



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA



Nr. 12.857/10.07.2023.
Ind.dos.: 101A/11

REFERAT DE APROBARE
cu privire la aprobarea vanzarii, fara licitatie publica, a terenului
proprietate privata a Orasului Covasna, concesionat de catre SC
Fortuna Forest SRL

Prezentul referat de aprobare este elaborat in conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) si art. 30 alin. (1) lit. c) si alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, reprezentand instrumentul de prezentare si motivare a proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii, fara licitatie publica, a terenului proprietate privata a Orasului Covasna, concesionat de catre SC Fortuna Forest SRL.

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

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

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

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

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

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

Tinand cont si de:

-**Adresa nr. 10.036/09.05.2023**, inregistrata la Primaria Covasna, prin care SC Fortuna Forest SRL si-a exprimat intentia de cumparare a terenului proprietate privata a Orasului, in suprafata de 629 mp, CF 32307, nr. cad. 32307, (identic cu CF 27599, nr. top 2464), pe care il foloseste pentru desfasurarea activitatii societatii, in baza Contractului de concesiune nr. 2852/1998, modificat prin act aditional nr. 3765/10.09.2014.

-**Art. 1657 privind Codul civil**, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare: Orice bun poate fi vandut in mod liber, daca vanzarea nu este interzisa ori limitata prin lege sau prin conventie ori testament.

-**Raportul de exaluare** intocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy, conform caruia terenul intravilan din domeniul privat al Orasului Covasna, in suprafata de 629 mp, inscris in CF 32307, nr. cad. 32307, situat in zona garii, oras Covasna, a fost evaluat la valoarea de 5.787 euro, respectiv 28.705 lei.

-**Art. 3 din Contractul de concesiune nr. 2852/1998**, care stipuleaza ca: „Durata concesiunii este de 25 de ani de la data incheierii prezentului contract, cu posibilitatea vanzarii directe catre concesionar inainte de expirarea termenului in conditiile in care legislatia va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului.”

PROPUN

aprobarea vanzarii directe a terenului cu suprafata de 629 mp, inscris in CF 32307, nr. cad. 32307, (identic cu CF 27599, nr. top 2464) situat in zona garii, oras Covasna, catre SC Fortuna Forest SRL.

SC Fortuna Forest SRL foloseste acest imobil pentru desfasurarea activitatii societatii, in baza Contractului de concesiune nr. 2852/1998, modificat prin act aditional nr. 3765/10.09.2014 si a facut investitii in amenajarea, betonarea, ingradirea acestuia. Acest imobil se afla in zona industrială, periferica a orasului.

Tinand cont de cele prezentate mai sus, propun:

-Insusirea Raportului de evaluare nr. 85/20.06.2023, intocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy , anexa la prezenta, prin care se estimeaza valoarea de piata a terenului la suma de 5.787 euro, reprezentand 28.705 lei.

-Vanzarea fara licitatie publica a terenului in suprafata de 629 mp, inscris in CF 32307, nr. cad. 32307, situat in zona garii, zona industrială, periferica a orasului Covasna, catre SC Fortuna Forest SRL.

- La pretul de evaluare se adauga si cheltuielile privind evaluarea imobilului in suma de 600 lei.

Primar,
Győrő József



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg. 12.853/10.04.2023
Ind. dos VI A 11

inițiat de către Primarul orașului Covasna,
Győrő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobarea vanzării, fara licitatie publica, a terenului
proprietate privata a Orasului Covasna, concesionat de catre SC
Fortuna Forest SRL

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

Analizând:

- **Referatul de aprobare** al primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiei de specialitate de specialitate a consilierilor precum și avizul de legalitate dat de secretarul general al orașului,

- **Adresa nr. 10.036/09.05.2023**, înregistrată la Primaria Covasna, prin care SC Fortuna Forest SRL si-a exprimat intentia de cumparare a terenului proprietate privata a Orasului, in suprafata de 629 mp, CF 32307, nr. cad. 32307, (identic cu CF 27599, nr. top 2464), pe care il foloseste pentru desfasurarea activitatii societatii, in baza Contractului de concesiune nr. 2852/1998, modificat prin act aditional nr. 3765/10.09.2014.

- **Raportul de evaluare** intocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy, cu privire la terenul intravilan din domeniul privat al Orasului Covasna, in suprafata de 629 mp, in scris in CF 32307, nr. cad. 32307, situat in zona garii, oras Covasna,

- **Contractul de concesiune nr. 2852/1998**, modificat si completat cu actul aditional nr. 3765/10.09.2014.

- **Art. 3 din Contractul de concesiune nr. 2852/1998**, care stipuleaza ca: „Durata concesiunii este de 25 de ani de la data incheierii prezentului contract, cu posibilitatea vanzarii directe catre concesionar inainte de expirarea termenului in conditiile in care legislatia va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului.”

În conformitate cu prevederile:

- art. 87 alin.(5) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare; ^{4 364}

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

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

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

HOTARASTE:

Art. 1 - Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către Evaluator autorizat Pap Gyorgy, anexă la prezenta, cu privire la imobilul teren în suprafața de 629 mp, CF 32307, nr. cad. 32307, proprietatea privată a orașului Covasna,

Art. 2 - (1) Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafața de 629 mp, înscris în CF 32307, nr. cad. 32307, (identic cu CF 27599, nr. top 2464), situat în zona industrială, periferică a orașului, proprietatea privată a orașului Covasna, către SC Fortuna Forest SRL, care îl folosește pentru desfășurarea activității societății, în baza Contractului de concesiune nr. 2852/1998, modificat prin act adițional nr. 3765/10.09.2014.

