mp, suprafața în urma dezmembrării propuse este de 446 mp – nr. top nou 4977/2/1, nedezmembrat la data evaluării, evaluarea referindu-se la această suprafață), situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Kodaly Zoltan nr. 8, jud. Covasna.
- II.1.2 Proprietar si situatia juridica** A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al ORAȘULUI COVASNA asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorului si care sunt anexate (vezi ANEXA 5), la prezentul raport si anume:
- Cartea funciara nr. 25897 Covasna, nr. cad. 25897 – teren intravilan în suprafață totală de 1246 mp, având categoria de folosință drum – extras de carte funciara din data 26.11.2010 eliberată de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Covasna, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.
 - Întabulare drept de proprietate, dobândit prin Lege, conform Act administrativ nr. 2607/16.12.2010 emis de Primăria Orașului Covasna, Încheiere nr. 16504/26.11.2010.
- II.1.3 Ipoteci** Liber de sarcini.
- II.1.4 Utilizarea actuala** La data inspectiei, terenul era îngrădit și utilizat de către familia Kerekes ca și grădină.

II.2. Analiza locatiei

II.2.1 Cartier

Vestitul oraș balnear Covasna se întinde la poalele Munților Brețcu, de la Cartierul de Jos până în Valea Zânelor, având o lungime de 9 kilometri și o amplasare foarte interesantă, fiind înconjurat de munți dinspre nord, est și sud, cu deschidere spre vest spre Bazinul Trei Scaune. Distanța pe șosea de la reședința de județ, municipiul Sf. Gheorghe este de 35 km, de la Târgu Secuiesc 20 km, de la Brașov 60 km, iar de la București 250 km. Înălțimea deasupra nivelului mării în centrul orașului este de 560 m, iar la capătul de jos al căii ferate cu plan înclinat este de peste 600 m. Covasna beneficiază de resurse turistice importante, cu precădere naturale. Varietatea resurselor hidrominerale și carbogazoase, cu mare valoare terapeutică, a dat posibilitatea dezvoltării turismului balnear dar s-au dezvoltat totodata turismul montan și cel de sfârșit de săptămână. Pe teritoriul stațiunii sunt valorificate izvoarele de apă minerală carbogazoasă, bicarbonată, clorurat-sodică, feruginoasă, calcică, magneziană, hipotonă și hipertona. Capacitatea de cazare a complexului balnear Covasna însumează aproximativ 2300 de locuri in hotelurile "Dacia", "Hefaistos", "Montana", "Bradul", "Covasna", "Cerbul", "Caprioara". Pe lângă hoteluri, moteluri și pensiuni sunt oferite locuri de cazare și la locuințe particulare, la un preț mai convenabil, într-un mediu liniștit, relaxant.

Covasna este cunoscută și sub denumirea de "Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate", datorită climatului blând, a aerului

puternic ionizat negativ, a cadrului natural deosebit de pitoresc. Resursele naturale curative sunt valorificate în bazele de tratament active pe întreaga durată a anului. În 1882, apa minerală provenită de la izvorul Horgasz este medaliată la Trieste. Deşi localitatea are un potenţial turistic şi implicit economic deosebit, oraşul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă, numărul firmelor şi a locurilor de muncă este limitat, iar o bună parte din generaţia mai tânără îşi caută locuri de muncă în oraşele mai mari (Sf. Gheorghe, Braşov) sau chiar în străinătate. Totuşi, în ultimii ani se observă o timidă revigorare economică, au fost puse în funcţiune unităţi turistice noi (Hotel Clermont de 4 stele), unităţi industriale (mai ales de prelucrare a lemnului, de construcţii şi de alimente – S.C. ARDEALUL S.A., S.C.PRIMA S.R.L., S.C. CONI TRANS S.R.L., S.C. EUROCOV S.R.L. etc), câteva investiţii străine, urmând ca în viitorul apropiat să se construiască şi alte unităţi de cazare şi baze de tratament de 4 stele, precum şi unele unităţi mai mici. Ocupaţiile populaţiei sunt cu precădere în echilibru între prestări servicii, industrie şi comerţ, rata şomajului fiind destul de ridicată.

Imobilul este situat în zona periferică a staţiunii, aproape de pădure şi de Pârta de schi "Lorincz Zsigmond", zonă rezidenţială, liniştită, cu case de locuit S+P, P, P+M şi P+E, fiind o zonă în dezvoltare, cu vile de locuit edificate în ultimii 10 ani, drumul de acces asfaltat recent, Pârta de schi pusă în funcţiune recent etc.

II.2.2 Strada

Accesul la teren se realizează de pe strada Kodaly Zoltan, fiind un drum asfaltat, recent reabilitat, cu un singur sens de circulaţie. Deschiderea parcelei de teren de 446 mp este de aproximativ 7 m, având front şi la strada Pădurii (drum de pământ strănt) de 57,19 m lungime.

II.2.3 Transportul public

Proprietatea are acces la calea de transport în comun - linii de autobuz. Staţia se află la apr. zece minute de mers pe jos de departare de proprietate (staţia Montana), gara CFR fiind la cca. 3,5 km distanţă de terenul analizat.

II.2.4 Puncte de interes

Proprietatea beneficiază de învecinarea relativ apropiată cu:

- Case de locuit
- Pârta de schii "Lorincz Zsigmond"
- Hotelul Montana etc.

II.2.5 Zona

Zona din imediata vecinătate a proprietăţii poate fi caracterizată ca zonă cu destinaţie preponderent rezidenţială. Terenul este amplasat în intersecţie de drumuri: are deschidere la drum asfaltat dar şi la drum de pământ, amplasarea terenului în cadrul zonei este favorabilă, poluarea este redusă.

II.3.Fisa terenului de evaluat

- adresa: oraș Covasna, strada Kodaly Zoltan nr. 8, jud. Covasna, cod postal 525200
- suprafața evaluată – 446 mp
- Front la stradă/ acces: două deschideri, de 57,19 m lungime la strada Pădurii (drum de pământ) și de cca. 7 m lungime la strada Kodaly Zoltan (drum asfaltat cu un singur sens de circulație)
- Formă geometric, pantă: formă geometrică neregulată, longitudinală, nefavorabilă edificării construcțiilor, în pantă ușoară
- proprietar – Orașul Covasna
- sarcini asupra terenului : nu sunt
- utilizare – conform C.F. nr. 25897 Covasna, categoria de folosință a terenului este "drum în intravilan", în realitate fiind teren intravilan constructibil, împrejmuit, având destinația de curte și grădină aferentă casei de locuit. Având în vedere cererea solicitantului evaluării și destinația terenului, evaluatorul estimează valoarea de piață a terenului considerând CMBU (cea mai bună utilizare) teren constructibil.
- data evaluării – 19.12.2017
- scopul –informare în procesul de tranzacționare
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electrică, apă și canalizare la poartă.
- Vecinătăți - case de locuit, terenuri libere, drum, etc.
- Amenajări: împrejmuit cu gard lemn pe partea sud-vestică, împrejmuire făcută de fam. Kerekes, neluată în considerare la estimarea valorii de piață

III.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Generalitati

Conform datelor agențiilor imobiliare din zonă și a celor constatate de evaluatorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piața imobiliară este în prezent în ușoară revigorare, după o perioadă de declin accentuat datorită crizei economice mondiale, declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietăților, oferta fiind superioară cererii.

Zona periferică în care este localizată imobilul supus evaluării este una cu cerere medie pe piața imobiliară locală, cu oferte similare destul de numeroase și cerere moderată, prețurile situându-se între 6-11 Euro/mp în funcție de amplasare și caracteristici geografice, respectiv utilități, marja de negociere este destul de mare, între 10%-20% din prețul de ofertare, timpul de expunere pe piață cu intenția de vânzare, este destul de lung, între 4-16 luni.

III.2. Oferta de terenuri similare

Medie spre mare.

III.3. Cererea de terenuri similare

Moderată. Cererea pentru proprietăți similare este reprezentată mai ales de familii cu buget limitat care aleg imobile din mediul rural datorită prețului mai scăzut decât în zonele urbane. Piața se consideră ca fiind a cumpărătorului, cu o ofertă ce excede cererea.

III.4. Echilibrul pieței

Dezechilibru în favoarea cererii fiind o piață a cumpărătorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor, deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare. O dată cu ieșirea din criza economică în care încă ne aflăm la momentul de față, se așteaptă facilitarea accesului la credite

ipotecare, ca urmare un scenariu optimist asteapta cresterea numarului de tranzactii imobiliare incheiate. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

III.5. Plaja de valori
oferate spre vanzare
pentru terenuri similare

Minimum: cca. 6,00 euro/mp
Maximum: cca. 11,00 euro/mp

IV.EVALUAREA

IV.1. Abordari utilizate

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari, bazate pe: comparatia vanzarilor, tehnica extractiei, tehnica parcelarii si dezvoltarii, tehnica reziduala, tehnica repartizarii (alocarii) si capitalizarea rentei funciare.

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica abordarile pe baza comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

In opinia noastra, avand in vedere conformarea proprietatii si tinand cont de caracteristicile acesteia, **C.M.B.U. este cea de teren intravilan construiabil.**

IV.3. Abordarea prin piață - comparatia vanzarilor

Abordarea prin piață utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a abordării prin piață este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.

In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, oferte de vanzare de terenuri intravilane similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de

web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grila de comparatie este prezentata in Anexa 1. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală netă) Avand in vedere si celelalte ajustări, opinam ca valoarea de piata a terenului analizat este de:

7,50 EUR/mp, echivalent 34,70 LEI/mp

IV.4. Abordarea prin extracție

În cadrul prezentului raport de evaluare se va determina valoarea proprietății imobiliare (teren) prin abordarea prin extracție. Ca și în cazul abordării prin piață, abordarea prin extracție conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare dacă acest segment de piață – ne referim la tranzacții cu imobile – teren + construcții relativ noi, este activ.

Această abordare este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzură.

Valoarea rezultata prin abordarea prin extractie este de:

7,50 EUR/mp, echivalent 34,70 LEI/mp

IV.5. Reconcilierea valorilor

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarilor prezentate, cat si principiul prudentei adecvat scopului evaluarii, evaluatorul opineaza ca **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață a terenului este abordarea prin piață, iar valoarea de piata a terenului intravilan în suprafață de 446 mp (conform extras CF numărul 25897 Covasna suprafața terenului este de 1.246 mp, suprafața în urma dezmembrării propuse este de 446 mp – nr. top nou 4977/2/1, nedezmembrat la data evaluării, evaluarea referindu-se la această suprafață), situat în intravilanul orașului Covasna, pe strada Kodaly Zoltan nr. 8, jud. Covasna, este de:**

7,50 EUR/mp, echivalent 34,70 LEI/mp

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 22.12.2017

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
expert evaluator A.N.E.V.A.R.,
specializările E.P.I., E.B.M.



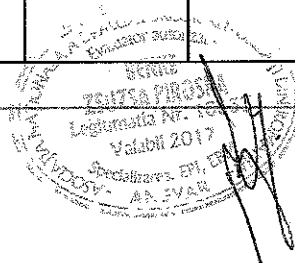
ANEXE:

1. Tabel – Abordarea prin piață
2. Abordarea prin extracție
3. Comparabile utilizate (oferte de vânzare și tranzacții)
4. Fotografii teren evaluat
5. Hartă amplasare imobil
6. Extras de Carte Funciară nr. 25897 Covasna
7. Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire întocmit de ing. col. Ambrus Attila la data de 02.11.2011
8. Hotărârea nr. 135/2011 a Consiliului Local al Orașului Covasna
9. Hotărârea nr. 22/2012 a Consiliului Local al Orașului Covasna

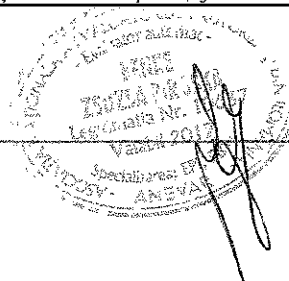
Anexa 1 – Tabel abordarea prin piață

ABORDARE PRIN PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Suprafata	446.00	1,000	2,992	496	708	2,500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		9.00	15.00	10.00	11.60	10.00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		9.00	15.00	10.00	11.60	10.00
Justificarea ajustărilor		Dreptul de proprietate este integral la toate imobilele analizate - nu se aplică ajustări				
Conditii vanzare	normale	tranzacție august 2015	oferta depreciata, expusă de mult timp pe piață	schimb de teren septembrie 2016	schimb de teren septembrie 2016	ofertă curentă, negociabilă
Ajustare procentuala		0%	-20%	0%	0%	-15%
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0.00	-3.00	0.00	0.00	-1.50
Pret ajustat		9.00	12.00	10.00	11.60	8.50
Justificarea ajustărilor		Nu s-au aplicat ajustări pentru comparabilele 1, 3 și 4, fiind tranzacții/schimburi certe - nu s-au schimbat condițiile pieței de la datele respective. Pentru comparabila 2 s-a aplicat ajustarea negativă de 3 Euro/mp, fiind ofertă depreciată, expusă de mult timp pe piață, respectiv ajustarea negativă de 1.5 Euro/mp pentru comparabila 5, fiind ofertă curentă, negociabilă - așa cum rezultă din analiza datelor secundare extrase de pe piață.				
Localizare	Covasna, str. Pava de Jos nr. 35, amplasare periferică, zonă rezidențială în curs de dezvoltare, la liziera pădurii, acces prin drum asfaltat +de pământ	Covasna, str. Pakohegy F.N., acces prin drum de pământ, zonă rezidențială periferică, în curs de dezvoltare, cu vedere asupra orașului.	Covasna, strada Barabas Miklos nr. 2, cu acces de pe strada Barabas Miklos, având front și la str. Toth, zonă rezidențială mediană, amplasare favorabilă, zonă liniștită, cu priveliște	Covasna, strada Benedek Elek, F.N., zonă rezidențială periferică	Covasna, strada Jokai Mor nr. 15, zonă rezidențială mediană	Covasna, strada Gheorghe Doja, la ieșirea din Covasna spre Chiuruș, zonă rezidențială periferică, acces pe două părți, de pe DN13E (asfaltat) și de pe strada Timar (lângă Pârâul Covasnei) - drum de pământ



Valoarea ajustării (%)		0%	-20.8%	0%	-17.2%	-17.6%
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0.00	-2.50	0.00	-2.00	-1.50
Pret ajustat		9.00	9.50	10.00	9.60	7.00
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustarea negativă de 2.5 Euro/mp pentru comparabila 1, respectiv deprecierea de 2.00 Euro/mp pentru comparabila 4 și de 1.5 Euro/mp pentru comparabila 5, acestea având localizări mai favorabile/ zone rezidențiale mediane - așa cum rezultă din analiza datelor secundare extrase de pe piață.				
Caracteristici teren, cca. formă, dimensiuni	front de 57,19 m la strada Pădurii (drum de pământ) și de cca. 7 m la lungime la strada Kodaly Zoltan (drum asfaltat cu un singur sens de circulație); formă geometrică neregulată, longitudinală, nefavorabilă edificării construcțiilor	front de cca. 20 ml la drum de pământ, formă geometrică regulată, formă mai avantajoasă pentru edificare construcții	formă geometrică regulată, front de 94 m lungime (47,6 m la strada Barabas M, 46,50 m la str. Toth), parcelabil	formă geometrică aproape regulată, dreptunghiulară, cu front de 15,62 m lungime la strada Benedek Elek - drum macadam, formă mai avantajoasă pentru edificare construcții	front de 13.11 m la strada Jokai Mor (drum macadam), formă geometrică regulată, longitudinală, formă mai avantajoasă pentru edificare construcții	deschidere pe două părți, de aproximativ 11-13 m fiecare, formă geometrică regulată, longitudinală, formă neavantajoasă pentru edificare construcții din cauza lățimii destul de mici
Valoarea ajustării (%)		-11%	-21%	-20%	-21%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-1.0	-2.00	-2.00	-2.00	0.00
Pret ajustat		8.01	7.51	8.00	7.61	7.00
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustarea negativă de 1 Euro/mp pentru comparabila 1 având deschidere mai mică la stradă decât activul subiect, însă formă geometrică mai avantajoasă pentru edificare de construcții, respectiv ajustări negative de 2 Euro/mp pentru comparabilele 2,3 și 4, având deschideri similare sau mai mari și forme geometrice mai avantajoase pentru edificare de construcții - ajustări rezultate din analiza datelor secundare extrase de pe piața analizată. Nu s-a aplicat ajustare pentru comparabila 5, fiind similară terenului evaluat.				
C.M.B.U.(utilizarea terenului)	teren intravilan constructibil	curți construcții în intravilan	curți construcții în intravilan	curți construcții în intravilan	curte în intravilan, rezidențial	curte în intravilan, rezidențial
Valoarea ajustării (eur/mp)		0.0	0	0.0	0	0
Pret ajustat		8.01	7.51	8.00	7.61	7.00
Justificarea ajustărilor		Cea mai bună utilizare la toate terenurile analizate este de teren pentru construcții rezidențiale- nu s-au aplicat ajustări.				



Utilitati	rețea de apă și canalizare la gard, energie electrică pe parcela alăturată	energie electrică la gard, fără rețea apă - racord anevoios	energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard	utilități la stradă	utilități la poartă, inclusiv gaz	utilități la stradă
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0.00	-0.50	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		8.01	7.01	8.00	7.61	7.00
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustarea negativă de 0.50 euro/ mp pentru comparabila 2, acesta având rețea de energie electrică și apă pe amplasament, canalizare și gaze la gard - aceste ajustări sunt rezultatul analizei datelor de piață care justifică faptul că dotarea terenurilor și racordarea acestora la utilitățile respective presupune costuri de aproximativ 0.50 euro /mp teren. Nu s-au aplicat ajustări pentru comparabilele 1, 3, 4 și 5, fiind similare terenului evaluat.				
Suprafața	446.00	1.000	2.992	496	708	2.500
Ajustare procentuala		-6.2%	14.3%	0.0%	0%	14.3%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-0.50	1.00	0.00	0.00	1.00
Pret ajustat		7.51	8.01	8.00	7.61	8.01
Justificarea ajustărilor		S-au aplicat ajustări în funcție de mărimea terenurilor comparabile, astfel: ajustare negativă de 0.50 Euro/mp pentru comparabila 1, având suprafața mai potrivită pentru edificarea construcțiilor rezidențiale; respectiv ajustări pozitive de 1.00 Euro/mp pentru comparabilele 2 și 5, având suprafețe mult mai mari, de 2.500-2.900 mp - așa cum rezultă din analiza datelor secundare extrase de pe piață. Comparabilele 3 și 4 au suprafețe similare terenului evaluat, nu se aplică ajustări.				
Amenajări	împrejmuit cu gard lemn pe partea sud-vestică, împrejmuire făcută de fam. Kerekes, neluată în considerare	fără amenajări	împrejmuit cu gard din lemn în stare slabă	împrejmuit cu gard lemn în stare slabă	neamenajat	neamenajat
Ajustare procentuala		0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		7.51	8.01	8.00	7.61	8.01
Justificarea ajustărilor		Amenajările existente pe terenul evaluat au fost efectuate de familia Kerekes, neluate în calcul, terenurile comparabile sunt fără amenajări, nu s-au aplicat ajustări.				
Total ajustare bruta		1.49	8.99	2.00	3.99	4.00
Valoarea estimata	7.50	EUR/mp, adică 34.70	LEI/mp			
S teren = 446 mp						



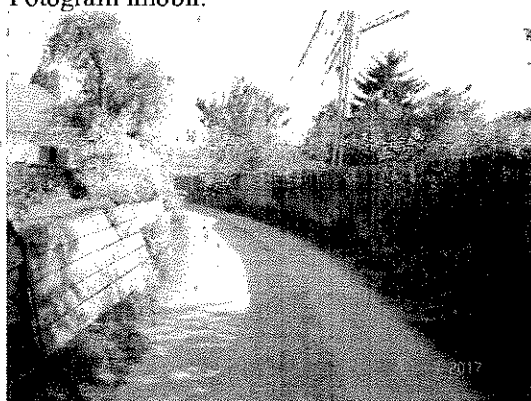
Anexa 2 – Metoda extractiei

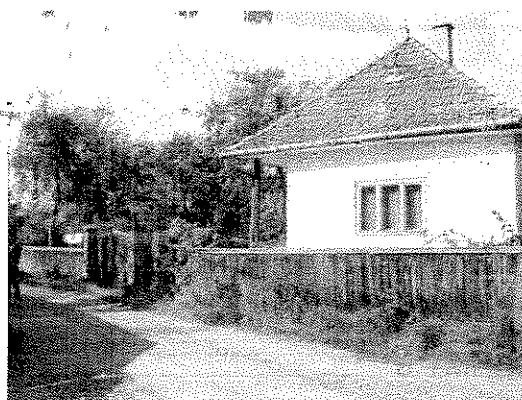
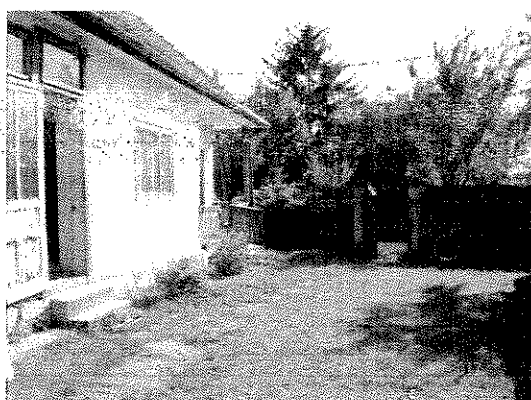
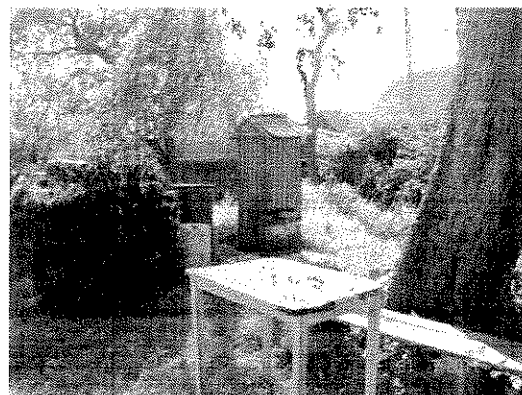
COMPARABILA I. – EXTRACTIE:

Casă de locuitcu teren aferent de 650 mp, situat pe strada Komsa nr. 1, Covasna, zona "Alszege" - zonă de amplasare mediano-periferică, drum de acces de pământ, destul de îngust. Casa de locuit este compusă din 2 camere și bucatărie, fără baie (apă de la fântâna proprie + rețea apă pe amplasament), suprafața construită desfășurată de 72 mp, structură de rezistență bărne lemn, fundație piatră, în stare fizică slabă, necesită reparații majore, modernizări.

Tranzacție iulie 2017, în familie, la prețul de 85.000 LEI(echivalent a 18.650 Euro la cursul valutar din data tranzacției). Informații de la cumpărător, nr. tel. 0766-258733. Imobilul a fost inspectat de evaluator.

Fotografii imobil:





COMPARABILA II. – EXTRACTIE:

<https://www.olx.ro/oferta/casa-cu-gradina-in-covasna-ID9bs3t.html#17d8fa01e7>



30 000 €

Avans minim 15%,
până la 100.000 € pentru casa ta

Trimite mesaj

0731 312 080

Covasna, judet Covasna
Vezi pe harta

Casa cu gradina in Covasna

Covasna, judet Covasna Adaugat La 09:47, 5 octombrie 2017, Numar anunt: 135716479



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofertă de

Proprietar

Carriere

3 camere



Laszlo

Pe site din apr 2014

Anunțurile utilizatorului

Oferit de	Proprietar	Camere	3 camere
Suprafata utila	72 m ²		
Publicitate	Reclama ta pe OLX!		

Vand casa cu gradina si curte (1200mp), compusa din 3 camere, hol, baie, racordat la apa, canalizare si curent. dispune de 2 garaje, fantana si anexe gospodarie.



În urma convorbirii telefonice rezultă următoarele informații suplimentare: imobilul este situat în zona Alszeg a stațiunii Covasna, pe strada Gabor Aron nr. 52, cu front lat la stradă (drum macadam), prețul de 30.000 Euro este negociabil.

pret teren COMPARABILA I va fi:

18.650 EUR - (72 mp x 450* EUR x 40%) = 5.690 EUR

pret/mp va fi: 5.690 EUR: 650 mp = 8,75 EUR/mp

pret teren COMPARABILA II va fi:

30.000 EUR - (72 mp x 450* EUR x 60%) = 10.560 EUR

pret/mp va fi: 10.560 EUR: 1.200 mp = 8,8 EUR/mp

*Preț/mp casă din bărne lemn, cu pivniță

Valoarea terenului se apreciază ca medie a celor 2 comparabile la 8,77 EUR/mp, la care se aplică deprecierea de 5% pentru prețul de ofertare a comparabilei II, respectiv de 10% pentru forma .

Calculul prin extracție a terenului se prezintă astfel:

$$\begin{aligned} & \text{Valoare extracție teren} = \\ & = 8,77 \text{ EUR/mp} - \left[(5\% \text{ preț ofertă Comp. II}) + (10\% \text{ formă geometrică}) \right] \\ & = 7,498 \text{ EUR/mp, rotund } 7,50 \text{ EUR/mp} \end{aligned}$$

**Valoare de piață prin extracție = 7,50 EUR/mp,
echivalent 34,70 LEI/mp**



Anexa 3 - Comparabile utilizate - terenuri (la abordarea prin piață)

-pentru COMPARABILA 1 - teren:

Teren intravilan cu PUZ aprobat, situat pe strada Pakohegy F.N., dezmembrat din terenul cu nr. cad. 26264, cu suprafața de 1000 mp, front la drum de pământ de 19,55 m, fără amenajări, zonă în dezvoltare, cu vedere asupra orașului, utilități: energie electrică la gard, rețea apă în curs de racordare.