(2) Se aprobă prețul de vânzare al terenului de 5.787 euro, reprezentând 28.705 lei.

(3) La prețul de vânzare menționat la alin. (2) se adaugă contravaloarea expertizei de evaluare în valoare de 600 lei.

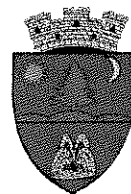
(4) Plata sumelor menționate la alin. (2) și (3) se va efectua anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
VASILICA ENEA**



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 2852/10.07.2023
Ind.dos.: U/A/1

RAPORT DE SPECIALITATE
cu privire la aprobarea vanzarii, fara licitatie publica, a terenului
proprietate privata a Orasului Covasna, concesionat de catre SC Fortuna
Forest SRL

Avand in vedere **Adresa nr. 10.036/09.05.2023**, inregistrata la Primaria Covasna, prin care SC Fortuna Forest SRL si-a exprimat intentia de cumparare a terenului proprietate privata a Orasului, in suprafata de 629 mp, CF 32307, nr. cad. 32307, (identic cu CF 27599, nr. top 2464), pe care il foloseste pentru desfasurarea activitatii societatii, in baza Contractului de concesiune nr. 2852/1998, modificat prin act aditional nr. 3765/10.09.2014.

Tinand cont de:

-Referatul de aprobare al Primarului

-Raportul de evaluare intocmit de catre Evaluator autorizat Pap Gyorgy, conform caruia terenul intravilan din domeniul privat al Orasului Covasna, in suprafata de 629 mp, inscris in CF 32307, nr. cad. 32307, (identic cu CF 27599, nr. top 2464), situat in zona garii, zona periferica, industrială a orasului Covasna, a fost evaluat la valoarea de 5.787 euro, respectiv 28.705 lei.

-Art. 3 din Contractul de concesiune nr. 2852/1998, care stipuleaza ca:
„Durata concesiunii este de 25 de ani de la data incheierii prezentului contract, cu posibilitatea vanzarii directe catre concesionar inainte de expirarea termenului in conditiile in care legislatia va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului.”

SE PROPUNE:

aprobarea vanzarii directe a terenului cu suprafata de 629 mp, inscris in CF 32307, nr. cad. 32307, situat in zona garii, oras Covasna, catre SC Fortuna Forest SRL.

Motivele emiterii actului administrativ:

In baza Contractului de concesiune nr. 2852/1998, modificat prin act aditional nr. 3765/10.09.2014, SC Fortuna Forest SRL exploateaza terenul proprietate privata a Orasului, in suprafata de 629 mp, CF 32307, nr. cad. 32307, (identificat cu CF 27599, nr. top 2464) in scopul desfasurarii activitatii societatii. Societatea si-a exprimat intentia de a cumpara acest imobil.

Articolul 3 din Contractul de concesiune nr. 2852/1998, incheiat intre parti, stipuleaza ca: „Durata concesiunii este de 25 de ani de la data incheierii prezentului contract, cu posibilitatea vanzarii directe catre concesionar inainte de expirarea termenului in conditiile in care legislatia va permite instrainarea terenurilor din domeniul privat al orasului.”

Acest contract expira la 21 septembrie 2023.

Imobilul se afla in zona industriala, periferica a orasului.

Asupra terenului in cauza, Societatea comerciala a facut investitii in amenajarea, betonarea, ingradirea acestuia, este la zi cu toate taxele si impozitele datorate catre bugetul local.

Tinand cont de cele de mai sus, apreciem ca fiind justificată soluția vanzarii fara licitatie publica a imobilului mai sus mentionat.

Raportat la:

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

Consideram legala si oportuna

- Adoptarea proiectului de hotărâre privind cu suprafata de 629 mp, inregistrat in CF 32307, nr. cad. 32307, situat in zona garii, oras Covasna, catre SC Fortuna Forest SRL.

Intocmit,
Varga Monica



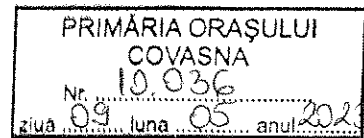
SC PRODUCTIE FORTUNA FOREST SRL

Adresa. Loc. Covasna, str. EROILOR nr. 9

CUI RO 6832438, J14/1377/1994

Nr. Inreg.

184/09.05.2023



Catre,

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA

*Dna Cămin C.
D. M. Varga M.*

SC PRODUCTIE FORTUNAFOREST SRL, cu sediul social în loc. Covasna, str. Eroilor, n. 9, județ Covasna, reprezentată prin **OPREA SORESCU NICOLAE**, în calitate de administrator, deține în baza în folosință, în baza Contractului de Concesiune nr. 2852/1998 cu actul adițional nr. inreg. 3765/10.09.2014, terenul în suprafață de 629mp, înscris în CF **32307 Covasna nr. Cadastral 32307**, teren folosit și necesar pentru desfășurarea activității societății.

Având în vedere prevederile art. 3 din Contractul de concesiune nr. 2852/1998, prin prezenta vă comunicăm intenția noastră de a cumpăra acest teren.

Dat fiind cele de mai sus, vă rugăm analizarea solicitării noastre și aprobarea vânzării directe, fără licitație publică, către prezenta societate în calitate de concedentă, a terenului situat în loc. Covasna, înscris în CF 32307 Covasna, nr. Cadastral 32307 în suprafață de 629mp.