Tranzacționat în august 2015 la prețul de 9 EUR/mp. Informație de la vânzători, fam. Princz, nr. tel. 0762083622

-pentru COMPARABILA 2 - teren:

Teren intravilan situat în zonă mediană rezidențială a orașului Covasna, pe str. Barabas Miklos nr. 2, având suprafața totală de 2.992 mp, cu formă geometrică regulată, front la două străzi (47,6 m la un drum macadam – Str. Barabas Miklos și 46,50 m la un drum asfaltat – Str. Toth) de 94,10 m lungime, drumul de acces la imobil parțial asfaltat, accesul în sine realizându-se din drum macadam, formă geometrică regulată, împrejmuit cu gard de lemn în stare slabă, poarta de acces este poartă din lemn, racordat la rețeaua de energie electrică și apă. Ofertă cu preț ferm, nenegociabil la prețul de 44.880 Euro, adică **15 EURO/mp** – **cumpărător interesat, tranzacție în curs.**

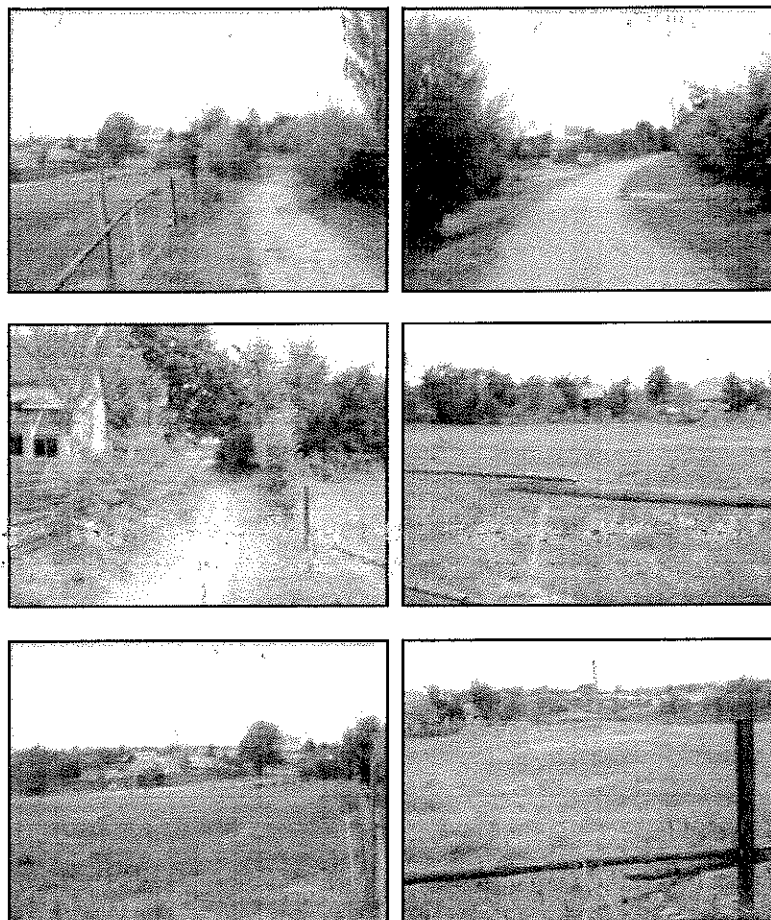
Informații suplimentare de la vânzător la nr. tel.: 0722520732 (imobilul a fost inspectat de subsemnatul evaluator, a se vedea fotografiile de mai jos):



-pentru COMPARABILA 3 – teren:

Schimb de teren efectuat între Primăria Orșului Covasna și persoană fizică la prețul de 10 Euro/mp în septembrie 2016. Teren intravilan în suprafață de 496 mp, situat în orașul Covasna, str. Benedek Elek F.N., zonă rezidențială periferică, cu front de 15,62 m lungime la strada Benedek Elek – drum macadam, formă geometrică aproape regulată, dreptunghiulară, terenul fiind împrejmuit parțial cu gard din scândură lemn în stare fizică slabă.

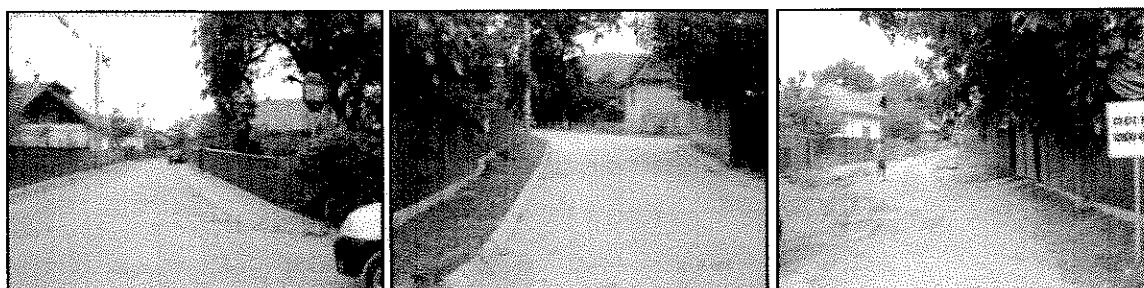
Informații obținute în urma inspecției efectuate de evaluator la fața locului.

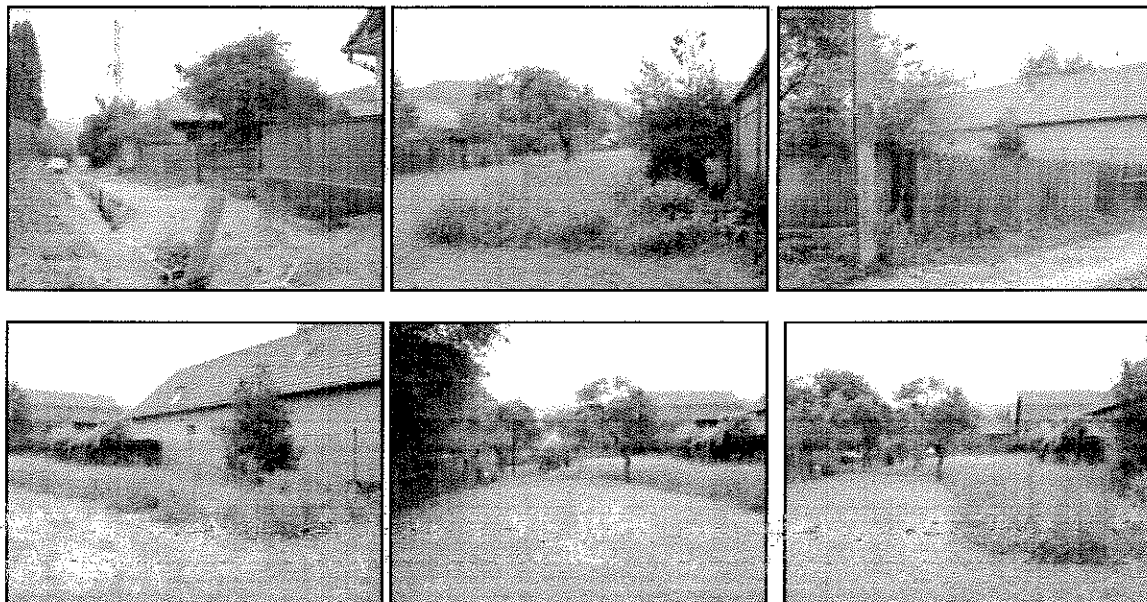


-pentru COMPARABILA 4 – teren:

Schimb de teren efectuat între Primăria Orșului Covasna și persoană fizică la prețul de 11,6 Euro/mp. Teren intravilan în suprafață de 708 mp este situat în orașul Covasna, str. Jokai Mor nr. 15, zonă mediană, cu front de 13,11 m lungime la strada Jokai Mor – drum macadam, formă geometrică regulată, longitudinală, terenul fiind înconjurat cu gard din lemn în stare fizică slabă, respectiv cu gard din plasă metalică pe stâlpi metalici pe partea vestică, utilități la gard.

Informații obținute în urma inspecției efectuate de evaluator la fața locului.

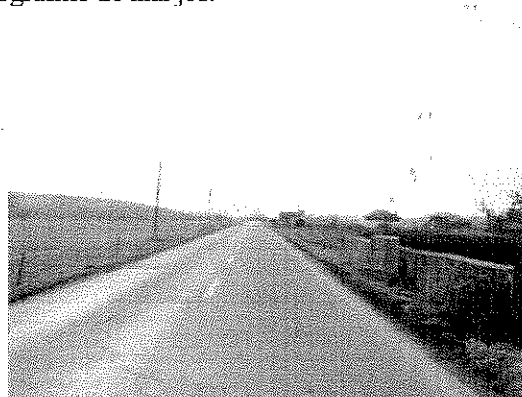


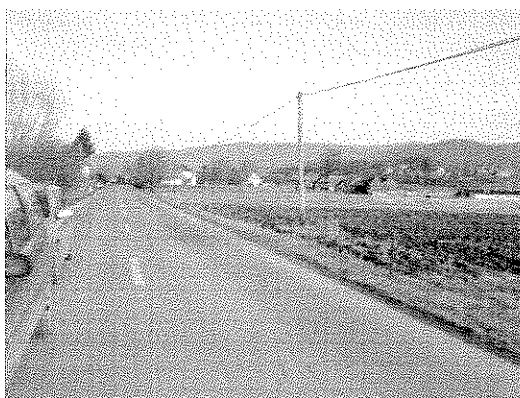


-pentru COMPARABILA 5 – teren:

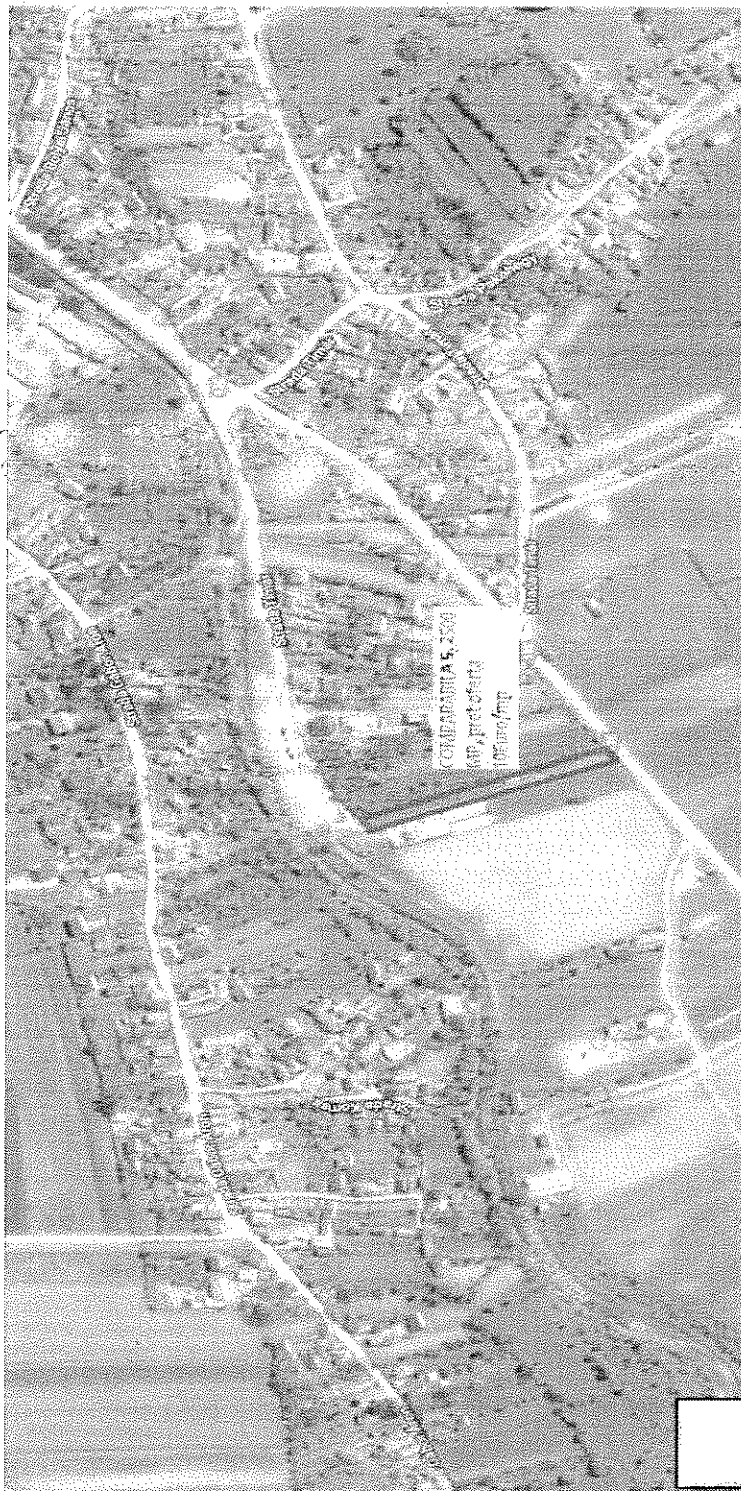
Teren intravilan în suprafață de 2500 mp, amplasat în orașul Covasna, pe strada Gheorghe Doja, aproape de ieșirea din localitate spre satul Chiurus, la DN13E, având deschidere de 11-13 m lungime la drumul asfaltat și deschidere de 11-13 m la drumul macadam din spate (de pe lângă Pârâul Covasna, cu intrare de la piața de animale). Prețul de ofertare este de 10 Euro/mp, fiind negociabil doar în cazul în care cumpărătorul dorește să achiziționeze întreaga suprafață, în cazul dezmembrării în două parcele prețul de 10 Euro/mp este ferm. Informațiile au fost obținute de la vânzător, nr. tel. 0036203829409.

Terenul a fost inspectat de evaluator, a se vedea fotografiile de mai jos:



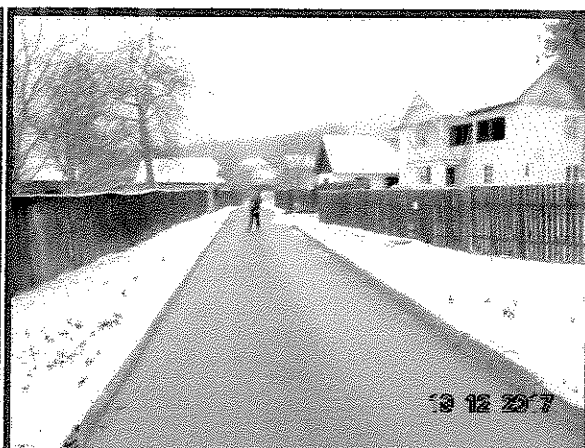


Hartă amplasare Comparabila5:

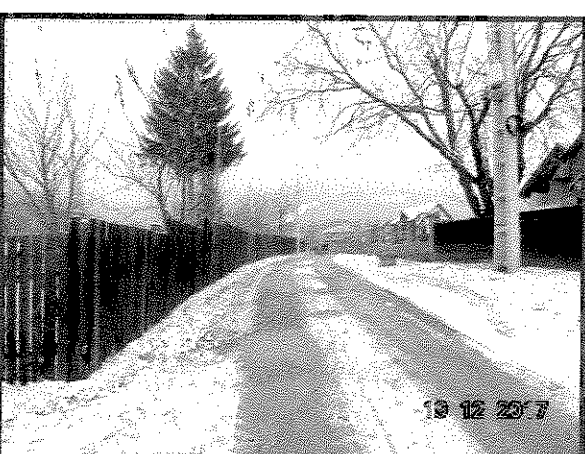
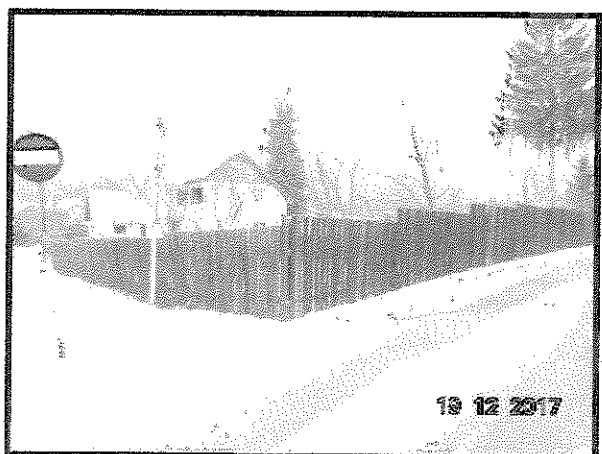


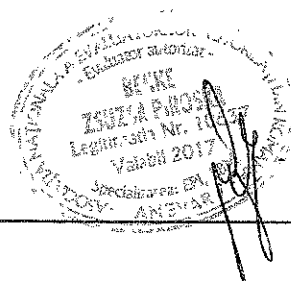
ANEXA 4 - Fotografii teren evaluat

Zona de amplasare, accesul la teren:



Terenul intravilan evaluat, frontul la stradă:





TERENUL INTRAVILAN
EVALUAT

Montană

Hotel Daia

Google

ANEXA 6 – Extras de carte funciară

100 (rol de la)

ANCPI
 AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere: 14504
 Ziua: 26
 Luna: 11
 Anul: 2010

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
 pentru
 INFORMARE**

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 25897
 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasna
 Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
 Tip: -

TEREN intravilan
 Adresa: Covasna, Strada KODÁLY ZOLTÁN

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	25897	Din acte: 1246; Masurata: 1246	identic cu nctop. 4977/2

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 25897
 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasna

Inscrisuri privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
16504 / 26.11.2010	
Act act. administrativ, adeverinta nr. 2607, 16.12.2010, emis de PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA	
1 Inabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1 ORAȘUL COVASNA	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 25897
 Comuna/Oraș/Municipiu: Covasna

Inscrisuri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

401-402

401-402

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 25897
Comuna/Oraş/Municipiu: Covasna

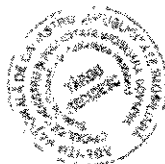
PARCELE

Nr. Crt.	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1.	drum	DA	Din act: - Masurata: 1246	-	-	-	-	-

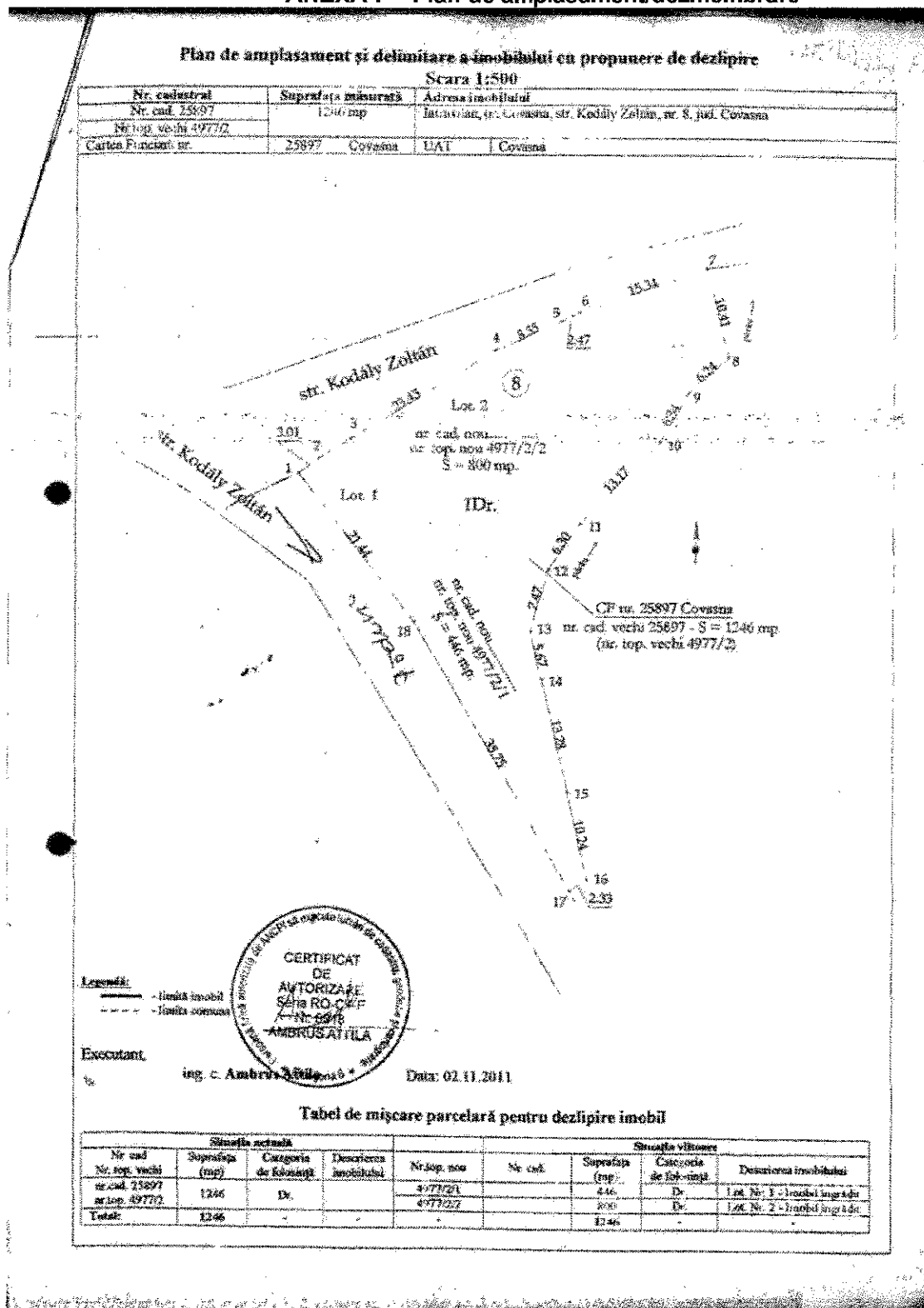
Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

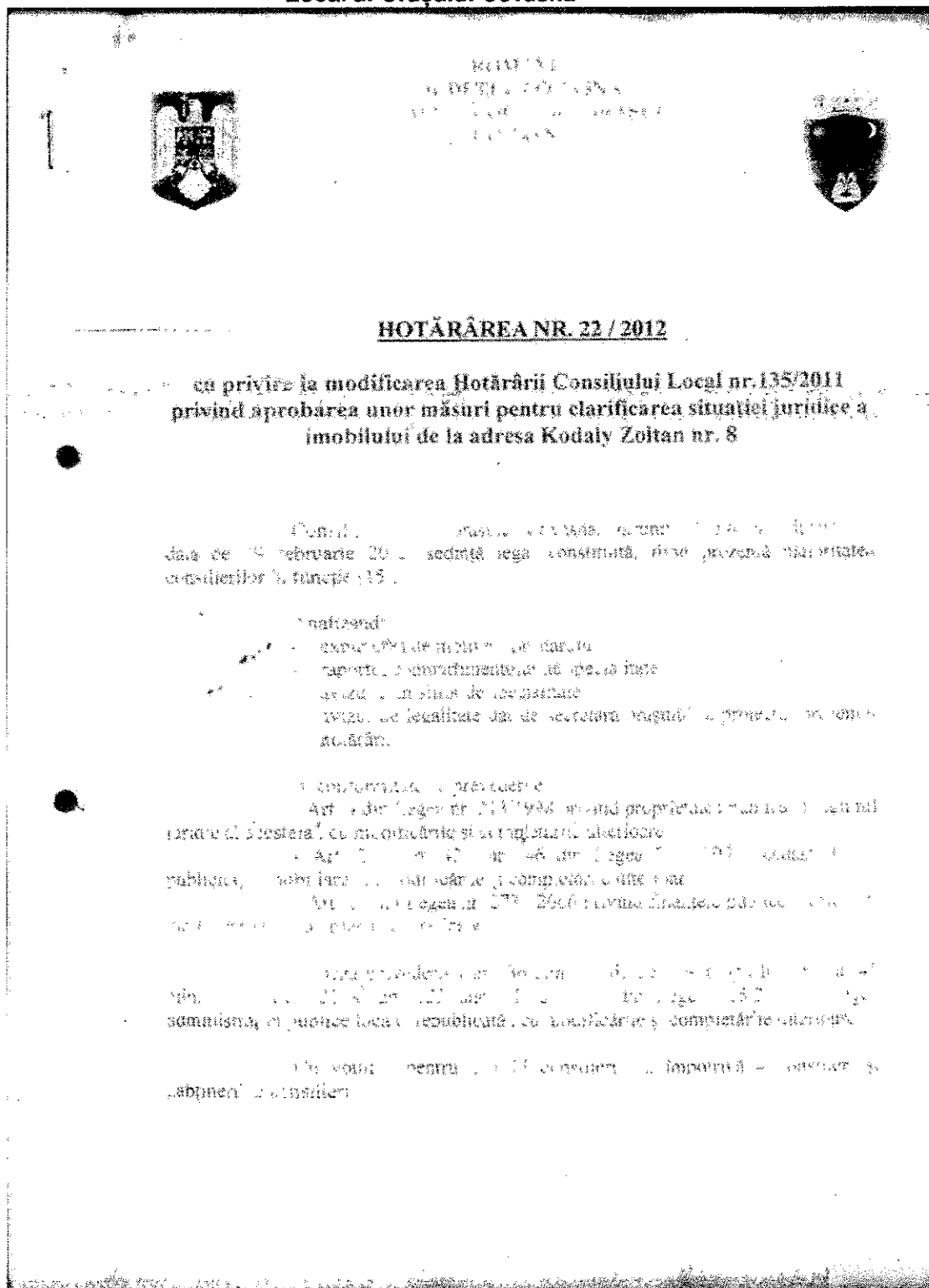
Asistent - registrator,
ILDIKO OLAH-GHIURCA



ANEXA 7 – Plan de amplasament/dezmembrare



**ANEXA 8 – Hotărârea nr. 22/2012 emisă de Consiliul
Local al Orașului Covasna**



HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se modifică art. 3 alin (2) al HCL 135/2011 privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8 astfel:

- Art. 3 alin. 2 „ Contractul de vânzare cumpărare se va încheia până cel târziu 30 mai 2012, urmând ca prețul terenului înscris în C.F. 25897 Covasna, sub nr. top. 4977/2/1 – în suprafață de 446 mp, să se facă în două rate egale, după cum urmează:

- prima rată, în sumă de 4850 lei până la data semnării Contractului de vânzare - cumpărare, respectiv până în 30 mai 2012;

- a doua rată în sumă de 4850 lei până la data de 30 septembrie 2012.