În susținerea cererii anexăm următoarele documente:

- Contractului de Concesiune nr. 2852/1998 cu actul adițional nr. Inreg. 3765/10.09.2014
- Extras CF 32307 Covasna nr. Cadastral 32307.

Cu stima,

ADMINISTRATOR

OPREA SORESCU NICOLAE





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

Nr. cerere **20861**
Ziua **30**
Luna **09**
Anul **2022**

Cod verificare

100119577682



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32307 Covasna

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32307	629	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 27599;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25800 / 29/10/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Covasna); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 32307 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1022.	A1
Act Administrativ nr. Decizia nr. 200/1994, din 20/09/1994 emis de S.C. Brafor S.A (Proces verbal din 19.12.1994);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE renunțare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL COVASNA , CIF:4404613	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
25800 / 29/10/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 2852, din 16/09/1998 emis de Consiliul Local al orașului Covasna;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 ani, cota 1/1 1) SC PRODUCTIE FORTUNA FOREST SRL , CIF:6832438	A1

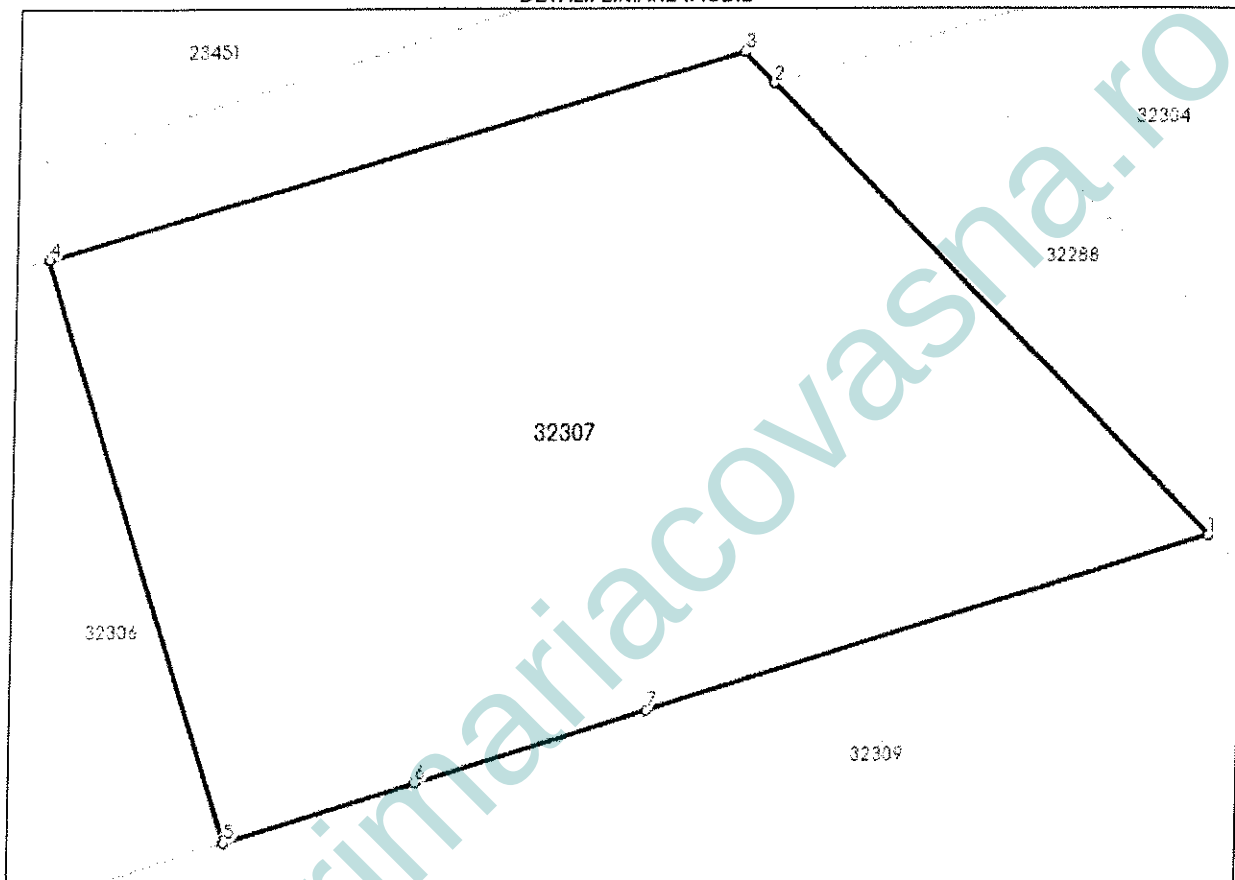
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32307	629	imobil înscris în CF sporadic 27599;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	629	143	5246/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	590.011,811 485.138,642	2	589.996,735 485.154,301	21.737
2	589.996,735 485.154,301	3	589.995,694 485.155,382	1.501
3	589.995,694 485.155,382	4	589.971,944 485.148,212	24.809
4	589.971,944 485.148,212	5	589.978,264 485.128,011	21.167

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= (m))
5	589.978,264 485.128,011	6	589.984,815 485.130,087	6.872
6	589.984,815 485.130,087	7	589.992,724 485.132,593	8.297
7	589.992,724 485.132,593	1	590.011,811 485.138,642	20.023

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.3619819/30-09-2022 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

03-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

BARNA HAROMSZEKI

Barna

Haromszeki

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA
Nr. 3765 / 10.09.2014

ACT ADITIONAL

La contractul de concesiune nr. 2852/22.09.1998
incheiat cu
SC FORTUNA FOREST SRL

II. Obiectul contractului

Art. 1. va avea urmatorul cuprins:

- Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului din domeniul privat al orasului Covasna , situat in intravilanul orasului , inregistrat in CF 27599, sub nr. top 2464, - in suprafata de 629 mp, - in urma HCL nr. 43/12.06.2014 si a Contractului de vanzare cumparare nr. 1304/12.08.2014, prin care s-a vandut o suprafata de 1924 mp din terenul concesionat initial -.

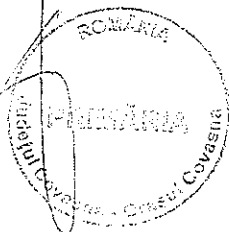
- Celelalte clauze raman neschimbate conform Contractului de concesiune nr. 2852/1998

Prezentul act aditional s-a incheiat in trei exemplare cate unul pentru fiecare parte si pentru Directia Economica.

PRIMAR
THIESZ JANOS

SECRETAR
ENEA VASILICA

REPREZENTANT
SC FORTUNA FOREST





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA
COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 43/2014

cu privire la aprobarea vânzării, fără licitație publică, a terenului concesionat de către SC Fortuna Forest SRL

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de **12 iunie 2014**, ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (16),

Analizând expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate buget – finanțe și juridică, precum și avizul de legalitate al secretarei orașului,

În temeiul:

- art.3 din contractul de concesiune nr.2852/1998
- poz.5 din inventarul domeniului privat al orașului
- art. 20 și următoarele din Legea 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2 și art. 14-16 din Regulamentul din 13 octombrie 2006 privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul nr.634/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 4 din **Legea 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia, cu modificările și completările ulterioare,

În baza prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” alin. (5) lit. „b”, și art. 123 alin. (1), art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Cu votul „pentru” a 16 consilieri, „împotrivă” consilieri și „abțineri” consilieri

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se însușește **Raportul de evaluare** nr. 285/6.05.2014 (anexa 1 la prezenta), raport întocmit de către expert evaluator, ing. Juga Adriana, pentru terenul în suprafața de 2553 mp, teren situat în zona industrială, periferică a orașului, înscris în CF 27598 Covasna, sub nr.cad.27598 și în CF 27599 Covasna nr.top 2464, raport prin care se estimează valoarea de piață a terenului la suma de 7900 de euro, adică 3,10 Euro/mp.

6
Art. 2. - (1) Se aprobă vânzarea, fără licitație publică, a imobilului teren, înscris în CF 27598 Covasna, nr.cadastral 27598, în suprafață de 1924 mp, situat în zona periferică, industrială din intravilanul orașului Covasna, aflat în proprietatea privată a orașului Covasna, către SC Fortuna Forest SRL.

(2) Se aprobă prețul de vânzare a terenului de 6.000 Euro.

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

(4) Plata sumelor menționate la alin. (2) și (3) se va efectua anterior încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, până în 30 iulie 2014, prețul urmând a fi stabilit raportat la cursul euro- lei din prețuia plății.

(5) În situația nerespectării termenului prevăzut la alin. (4) prezenta hotărâre își pierde valabilitatea.

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

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

Art.4. - Cu data încheierii contractului de vânzare-cumpărare contractul de concesiune nr.2852/1998 se modifică, urmând să aibă ca obiect doar parcela înscrisă în CF 27599 Covasna, sub nr.top 2464 – în suprafața de 629 mp.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GECSE IMRE**



**Contrasemnează,
SECRETAR,
VASILICA ENEA**



SC. PROD. FORTUNA FOREST SRL
COVASNA, STR. ERULOR NR. 9.

NR: 95 / 10.09.2014

Acta Căminului
A. Invenit
actului nr. 1304
10.09.2014

5765
10.09.2014

C A T R E

PRIMARIA GRASULUI COVASNA

SC PROD. FORTUNA FOREST SRL, având în vedere contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 1304 din 12.08.2014, prin prezenta solicităm întocmirea actului adițional la contractul de concesiune nr. 2852 / 1998, care să arate că din suprafața totală de 2553 m², a fost cumpărată suprafața de 1924 m², rămânând în concesiune diferența de 629 m².

Acest act adițional este necesar în vederea înregistrării corecte a suprafețelor la organul fiscal al primăriei.

COVASNA

10.09.2014

Episc. Screscu, Maria

Anexez copie după contractul de vânzare-cumpărare

CONTRACT DE CONCESIUNE

nr. 282/1998

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul local al orasului Covasna, concedent,
reprezentat prin primar, Malnasi Laszlo Levente si secretar, Enea Vasiliu
si S.l. "Fortuna Forest" SRL Covasna, cu
sediuul in Prata noastra nr. 9, pmi Opres
Foroscu Nicolae., in calitate
de concesionar,

au incheiat prezentul contract de concesiune in temeiul
Legii 50/1991, republicata, Hotararii Consiliului local nr. 37/1997 cu
privire la concesionarea, prin licitatie publica, a unor terenuri din dom-
niul privat al orasului si a procesului verbal de adjudecare inregistrat
cu nr. 282/1998.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 1.- Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului
din domeniul privat al orasului Covasna intrebat in incheierea
planul orasului, incheiat cu C.F.G.T. Covasna
nr. 2463 si 2464, cu suprafata de
2553 mp. teren identic fost planul de
intrebat buget.