Art. 2 - (1). „Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului de vânzare cumpărare și data achitării celei de-a doua rate cumpărătorul se obligă să achite vânzătorului dobânda legală prevăzută de Codul fiscal, calculată la suma neachitată, de 4850 lei.

(2) -- În cazul neachitării celei de-a doua rate contractul de vânzare cumpărare se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără emiterea unor sonjuri, realabile sau alte formalități.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MOLNAR JANOS

Contrasemnează,
SECRETAR
VASILICA VENTA

**ANEXA 9 – Hotărârea nr. 135/2011 emisă de Consiliul
Local al Orașului Covasna**



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA
COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 135/2011

privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a
imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de
29 NOIEMBRIE 2011, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în
funcție (17).

Analizând expunerea de motive a primarului raportul comisiunii de
specialitate avizul consiliilor de specialitate și avizul de legalitate dat de secretarul orașului,

Având în vedere Raportul de expertiză - evaluare pentru stabilirea valorii de circulație
a terenului intravilan situat în orașul Covasna, strada Kodaly Zoltan, proprietatea orașului
Covasna, întocmit de dl. Hering Petre-Iuliu,

În conformitate cu prevederile:

- o art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al
accesiei, cu modificările și completările ulterioare;
- o art. 20, art. 42, art. 46 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare,
cu modificările și completările ulterioare;
- o art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările
și completările ulterioare

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 45, alin. 3, art. 121 și art. 123 alin.
(1) și (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și
completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a 15 consilieri, „împotriva” _____ consilieri și „abțineri”
2 consilieri

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aproba dezlipirea parcelară a imobilului proprietatea Orașului
Covasna, înscris în cartea funciară nr. 25897 cu nr. cadastral identic (nr. top 4977/2) în
suprafață totală de 1246 mp, în două parcele:

LOT 1- nr. top nou 4977/2/1 cu întindere de 446 mp
LOT 2- nr. top nou 4977/2/2 cu întindere de 800 mp

Art. 2 - Se însușește expertiza de evaluare a terenului cu nr. top nou 4977/2/1,
cu întindere de 446 mp, proprietatea privată a orașului Covasna, întocmită de dl. Hering

Petru Iuliu, anexa la prezenta, la valoarea de 2230 Euro, la preţ unitar de 5 euro/mp, echivalent cu 9700 lei.

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea directă a imobilului teren înscris în CF nr. 25897 nr. top nou 4977/2/1, în suprafaţă de 446 mp, situate în strada Kodaly Zoltan nr. 8, către solicitanţii Kerekes Andras şi Kerekes Eva

(2) Contractul de vânzare cumpărare se va încheia până cel târziu 30 ianuarie 2012

Art. 4 – Se aprobă înscrierea casei de locuit, proprietatea domnilor Kerekes Andras şi Kerekes Eva pe parcela cu nr. top nou 4977/2/2, în suprafaţă de 800 mp, şi cumpărarea parcelei cu nr. top nou 4977/2/1 în suprafaţă de 446 mp

Art. 5 – Primarul oraşului Covasna, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
KOPACZ LEVENTE – BENEDEK**

**Contrasemnează,
SECRETAR,
VASILICA ENEA**

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



Seria C Nr. 41039 Data: 29/05/2012
MODEL 2016 ITL Regim special - 001

CHITANȚA
PENTRU ÎNCASAREA CREAȚELOR
BUGETELOR LOCALE

P.F. NR. ROL NOMINAL UNIC: 4182
Codul numeric personal (C.I.F.) 1730131140710
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: KEREKES ANDRAS
Adresa: Judetul Covasna, Orasul Covasna - Sector 1 , Str. KODALY ZOLTAN, Nr. 8

DENUMIREA CREAȚEI BUGETULUI LOCAL	CODUL din clasificția bugetară	SUMELE ÎNCASATE				-lei-
		CREAȚE PRINCIPALE		ACCESORII	BONIFICAȚII	TOTAL
		CURENTE *)	RESTANTE**)			
Ven. din vanz. unor bunuri din domeniul privat	.21390207	4,850.00	0.00	0.00	0.00	4,850.00
TOTAL		4,850.00	0.00	0.00	0.00	4,850.00
Suma în litere: ==PATRUMIIOPTSUTECINCIZECI 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: 29 Mai 2012

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A ÎNCASATORULUI	LEGITIMAȚIA NR.	Etelka Olosz (prenumele și numele)	(semnătura)
---	--------------------	---------------------------------------	-------------

CONFORM CU
ORIGINALUL

Raport de specialitate

*Privind finalizarea procedurilor legale pentru vânzarea terenului de 446 mp
aferent casei de locuit, proprietatea domnilor Kerekes Andras și Kerekes Eva*

În vederea clarificării situației juridice a imobilului de la adresa strada Kodály Zoltán, nr. 8, la solicitarea deținătorilor construcțiilor **Kerekes András și Kerekes Eva**, în anul 2011 a fost întocmită o documentație topografică de identificare și a fost deschisă cartea funciara nr. 25 897 a localității Covasna, cu număr cad 25 897, cu întinderea de 1246 mp, în favoarea orașului Covasna. Suprafața provenind din terenul viran, fără carte funciara conform evidenței vechi, are categoria de folosință tabulară a terenului "drum" din cauza provenienței care în realitate este teren de construcții "curți construcții".

Solicitanții au făcut dovada dobândirii construcției și au depus actele de dobândire a terenului de către proprietarii anteriori ai imobilului în suprafața de 800 mp și au exprimat intenția de cumpărare a terenului folosit care excede de aplicarea legii 18/1991, echivalent cu suprafața de 446 mp.

Prin HCL nr. 135/2011 a fost aprobată înstrăinarea terenului suplimentar la valoarea de 2230 Euro (prețul unitar de 5 euro/mp), cu condiția achitării până la cel târziu 30 ianuarie 2012.

Solicitanții nu s-au conformat în termenul stabilit, invocând problemele familiare și au solicitat acceptarea cumpărării în două rate achitabile până la 30 mai, respectiv 30 septembrie 2012, solicitarea aprobată prin HCL 22/2012.

Prima rată în valoarea de 4850 lei a fost achitată la data de 29.05.2012.

În lipsa achitării celei de-a doua rate (de 4850 lei) nu a fost definitivată vânzarea terenului.

Având în vedere solicitarea nr 6666/09.11.2017, a angajamentelor depuse nr. 7072 din 27.11.2017 referitor la achitarea cheltuielilor de expertiză de evaluare și nr. 113/09.01.2018 cu privire la acceptarea prețului unitar nou stabilit de 7,5 Euro/mp, se propune:

1. Însușirea expertizei de evaluare a terenului, cu întindere de 446 mp, întocmită de către S.C. Exp-Eval SRL, la preț unitar 7,5 euro/mp, echivalent cu 34,70 lei

2. Aprobarea achitării contravalorii terenului echivalent de 446 mp -rata a doua, la prețul unitar stabilit de 7,5 Euro /mp, respectiv 34,70 lei, la care se adaugă contravaloarea expertizei efectuată în 2011 în valoarea de 500 lei și contravaloarea expertizei de evaluare efectuată în anul 2017 în valoare de 550 lei, de către solicitanții Kerekes Andras și Kerekes Eva.

3. Contractul de vânzare cumpărare se va încheia la notarul public, pentru cota de proprietate din terenul aferent construcțiilor, deci pentru cota de 446/1246 din teren, în urma achitării diferenței de 8 788,10 lei ($446 \times 1/2 \times 34,70 + 500 + 550$), până la cel târziu 30 martie 2018.

Legislație aplicabilă: Codul Civil nou: art 1650 alin 1, art 1652, art 1657, art 1660, art 1666

Legea 215/2001 : art 36 alin 2 litera c, alin 5 litera b, art 121, art 123 alin 3 și 4

Legea 273/2006 : art 29

Legea 213/1998 ; art 4

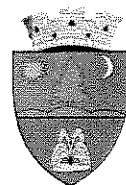
Administrator public

Rákosi Áron



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
PRIMĂRIA ORASULUI COVASNA

RO – 525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1, Tel: +40-267-340001,
Fax: 0267-342679



Nr. înreg.: 510 / 19.01 .2018.

Ind. dos.: I/1

AVIZ FAVORABIL

**la proiectul de hotărâre cu privire la finalizarea procedurilor legale
pentru vânzarea terenului de 446 mp, aferent casei de locuit, proprietatea
domnilor Kerekes Andras și Kerekes Eva**

În conformitate cu prevederile art. 117 lit. a) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă:*

Temeiul legal general:

- art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. (3), art. 121 și art. 123 alin. (1) și (3) din **Legea 215/2001** a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Temeiul legal special:

- **HCL 135/2011** privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8

- **HCL 22/2012** cu privire la modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 135/2011 privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8

- **HCL 92/2017** cu privire la aprobarea inventarului actualizat al bunurilor din domeniul privat al orașului Covasna, completat și modificat prin **HCL 186/2017** și prin HCL ____/2018.

- prevederile art. 1650, 1652, 1657, 1660 și 1666 din **Codul Civil**, aprobat prin **Legea 287/2009**, republicată în 15 iulie 2011.

- art. 29 din **Legea 273/2006** privind finanțele publice locale,

- art. 4 din **Legea 213/1998** privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 20, 42 și 46 din **Legea 7/1996** a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SECRETAR,
Vasilica Enea

E.V./R.Zs.

Art. 1650: Noțiune

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

SUBSECȚIUNEA 2: Cine poate cumpăra sau vinde

Art. 1652: Principiul capacității

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

Art. 1657: Bunurile ce pot fi vândute

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

Art. 1660: Condiții ale prețului

(1) Prețul constă într-o sumă de bani.

(2) Acesta trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil.

Art. 1666: Cheltuielile vânzării

(1) În lipsă de stipulație contrară, cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

(2) Măsurarea, cântărirea și cheltuielile de predare a bunului sunt în sarcina vânzătorului, iar cele de preluare și transport de la locul executării sunt în sarcina cumpărătorului, dacă nu s-a convenit altfel.

(3) În absența unei clauze contrare, cheltuielile aferente operațiunilor de plată a prețului sunt în sarcina cumpărătorului.

--- --- *Codul Civil din 2009, M.Of. 505 din 15-iul-2011 forma sintetica la data 17-Jan-2018*

Art. 36

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(5) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

art 121

(1) Domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute la art. 120 alin. (1), intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege.

(2) Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

(3) Donațiile și legatele cu sarcini pot fi acceptate numai cu aprobarea consiliului local sau, după caz, a consiliului județean, cu votul majorității consilierilor locali sau județeni, după caz, în funcție.

(4) Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însoțit de consiliul local.

Art. 123

Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietate privată 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 baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

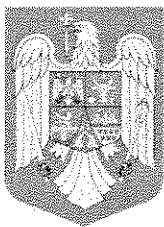
Legea 215/2001, M.Of. 123 din 20-feb-2007

Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparținând domeniului privat

Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificarea bugetară locală, numai după încasarea lor.