ART. 2.- Pe terenul concesionat se va construi in termen de 12 luni de la
data incheierii contractului de concesiune ateliere de
industrializare a lemnului.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

ART. 3.- Durata concesiunii este de 25 de ani de la data incheierii pre-
zentului contract, cu posibilitatea vanzarii directe catre con-
cesionar inainte de expirarea termenului in conditiile in care
legislatia va permite instrainarea terenurilor din domeniul
privat al orasului

IV. PRETUL CONCESIUNII

ART.4.- Pretul concesiunii este de 945 lei/imp./an, asa cum rezulta din procesul verbal de adjudecare incheiat la data de 16.09.1998.

ART.5.- Pretul concesiunii prevazut la art.4 va fi indezat anual in functie de rata inflatiei, prin hotarare a Consiliului local si va fi adus la cunostinta concesionarului in termen de 30 de zile de la majorare.

V. MODALITATEA DE PLATA

ART.6.- Taxa de concesionare, va fi achitata pana la data de 24. septembrie 1998 in proportie de 50% din pretul de vanzare al terenului, calculat la suma de 60.305.181 lei.

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

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

VI. INCETAREA CONCESIUNII

ART.9.- Concesiunea poate inceta:

- 9.a.) - expirarea duratei
- 9.b.) - la cererea concesionarului - renuntare
- 9.c.) - inainte de expirarea duratei in cazul vanzarii catre concesionar

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

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

- 10.a.) - intarzierea la plata cu 60 de zile
- 10.b.) - in cazul schimbarii de catre concesionar a destinatiei constructiei de pe terenul concesionat
- 10.c.) - in cazul neexecutarii constructiilor autorizate in termen de un an de la data incheierii contractului
- 10.d.) - daca necesitatile de ordin public impun folosirea terenului in alte scopuri. In acest caz se va asigura de catre concedent un alt teren pentru concesionare precum si rascumpararea concesiunii prin asigurarea unei despagubiri prompte, adecvate si efective, corespunzatoare valorii investitiei. Cazul de interes public se probeaza prin hotararea Consiliului local Covasna, hotarare de Guvern. Daca partile nu se inteleg asupra pretului

rascumpararii urmeaza sa se adreseze instantei de judecata.
10.e.) - in cazul in care concesionarul nu respecta normele legale
de protectie a mediului, precum si cele de protectie a li-
nistii publice.

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

Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioa-
de de 30 zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indepli-
neste obligatiile in acest interval.

VIII. FORTA MAJORA

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

ART.13.- Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celei-
lalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de
o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de
acest gen de catre organele competente romane, in prezenta partilor

ART.14.- In caz de forta majora, constatata in conditiile de mai sus, exe-
cutarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta, cu perioa-
da corespunzatoare acesteia cu mentiunea ca nici una din parti nu
va pretinde despagubiri, pentru intarzieri in executarea contrac-
tului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii, va su-
porta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si inde-
plinirea tuturor celorlalte obligatii.

IX. OBLIGATIILE PARTILOR

ART.15.- Concesionarul are urmatoarele obligatii:

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

ART.16.- Concedentul are urmatoarele obligatii:

- sa urmareasca obtinerea autorizatiei de constructie de catre concesionar.
- sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei, incadrarea in termenul de executie stabilit in autorizatia de constructie.
- sa notifice concesionarului oferta de vanzare a terenului in termen de 6 luni de la data intrarii in vigoare a legii.

X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

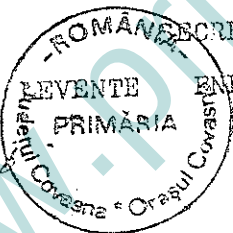
Prezentul contract se incheie in 4 exemplare din care doua pentru Primarie, unul pentru Circ. fiscala, si unul pentru concesionar.

CONCEDENT,

Consiliul local Covasna

PRIMAR,

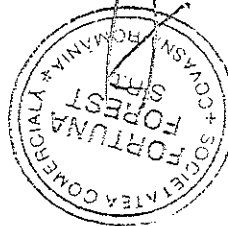
MALNASI LASZLO



EMEA VASILICA

CONCESIONAR,

S.C. Fortuna Forest
SRL Covasna, Poni
Oprirea lucrului Nicolae



IIA
TORIA Ig. Secuiesc
COVASNA
6 luna Februarie 7
6767

Extras de carte funciară

Comuna Covasna

A. FOAIE DE AVERE

Nr. top al parcelei	Descrierea imobilului	Întinderea		Observații
		în ha	și mp	
2463 2464	Arătură Curte		1924 629	

B. FOAIE DE PROPRIETATE

NR. ORD.	Descrierea privind proprietatea	Observații
1.	Consiliul Local al orașului Covasna singur asupra imobilelor de mai sus cu titlu de drept de renunțare conf. Inch. nr. 801/1995.	

C. FOAIE DE SARCINI

NR. ORD.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma		Observații
		lei	bani	
	Fără sarcini			

Certific că prezenta copie în extras, corespunde întru totul cu dispozițiile în vigoare din coala c.f. originală păstrată de acest notariat de stat.
199
Conducător C. P.

PLAN OF SITUATION



ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 13.121 / 14.07.2023.

Ind. dos.: IV/A/1

AVIZ FAVORABIL

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, fără licitație publică, a terenului proprietate privată a Orașului Covasna, concesionat de către S.C. Fortuna Forest S.R.L.

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

Temei legal general:

- art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare,

Temei legal special:

- art. 87 alin. (5) din **OUG 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

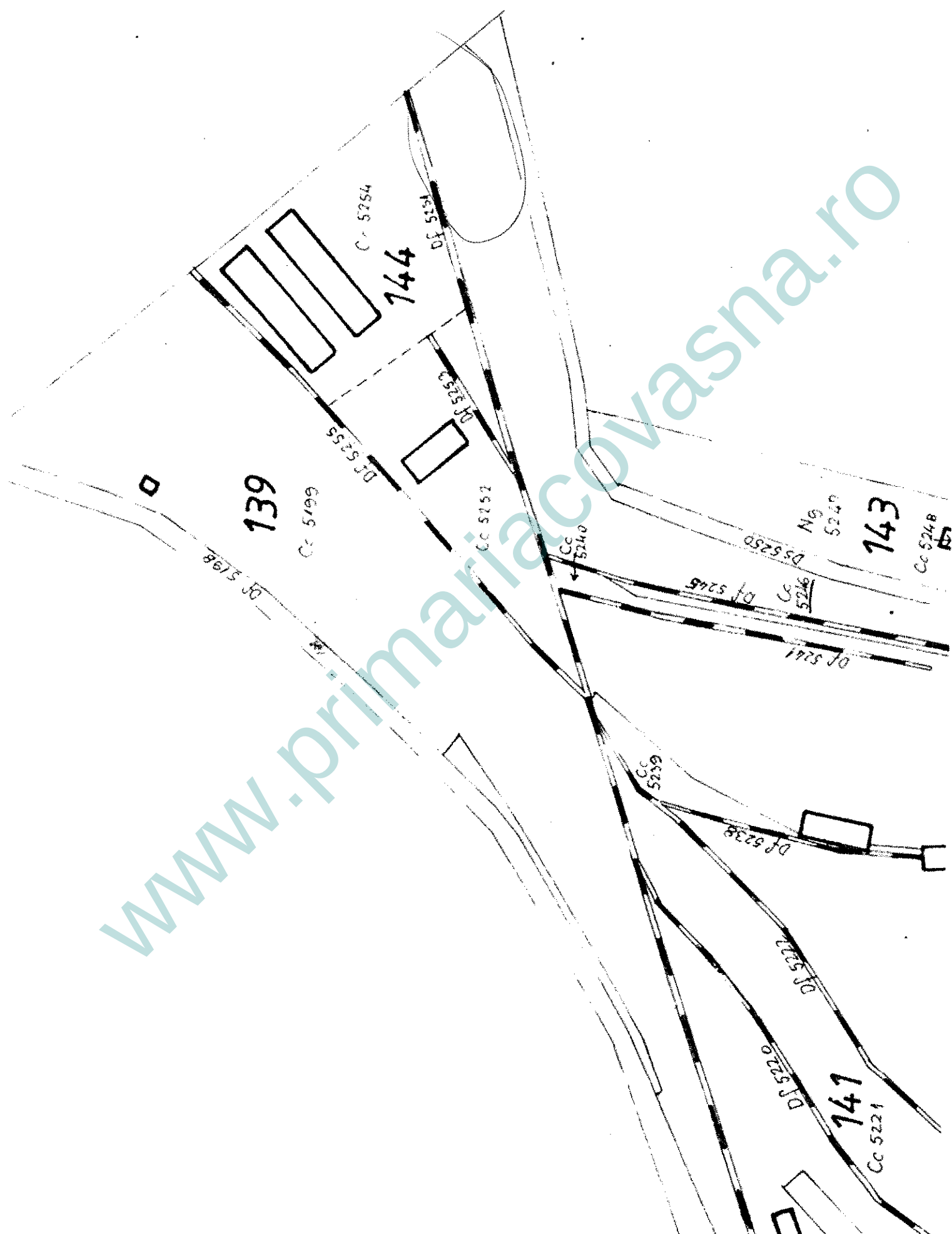
- art. 29 din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

sunt corect invocate.

SECRETAR GENERAL,
Vasilica Enea

E.V./R.Zs.

NR. PARCELA	NR. CVAL	NR. POI PLAN	SUPRATA PARCELEI	CATEGORIA DE POLUSINTA	SUBCATEGORIA DE POLUSINTA	CATEGORIA DE TEREN A.T.O.T.P.	CLASA SI SITUATIA CORTILICA	CCD POSESSOR	D E N U M I R P O S E S
LOCALITATEA = COVASNA									
5214	139	15	0,0078	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5215	139	13	0,1377	CONSTRUCTII	TERENURI SPORT		AD.OP.	10	I.F.E.T.
5216	0	15	0,2098	GRUMURI	STRAZI SI MILITE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5217	0	15	0,0404	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5218	140	15	1,5220	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5219	140	15	0,1901	GRUMURI	STRAZI SI MILITE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5220	0	15	0,0911	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5221	141	15	0,4997	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5222	0	15	0,0997	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5223	142	15	3,0467	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5224	142	15	0,0141	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5225	142	15	0,1096	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5226	142	15	0,0099	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5227	142	15	0,0099	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5228	142	15	0,0099	GRUMURI	STRAZI SI MILITE		AD.OP.	13	CONS.POP.
5229	142	15	0,0011	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5230	142	15	0,0009	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5231	142	15	0,0016	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	13	CONS.POP.
5232	142	15	0,0256	ARACIL	SIRE		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5233	142	15	10,1008	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5234	142	15	0,0074	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5235	142	15	0,0039	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5236	142	15	0,0927	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5237	142	15	0,0370	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5238	142	15	0,0013	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5239	142	15	0,0054	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	FAB.PRELUC.LEI
5240	142	15	1,4223	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	40	I.A.C.M.
5241	142	15	0,0031	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	40	I.A.C.M.
5242	142	15	0,0078	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5243	142	15	2,0473	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5244	142	15	0,0134	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5245	142	15	0,0078	GRUMURI	CAL FERATE		AD.OP.	20	I.F.E.T.
5246	142	15	0,7493	CONSTRUCTII	CURTI CONSTRUCTII		AD.OP.	20	I.F.E.T.