(la data 05-Jul-2010 Art. 29 din capitolul III, secțiunea 1 modificat de Art. I, punctul 16. din Ordonanța urgentă 63/2010)

Legea 273/2006, M.Of. 618 din 18-iul-2006 forma sintetică la data 17-Jan-2018



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr.1 Tel.: +40-267-340001, fax.: 342679 E-mail: primar@primaria.covasna.ro

Nr. ~~387~~ din 18.01.2018.
Ind Dos II/S/26

ADEVERINTA

Prin prezenta se confirmă că pe terenul situat în orașul Covasna, strada Kodaly Zoltan, nr. 8, înscris în cartea funciară nr.25897 al localității Covasna, cu număr cadastral 25897, identic cu număr top 4977/2, având suprafața de 1246 mp, în realitatea există construcțiile deținute de către Kerekes Andras și Kerekes Éva :

- Casa de locuit din lemn tip parter, cu suprafața construită de 28 mp, edificat în 1976
- Anexa gospodărească din lemn cu suprafața construită de 22 mp, edificat în anul 1980

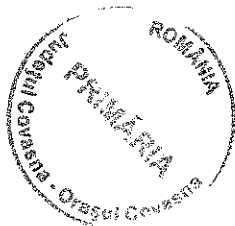
Prezenta adeverință s-a eliberat în vederea clarificării situației juridice a terenului aferent construcțiilor

Primar,

Secretar,

Gyerő József

Enea Vasilica



Administrator public,
Rákosi Áron

ROMÂNIA, Județul Covasna
Orasul Covasna
CIF 4404613
Covasna Str.GABOR ARON Nr.10
Telefon: 0267341555
DIRECTIA ECONOMICA

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE

PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL*

Model 2016 ITL 011

Nr. 22099 din 18.01.2018

Nr. reg. 11094 din 18.01.2018

Ca urmare a cererii d-lui KERESKES ANDRAS nr. 11094 din data de 18.01.2018 cu domiciliul în județul Covasna, orasul COVASNA - Sector 1, Str. KODALY ZOLTAN, Nr. 8 legitimat prin actul de identitate pasaport, seria, nr., cu CNP 1730131140710, având calitatea de și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 4182 se atestă următoarele:

KERESKES ANDRAS, cu domiciliul în județul Covasna, orasul Covasna - Sector 1, Str. KODALY ZOLTAN, Nr. 8, CNP 1730131140710, figurează în evidența fiscală cu următoarele bunuri *4):

Cladire

1. Adresa: Orasul Covasna, Str. KODALY ZOLTAN, Nr. 8, Nr. CF: FISA BUN. IMOB. 14, 91-1 = 1223mp., Parcela CF 4752, TOP 4978, zona D, suprafata totala desfasurata : 50.00 mp, din care:

CLADIRE REZIDENTIALA : - corp principal cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic 28.00 mp,

- anexa cu peretii exteriori din lemn, din piatra naturala, din caramida nearsa, din valatuci sau din orice alte materiale nesupuse unui tratament termic si/sau chimic 22.00 mp,

, TOTAL valoare impozabila : 13050.00 lei, valoare impozabila cladire: 10080.00 lei, valoare impozabila anexe: 2970.00 lei, suprafata construita la sol 50.00 mp, an constructie cladire : 1976, an constructie anexa : 1980, cota parte: 100%

Curte

2. Adresa: Orasul Covasna, Str. KODALY ZOLTAN, Nr. 8, suprafata totala : 454.00 mp, suprafata construita : 50.00 mp, suprafata curte : 404.00 mp, zona D, cota parte: 100%

Teren intravilan

3. Tip: Teren arabil; adresa: Orasul Covasna, Str. KODALY ZOLTAN, suprafata: 87.00 mp, Parcela 3, NrCF: III, zona C, cota parte: 100%

4. Tip: Faneata; adresa: Orasul Covasna, Str. KODALY ZOLTAN, suprafata: 259.00 mp, Parcela 4, NrCF: III, zona C, cota parte: 100%

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Nr.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
1.	Impozit cladire	0	46	38	84
2.	Impozit teren intravilan	0	170	25	195
3.	Impozit teren curti/con.	0	272	210	482
4.	Taxa PSI PF	0	44	43	87
5.	Amenda Lg. 61/1991 (Pr. Verb. 0725237 / 30.07.2013)	0	480	0	480
TOTAL		0	1.012	316	1.328

Terenul nu are valoare de impozitare.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului*6) iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitorilor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : **birou urbanism**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

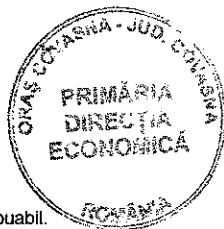
Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 17.02.2018

**DIRECTOR EXECUTIV
BAGOLY ZSOLT LAJOS**



**Întocmit azi 18.01.2018,
Inspector, Opra Eva**

*1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

*2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecătorești/bancari.

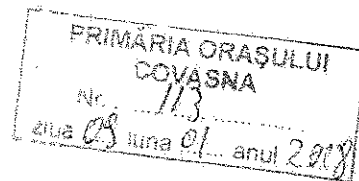
*3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.

*4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri proprietate-folosință din data / alte situații.

*5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.



Către,
Primăria oraşului Covasna

Subsemnatul Kerekes András, domiciliat în oraşul Covasna, str.Kodály Zoltán nr.8, judeţul Covasna, vă aducem la cunoştinţă împreună cu soţia mea Kerekes Éva, că suntem de acord cu preţul stabilit în urma expertizei făcută de către evaluator şi anume 7.5 Euro/mp pentru terenul situat în intravilanul oraşului Covasna, str.Kodály Zoltán nr.8 cu suprafaţa de 446 mp din care a fost achitat 5000 Ron în anul 2012.

Data:09.01.2018

Semnătura:

S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Aurel Vlaicu Nr. 12 Covasna

CIF: 24730649

Nr.Reg.Com: J14/562/2008

Cont: RO530TPV300000317496RO01

Bancă: OTP Bank România, Agenția Covasna

Cont: RO67BRDE150SV28975111500

Bancă: BRD Agenția Covasna

Cont: RO68TREZ2575069XXX004000

Bancă: Trezoreria Tg. Secuiesc

Mobil: 0749250053

Fax: 0367-800226

Email: expeval@yahoo.com

Capital social: 5000 LEI

FACTURĂ

Document generat cu softul gratuit

IceFact v1.1.99 (Windows/x86)

Serie: FEX

Număr: 170138

Data: 19-12-2017

Cumpărător: Primaria Oras Covasna

Sediul: Covasna, str. Piliske nr. 1, jud. Covasna

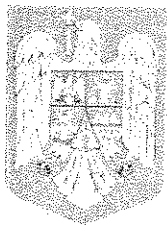
CIF: 4404613

Nr. Crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M	Canti-tatea	Pretul unitar - □□ -	Valoarea - □□ -
1	Evaluare teren intravilan Covasna str. Kodaly Zoltan, conf. Contract nr. 478/05.12.2017	BUC	1.00	550.00	550.00
Semnătura și ștampila furnizorului		Total		550.00	
Date privind expediția Numele delegatului: CORESPONDENȚĂ Buletinul / Cartea de identitate Seria nr eliberat(ă) Mijlocul de transport nr Expedierea s-a efectuat în prezența noastră la data de 19-12-2017 ora 14:52:10 Semnăturile		Semnătura de primire		Total de plată 550.00	
Document emis de: BENKE ZSUZSA PIROSKA KV 370204 CNP 2820717142383					

BUN DE PLATĂ

51 2016

A2T



05.01.2018
66

JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

RO-525200 Covasna, str. Piliske nr. 1 Tel.: +40-267-340001, fax: 342679 E-mail: primar@primaria.covasna.ro
Nr. A 3.2.72 din 29.12.2017.
Ind Dos II/G/1

Către,

Kerekes András
Kerekes Éva

Strada Kodaly Zoltan nr. 8
Oras Covasna

Referitor la: definitivarea vânzării terenului de 446 mp, de la adresa de domiciliu

La solicitarea dumneavoastră cu privire la definitivarea clarificării situației juridice a terenului aflat în folosință și a declarației de angajament pentru achitarea contravalorii expertizelor de evaluare, vă comunicăm:

Valoarea unitară actuală a terenului de 446 mp, este de 7.5 Euro/mp, conform expertizei de evaluare

În vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare, trebuie să achitați contravaloarea în lei a sumei de 1672,5 Euro, la care se adaugă valoarea expertizelor de evaluare

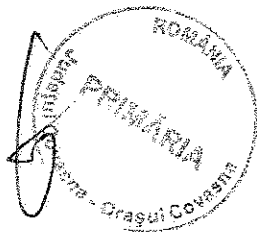
Pentru inițierea hotărârii Consiliului Local, vă rugăm să depuneți în termen de 15 zile de primirea prezentei, un angajament ferm privind menținerea intenției de cumpărare, în condițiile de mai sus.

În caz de nedepunerea angajamentului, vom iniția o Hotărârea a Consiliului Local cu privire la reluarea în folosință publică a suprafeței de 223 mp, lângă strada Pădurii.

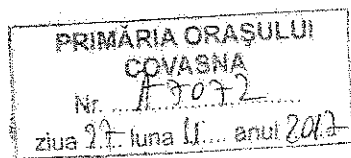
Primar,
Gyerő József

Secretar,
Enea Vasilica

Administrator public
Rákosi Aron



De la
pt comandarea unui
noi expertiză



Către :

Primăria pr. Covasna.

Subsemnatul Keckes Andra's
dom. în pr. Covasna, str. Kodály deține un
protectorat CI. Nr. KV - 333.246, elib. de
SPTLER Com la data de. 06.06.2015
CAI 1730131140710, declar că sunt de
acord, ca costurile de evaluare pr. a
dona expertiză să fie raportate de
mine, în val. de 1000 le.

Cu respect.

Covasna, ~~19.11.2017.~~
27.11.2017



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA



RO-525200 Covasna, str. Piliske, nr. 1 Tel: +40-267-340001, fax.: 342679
Nr. înreg. 6666/ 21.11.2017.
Ind. dos. I/1

Către:
D-l Kerekes Andras
Covasna, Str. Kodaly Zoltan nr.8

Urmare a solicitarii Dvs nr.6666/09.11.2017 cu privire la solicitarea acceptarii platii celei de-a doua transe din pretul de cumparare al terenului inregistrat in CF.5897, nr.top 4977/2/1 in suprafata de 466 mp., va solicitam sa depuneti o declaratie din care sa rezulte ca pe langa pretul de vanzare ce va rezulta dintr-o noua expertiza de evaluare veti suporta si costul celor doua expertize de evaluare astfel;

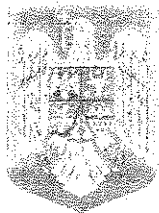
- Expertiza din 2011, intocmit de catre d-l Hering Peter Iuliu , 500 lei
- Expertiza ce va fi intocmita anul acesta de maxim, 1000 lei

PRIMAR
GYERŐ JÓZSEF



SECRETAR
VASILICA ENEA

V.E./F.E.



HOTĂRÂREA NR. 22 / 2012

**cu privire la modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.135/2011
privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a
imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8**

Consiliul Local al orașului Covasna, întrunit în ședința ordinară din data de 29 februarie 2012, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (15),

Analizând:

- expuneră de motive a primarului
- raportul compartimentului de specialitate,
- avizul comisiilor de specialitate ,
- avizul de legalitate dat de secretara orașului la proiectul prezentei hotărâri,

În conformitate cu prevederile :

- Art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia , cu modificările și completările ulterioare ;
- Art. 20 art. 42 , art. 46 din Legea 7 / 1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 29 din Legea nr. 273 / 2006 privind finanțele publice locale , cu modificările și completările ulterioare

În baza prevederilor art. 36 alin (2) lit. „c” alin. (5) lit. „b” art.45 alin. (5) , art. 121 și art. 123 alin. (1) și (3) . din Legea 213/2000 - Legea administrației publice locale, republicată , cu modificările și completările ulterioare

Cu votul „ pentru „ a 13 consilieri , „ împotriva – consilier” și „abțineri” 2 consilieri ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se modifică **art.3 alin (2) al HCL 135/2011** privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8 astfel:

- Art.3 alin. 2 „ Contractul de vânzare cumpărare se va încheia până cel târziu 30 mai 2012 , urmând ca prețul terenului înscris în C.F. 25897 Covasna , sub nr.top. 4977/2/1 – în suprafață de 446 mp , să se facă în două rate egale , după cum urmează :

- prima rată , în sumă de 4850 lei până la data semnării Contractului de vânzare – cumpărare , respectiv până în 30 mai 2012-

- a doua rată , în sumă de 4850 lei până la data de 30 septembrie 2012

Art.2 –(1) – Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului de vânzare cumpărare și data achitării celei de – a doua rate cumpărătorul se obligă să achite vânzătorului dobânda legală prevăzută de Codul fiscal, calculată la suma achitată, de 4850 lei.

(2) – În cazul neachitării celei de-a doua rate contractul de vânzare cumpărare se reziliază de drept , fără punere în întârziere și fără emiterea unor somații prealabile sau alte formalități

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MOLNAR JANOS

Contrasemnează,
SECRETAR
VASILICA ENEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA
COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 135/2011

**privind aprobarea unor măsuri pentru clarificarea situației juridice a
imobilului de la adresa Kodaly Zoltan nr. 8**

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **29 NOIEMBRIE 2011**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (17),

Analizând expunerea de motive a primarului raportul compartimentului de specialitate avizul comisiilor de specialitate și avizul de legalitate dat de secretara orașului,

Având în vedere Raportul de expertiză - evaluare pentru stabilirea valorii de circulație a terenului intravilan situat în orașul Covasna, strada Kodaly Zoltan, proprietatea orașului Covasna, întocmit de dl. Hering Petre Iuliu;

În conformitate cu prevederile:

- art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 20, art. 42, art. 46 din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 45, alin. 3, art. 121 și art. 123 alin (1) și (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a 15 consilieri, „împotrivă” _____ consilieri și „abțineri” 2 consilieri

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 – Se aproba dezlipirea parcellară a imobilului proprietatea Orașului Covasna, înscris în cartea funciară nr. 25897 cu nr. cadastral identic(nr. top 4977/2) în suprafață totală de 1246 mp, în două parcele:

LOT 1- nr. top nou 4977/2/1 cu întindere de 446 mp

LOT 2- nr. top nou 4977/2/2 cu întindere de 800 mp

Art. 2 – Se însușește expertiza de evaluare a terenului cu nr. top nou 4977/2/1, cu întindere de 446 mp, proprietatea privată a orașului Covasna, întocmită de dl. Hering

Petru Iuliu, anexa la prezenta, la valoarea de 2230 Euro, la preț unitar de 5 euro/mp, echivalent cu 9700 lei.