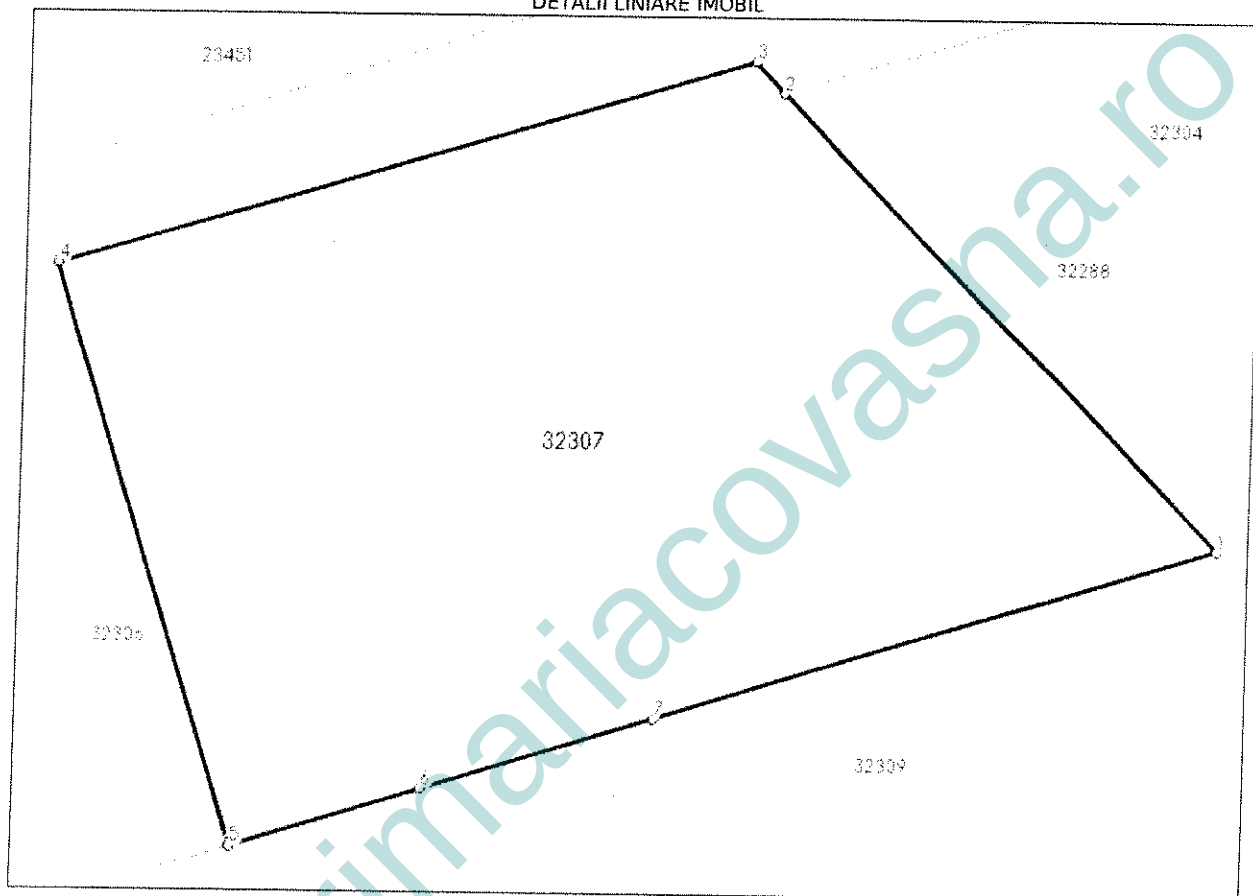
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32307	629	imobil înscris în CF sporadic 27599;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	629	143	5246/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	590.011,811 485.138,642	2	589.996,735 485.154,301	21.737
2	589.996,735 485.154,301	3	589.995,694 485.155,382	1.501
3	589.995,694 485.155,382	4	589.971,944 485.148,212	24.809
4	589.971,944 485.148,212	5	589.978,264 485.128,011	21.167

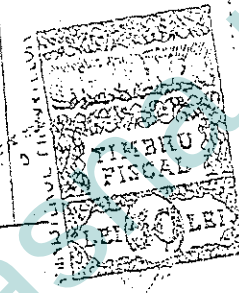
IA Ig. Secuiesc
OVASNA
1247
Februarie 1995

Extras de carte funciară

Covasna
Comuna

6767

A. FOAIE DE AVERE

Nr. top al parcelei	Descrierea imobilului +	Întinderea		Observații
		în ha	și mp	
2463 2464	Arătură Curte		1924 629	

B. FOAIE DE PROPRIETATE

IR. RD.	Descrierea privind proprietatea	Observații
1.	Consiliul Local al orașului Covasna singur asupra imobilelor de mai sus cu titlu de drept de renunțare conf. Inch. nr. 801/1995.	