Art. 3 – (1) Se aprobă vânzarea directă a imobilului teren înscris în CF nr. 25897 nr. top nou 4977/2/1, în suprafață de 446 mp, situate în strada Kodaly Zoltan nr. 8, către solicitanții Kerekes Andras și Kerekes Eva

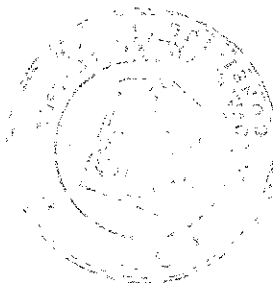
(2) Contractul de vânzare cumpărare se va încheia până cel târziu 30 ianuarie 2012

Art. 4 – Se aprobă înscrierea casei de locuit, proprietatea domnilor Kerekes Andras și Kerekes Eva pe parcela cu nr. top nou 4977/2/2, în suprafață de 800 mp, și cumpărarea parcelei cu nr. top nou 4977/2/1 în suprafață de 446 mp

Art. 5 - Primarul orașului Covasna, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
KOPACZ LEVENTE – BENEDEK**

**Contrasemnează,
SECRETAR,
VASILICA ENEA**



ANEXA CA 12
HCL 155/2011

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA EVALUARE

Obiectivul expertizei de evaluare:

Stabilirea valorii de circulație al terenului intravilan, situat în orașul Covasna, str. Kodaly Zoltan, întabulat în C.F. Nr. 25897 Covasna, proprietatea orașului Covasna.

Scopul evaluării:

Stabilirea prețului de circulație a terenului în vederea vânzării.

Beneficiar:

- Primăria orașului Covasna

Executant:

ing. Hering Petre Iuliu, expert tehnic judiciar, membru CET-R Jud. Covasna și membru ANEVAR, cu domiciliul în Sfântu Gheorghe, Str. 1 Dec.1918, bl.18, sc.JB, ap.11. tel. 0723227372.

Conține:

- Raport de evaluare
- Plan de amplasament și delimitare
- Extras C.F. Nr.25897 - Covasna

Data întocmirii: 20 noiembrie 2011

Executant:
ing. Hering Petre Iuliu
expert tehnic



Avizat
Primar,
Lorincz Zsigmond

REFERAT

Cu privire la clarificarea situatiai juridice a imobilului
de la adresa strada Kodaly Zoltan nr 8

Asa cum rezulta din actele depuse –traduse din limba maghiara- terenul de 800 mp a fost
proprietate a familiei Csomos Andreis si sotia Csomos Arabella de catre Comitetul Executiv al Consiliului
al orasului Covasna, la data de 4 mai 1955, in vederea realizarii casei de locuit pe acest teren.
Terenul se situeaza in imediata vecinatate a imobilului numit „Baia Arpad” si a fost un teren
proprietatea orasului neintabulat in carte funciara.

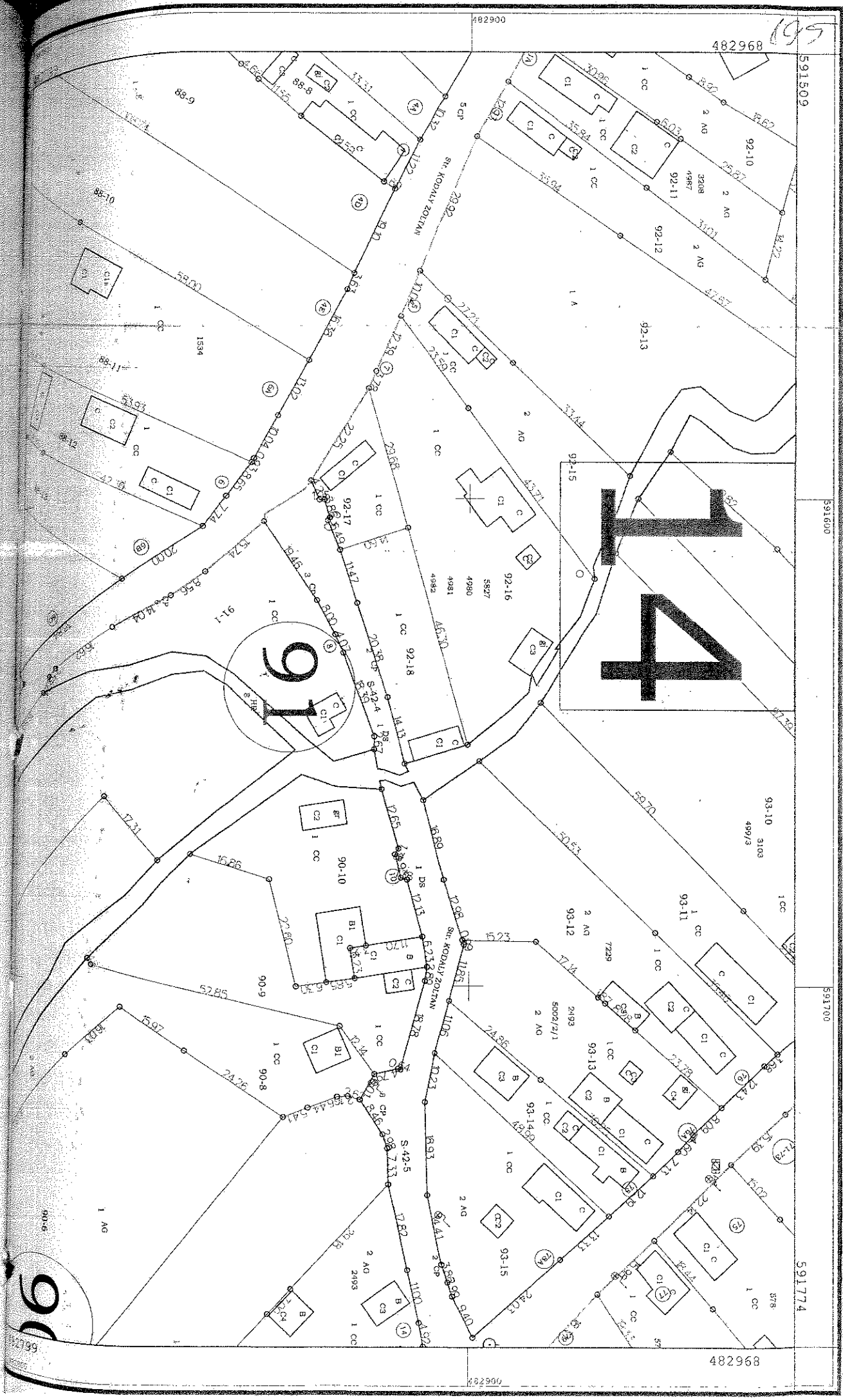
Beneficirii repartitiei, Csomos Andrei si sotia Csomos Arabella au realizat in ani 1956-1957 o
casa de locuit pe acest teren, au ingradit si au platit impozitele pe suprafata de 800 mp impreuna cu casa
care au locuit. Dupa decesul sotului -Csomos Andrei-sotia Csomos Arabella vinde terenul lui Mocsel
Andras si Kerekes Eva. Contravaloarea imobilului a fost achitata in mai multe rate, de catre cumparatori
si de catre Kerekes Karoly tata/ socru comparatoarei/cumparatorului.

Relatia intre cei doi cumparatori-actuali detinatori al imobilului,- la inceput relatia de „uniune
consensuala” cu numele de Mocsel Andras si Kerekes Eva, ulterior sot/sotie cu numele de Kerekes Andras
in urma preluarii numelui sotiei) Kerekes Eva, iar prin divortul, conform sentintei nr 296 din 6
noiembrie 2004, Kerekes Andras pastreaza numele in continuare. In prezenti traiesc impreuna avint in
crestere un copil minor, in „uniune consensuala”.

Sē va inregistra casa dobandita prin cumparae de la proprietarii anterior, susamintit, urmind
dupa dobandirea terenului prin titlu de proprietate sa fie legalizat constructia –casa noua nefinalizata-
legalizat fara autorizatie de construire.

Covasna la 28.11.2011.





591509
591600
591700
591774

482968

482968

482900

482900

90

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 25897
 Comuna/Oras/Municipiu: Covasna
 Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
 Top: -

REN intravilan

Adresa: Covasna, Strada KODÁLY ZOLTÁN

Nr.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
1.	25897	Din acte:1246; Masurata:1246	identic cu nr.top.4977/2

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

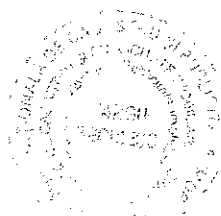
CARTE FUNCIARA NR. 25897
 Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Act privitoare la proprietate	Observatii / Referinta
504 / 26.11.2010	
Act act administrativ, adeverinta nr.2607, 16.12.2010, emis de PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1.	A1
1 ORAȘUL COVASNA	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 25897
 Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

Act privitoare la sarcini	Observatii / Referinta



Anexa Nr. 1 la Partea I

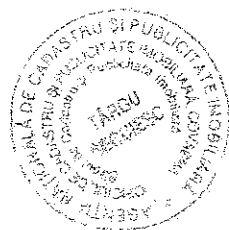
CARTE FUNCIARA NR: 25897
Comuna/Oras/Municipiu: Covasna

CATEGORIA DE OBIECT	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. cadastral	Nr. de parcelare	Nr. topografic	Conservat / Retabilitat
drum	DA	Din acte:-; Masurata:1246	-	-	-	-	-

Carta prezentului extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, elata de acest birou.

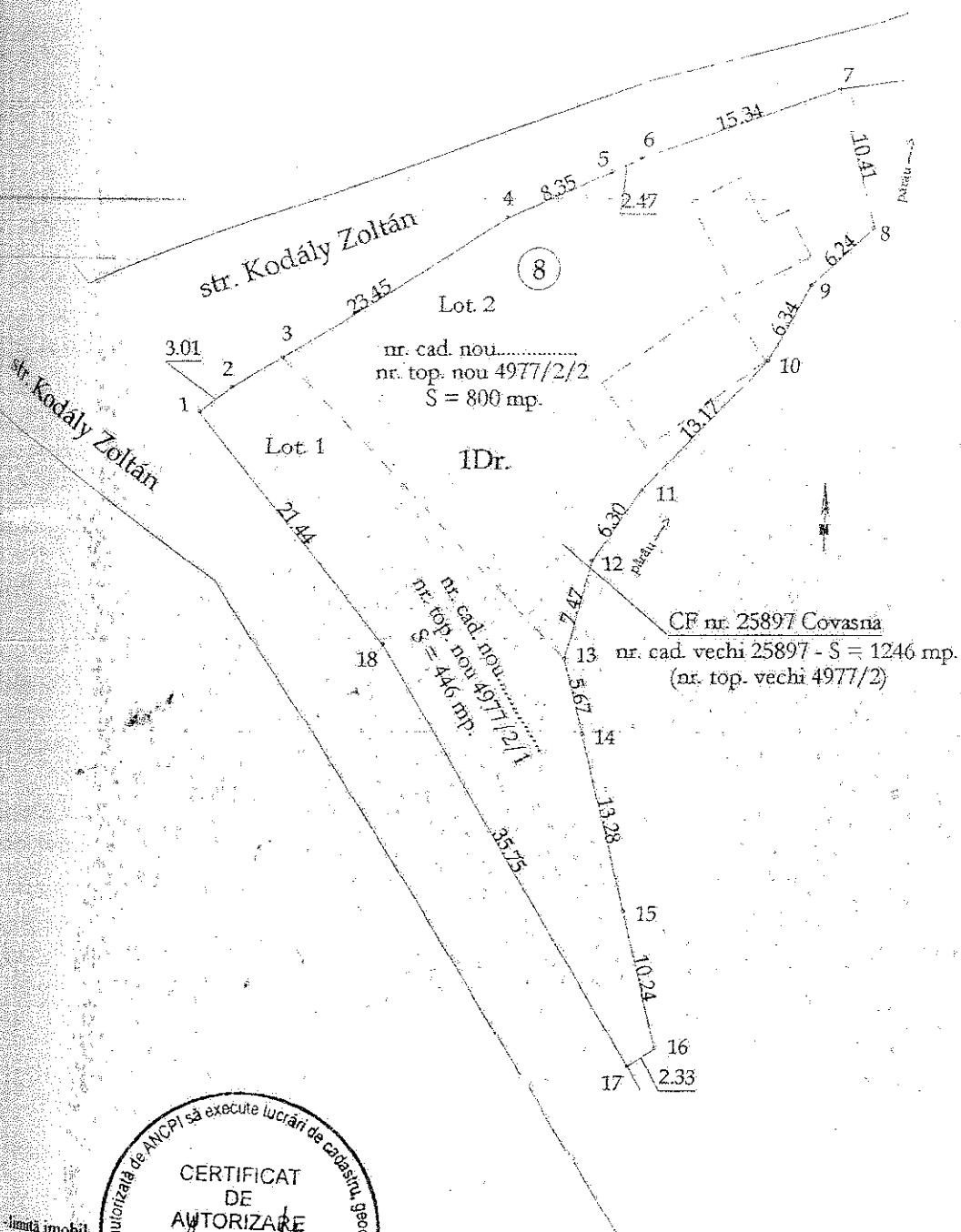
Carta extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. Se achita tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

Asistent - registrator,
MIKO OLAH-GHIURCA



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire
Scara 1:500

nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
nr. cad. 25897	1246 mp	Intravilan, or. Covasna, str. Kodály Zoltán, nr. 8, jud. Covasna	
nr. top. vechi 4977/2	25897 Covasna	UAT	Covasna

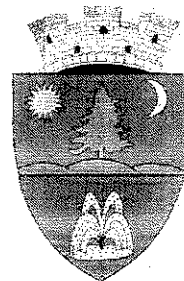


ing. C. Ambrus Attila

Data: 02.11.2011

Tabel de mișcare parcelară pentru dezlipire imobil

Situația actuală				Situația viitoare			
Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. top. nou	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
1246	Dr.		4977/2/1		446	Dr.	Lot. Nr. 1 - Imobil îngrădit
			4977/2/2		800	Dr.	Lot. Nr. 2 - Imobil îngrădit
1246	-	-	-	-	1246	-	-



CONSILIUL LOCAL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA
SERVICIUL FINANCIAR

525200 Covasna, str. Piliske, nr. I Tel: +40-267-
40001, fax: 342679
nr. înreg. 686 / 15.02.2012
ind. dos. 211

RAPORT DE SPECIALITATE privind modificarea HCL 135/2011

Potrivit prevederilor articolului 3 alin 1 si 2 din Hotararea Consiliului Local nr.135/2011 s-a aprobat vanzarea directa a imobilului teren inregistrat în CF nr.25897 nr.top 4977/2/1, în suprafata de 446 mp catre solicitantii Kerekes Andras si Kerekes Eva, cu încheierea contractului de vanzare-cumparare până la data de 30.01.2012.

Prin cererea înregistrata cu nr.534/03.02.2012, depusa de Kerekes Eva se solicita aprobarea achitarii contravalorii terenului amintit mai sus până la finele anului 2012.

Analizand cele amintite propun aprobarea modificarii art.3 din Hotararea Consiliului Local nr.135/2011, în sensul ca plata contravalorii terenului înregistrat în CF nr.25897 nr.top 4977/2/1, în suprafata de 446 mp sa se faca în doua transe egale respectiv prima transa în valoare de 4.850 lei sa se achite până cel tarziu 30.05.2012, a doua transa în valoare de 4.850 lei sa se achite până cel tarziu 30.09.2012.

Contractul de vanzare-cumparare se va încheia cel tarziu până la data de 30 aprilie 2012.

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Bagoly Zsolt Lajos

ROMANIA



CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE
SERIA KV NR 135974
CNP 1730131140710

IDENTIFY
CARP

CNP 1730131140710

Q1V9N

Name/Nom-Last name:

KEREKES

Prénome/Prénom/First name

ANDRÁS

Prénoms parents/Noms des parents

Sex:SexprSex
M

ANDRAS MARIA
Loc. nastere, Lieu de naissance, Place d'origine
Sat. Zagon (Com. Zagon) Jud. Covasna
Domiciliul adreses, 144, Str. Sfantului Iosif, Cluj-Napoca

Orș. Covasna Jud. Covasna

Str. Kodály Zoltán nr.8

Emisa de/Debitree par/Issued by
Orș. Covasna

Valabilitate Valideity Validity
08.12.04-31.01.2014

277 CV

IDROUKEREKES<<ANDRAS<<<<<<<<<<<<<<<

KV135974<01327301315M140131611407108

ROUMANIE ROMANIA

ROMANIA



CARTE D'IDENTITE

IDENTITY
PAGE

CNR 2701001140313

L463N

Name/Nom/Last name

KEREKES

Prénome/Prenom/First name

ÉVÁ

Prénoms parents/Noms des parents Parents' names

Sex/ Sexe/ Sexo

CAROL GIZELLA

Loc nasterii/Lieu de naissance/Place de naissance
Covasna Jud. Covasna

Orș. Covasha Jud. Covasha

Ono Covasna, jud. Covasna

Orș. Covasna sau. covasna.ro
 e-mail: Medalya.Zoltan@pr.8.ro

Str. Kodaly Zoltan

Emisa de/Delivree pa
An - Cămin

Valabilitate/Validite/Validity
08.12.04-01.10.2014

277  CV

IDROUKEREKES<<EVA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

KV135976<61327010011F141001121403134

ROMANIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL ORAS COVASNA
COVASNA

Nr.din.....2011

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANELE FIZICE
PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI
ALE BUGETULUI LOCAL

.....a cereri D-lui/D-nei **ARABELLA PRIN KEREKES ANDRAS CSOMOS**
..... ROMANIA/....., judetul -COVASNA Codul postal 525200 Localitatea-COVASNA,
KODALY ZOLTAN Nr.-8 Bl.- Sc.- Ap.-,
..... BI/CII/CIP/Pasaport seria - CNP 1730131140710,
..... de **PROPRIETAR**, si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate
..... administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 4182 se atesta urmatoarele:
ARABELLA PRIN KEREKES ANDRAS CSOMOS cu domiciliu in **Loc-COVASNA, Str-KODALY ZOLTAN, CP-525200**
..... Ap.- Jud-COVASNA

Teren intravilan:

1976

Adresa	lei (RON)		-mp-			
	Val.Imp.	S.utila	S.Ter.Clad	S.Curte	S.In.Agr.	S.Total
COVASNA, Str-SPICULUI-KODALY ZOLTAN, Nr-8, Bl-, S	9.043	50	50	404	296	800

Teren:

Teren	Suprafata	Tarla	Parcela
TAL	0		

Autovehicul	CapCil	S.Sasiu	S.Motor
-------------	--------	---------	---------

De la data intrarii in vigoare a prezentului certificat de atestare fiscala, figureaza in evidentele
fiscale cu urmatoarele creante bugetare de plata catre bugetul local, conform evidentelor
la data intocmirii:

Denumirea	Ramasita	Majorari	Penalitati	Total restant
anului bugetare			intarziere	
1	2	3	4	5
Impozit cladiri PF	9	6	0	24
Impozit PSI PF	8	4	0	20
Impozit teren PF	43	27	0	113
Impozit ter. intrav. agr. P	2	0	0	4
TOTAL	62	37	0	161

2023

pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele
pana la data decesului, iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a
ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul

certificat s-a eliberat pentru :

prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.
de valabilitate

suma 2 lei, conform chitantei nr. C21090 din 04/02/2011

indicatorul organului fiscal
Izolt Lajos Bagoly

Intocmit azi 28/11/2011
Referent: **Alexe Pap**

cerere din limba maghiară
traducere solicitată de Parte

Consiliul Popular al Oraşului Covasna,

Serviciul de Gospodărie Comunală

Covasna, 4 mai 1955

Către Csomos Andrei,

str. Rákóczi nr. 65

În vederea cererea dvs. înregistrată cu nr. de mai sus. Vă anunţăm, că cererea a fost
examinată şi aprobată de Comitetul Executiv. Puteţi lua în posesie terenul solicitat la
data când doriţi să-l împrejmuiţi, Vă rugăm să anunţaţi Serviciul de Gospodărie
Comunală al Consiliului Popular în acest sens. -----

Covasna, 4 mai 1955 -----

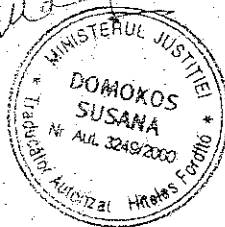
Adresa: s.s. indescifrabil -----

L. Ş. -----

Serviciul: s.s. indescifrabil -----

semnata **DOMOKOS ZSUZSANNA**, traducător autorizat cu nr. 3249/2000,
cu exactitatea traducerii unui înscris în limba maghiară, care a fost vizat de mine.

TRADUCĂTOR, Domokos Zsuzsanna



202
traducere din limba maghiară
traducere solicitată de Parte

CHITANȚĂ

Subsemnata CSOMÓS ARABELLA, domiciliată în Covasna, str.Spicului nr.8, având
carte de identitate seria W nr.669328, eliberat de Miliția orașului Covasna, la data de
13.10.1971, recunosc că de la numitul MOCSEL ANDRÁS, am preluat o sumă de
200.000 (treimilioanedouăsutemii) lei, cu titlu de preț restant, pentru imobilul meu, al
cărui preț total este de 3.400.000 (treimilioanepatrusutemii) lei, iar pentru transcrierea
acesteia am defalcat suma de 800.000 (optsutemii) lei. Mă oblig ca după transcrierea
imobilului, să predau locuința de mai sus. Menționez că valoarea totală a imobilului
meu a fost de patrumilioane lei.

Fost proprietar

CSOMÓS ARABELLA

Noul proprietar

MOCSEL ANDRÁS

Martori

SZÁSZ ARABELLA

KEREKES KÁROLY

Subsemnata DOMOKOS ZSUZSANNA, traducător autorizat cu nr.3249/2000, certific
exactitatea traducerii înscrisului sub semnătură privată în limba maghiară, care a fost
vizat de mine.

TRADUCĂTOR,
Domokos Zsuzsanna



traducere din limba maghiară
- traducere solicitată de Parte

DECLARAȚIE

Subsemnata CSOMÓS ARABELLA, recunosc că de la numita KEREKES ÉVA,
reședințată în Covasna, str. Spicului nr. 6, având Buletin de Identitate seria G.N.
nr. 982510, am primit suma de 390.000 (treisute nouăzeci mii) lei, cu titlu de cheltuieli de
înregistrare.

Proprietar

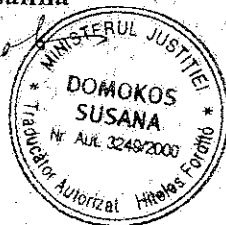
Martori

BARA BÉLA

S.s. Indescriabil

Subsemnata DOMOKOS ZSUZSANNA, traducător autorizat cu nr. 3249/2000, certific
exactitatea traducerii înscrisului sub semnătură privată în limba maghiară, care a fost
vizat de mine.

TRADUCĂTOR,
Domokos Zsuzsanna



traducere din limba maghiară
traducere solicitată de Parte

CHITANȚĂ

Subsemnata CSOMÓS ARABELLA, din suma necesară transcrierii am primit suma de
treisutemii lei și mai am de primit suma de treisutenouăzecimii.

Fost proprietar

CSOMÓS ARABELLA,

Noul proprietar

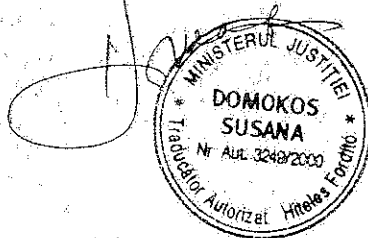
MOCSEL ANDRÁS

La data de 16.01.1995, în vederea începerii procedurii de transcriere, am primit eu,
CSOMÓS ARABELLA, suma de zecemii lei.

CSOMÓS ARABELLA

Subsemnata DOMOKOS ZSUZSANNA, traducător autorizat cu nr.3249/2000, certific
exactitatea traducerii înscrisului sub semnătură privată în limba maghiară, care a fost
vizat de mine.

TRADUCĂTOR,
Domokos Zsuzsanna



214
traducere din limba maghiară
traducere solicitată de Parte

CHITANȚĂ

semnată la 12 decembrie 1994

Subsemnata CSOMÓS ARABELLA, domiciliată în Covasna, str.Spicului nr.8, recunoște că de la numitul KERÉKES KÁROLY, domiciliat în Covasna, str.Spicului nr.8, am preluat o sumă de unasutămii (100.000) lei, cu titlu de avans, pentru terenul cu intravilan, al cărui preț total este de 4.000.000 (patrumilioane) lei. Am primit suma de unasutămii (100.000) lei și mai am de primit 3.900.000 (treimilioanenuăsutemii) lei. De asemenea mă oblig, ca în cazul în care nu voi respecta înțelegerea de mai sus, pentru avansul primit rămâne dat imobilul, iar în cazul în care cumpărătorul KERÉKES KÁROLY nu își respectă obligația asumată, acesta pierde definitiv avansul achitat.

CSOMÓS ARABELLA

KERÉKES KÁROLY

La data de 22 decembrie 1994 am primit suma de unasutămii (100.000) lei.

CSOMÓS ARABELLA

Am primit suma de douăsutemii (200.000) lei, rămânând suma de 3.800.000 (treimilioaneoptsutemii) lei.

KERÉKES KÁROLY

Subsemnata DOMOKOS ZSUZSANNA, traducător autorizat cu nr.3249/2000, certific exactitatea traducerii înscrisului sub semnătură privată în limba maghiară, care a fost realizat de mine.

TRADUCĂTOR,
Domokos Zsuzsanna