C. FOAIE DE SARCINI

NR. ORD.	Înscrieri privitoare la sarcini	Suma		Observații
		lei	bani	
	Fără sarcini			

Caricăm că prezenta copie în extras, corespunde întru totul cu dispozițiile în vigoare din cartea c.f. originală păstrată de acest notariat de stat.
1995
Conducător C. F.

Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
email: papzitta@yahoo.ro

RAPORT DE EVALUARE nr. 85 din 20.06.2023.
-TEREN INTRAVILAN-



PROPRIETAR: ORASUL COVASANA

CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

ADRESA: or. Covasna, str Piliske nr.1, judetul Covasna

VALOARE DE PIAȚĂ:
5.787 EUR SAU 28.705 LEI

Curs valutar (1 EUR = 4,9604 LEI)

Suprafață imobil evaluat:
S= 629 mp

Semnătura și ștampila
ing. Pap György
Expert evaluator ANEVAR
Specializare E.P.I.



Data:	Inspecției: 12.06.2023.
	Evaluării: 16.06.2023.
	Raportului: 20.06.2023.

I. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1.CERTIFICAREA,IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

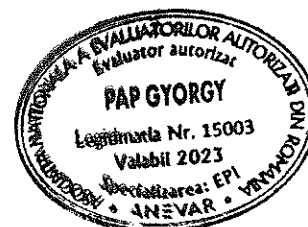
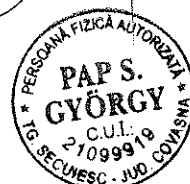
Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluatorul autorizat Pap Gyorgy specialitatea EPI ,legitimația nr.15003 valabilă pe anul 2023.Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Tîriac,nivel de acoperire 10.000 EUR.Adresa evaluatorului :Mun.Târgu Secuiesc,str.Ady Endre nr.16/A,jud.Covasna,telefon 0745047406 e-mail papzitta@yahoo.ro

Certificare

Subsemnatul ,prin prezenta ,in limita cunoștințelor și informațiilor detinute ,certific în cunoștința de cauza și cu buna credință ca :

1. Declar cu buna credinta faptul ca afirmațiile cuprinse in aceasta lucrare sunt adevărate si corecte.
2. Concluziile raportului reprezinta opiniile si analizele mele personale,nepartinitoare.
3. Certific faptul ca am efectuat personal inspectia imobilului ce face obiectul raportului.
4. Certific faptul ca nu am relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.
5. Nu am un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluată.
6. Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client,iar remunerarea evaluarii nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.
7. Opiniile mele au fost efectuate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.
8. Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuezi acest raport de evaluare.
9. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare,valorile estimate fiind valabile 16.06.2023 pentru data de iar inspectia s-a făcut la data de 12.06.2023 în prezența D-na Varga Monika din partea primăriei Covasna.

ing. PAP GYÖRGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client /Solicitant : PRIMĂRIA ORAS COVASNA

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

Destinatar : PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

I.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea tip teren intravilan in suprafată de 629 mp,situat in orașul Covasna, nr. FN, jud Covasna,. identificat cu nr. Cadastral 32307, carte funciară nr. 32307 Covasna.

Informații detaliate despre proprietate evaluată se găsesc in cap. III
Prezentarea datelor.

Proprietar - ORAȘUL COVASNA

Adresa proprietății – Terenul evaluat este situat in intravilanul orașul Covasna nr. FN, jud Covasna – zonă industrială periferica.spre mediana

Cod postal - 525200

Drepturile de proprietate evaluate – Se evaluaează dreptul absolut de proprietate al orașului Covasna asupra terenului intravilan, astfel cum este înscris extrasul CF pus la dispoziția evaluatorului.

- **Cartea funciară nr. 37307 Covasna , nr, cad. 32307** – teren intravilan în suprafată de 629 mp, având categoria de folosință teren intravilan– extras de carte funciară din data de 30.09.2023. elibetară de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

- Intabulare drept de proprietate renuntare, dobândit prin lege, cota actuala, 1/1 emis de Parlamentul României

Inscrieri privitoare la sarcini – Contract de concesiune nr.2852 /16.09.1998
emis de Consiliul Local al orașului Covasna

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

- plan de amplasament si delimitarea a imobilului .
- plan de incadrare in zonă.

I.4. SCOPUL EVALUĂRII , TIPUL EVALUĂRII ,DATA EVALUĂRII SI A INSPECȚIEI

Tipul valorii – **Valoarea de piața**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor : Valoarea de piața a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potentialul 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 piața ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi depus să îl ofere.

In concluzie, prprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piața.

Scopul evaluării – **Informare**

Data inspecției proprietății – Inspecția proprietății a avut loc in data de 12.06.2023. in prezența reprezentantului Primaria Covasna d-na Varaga S-a efectuat inspecției completă . Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării 16.06.2023 - dată la care raportul de referința leu/euro este de 4,9604 LEI/EUR.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

La dispoziția evaluatorului s-au pus :

- Extras de Carte Funciară nr. 32307 Covasna
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Plan de incadrare in zona.

I.6. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

<i>Informațiile</i>	<i>Sursa</i>
Situatia juridica a proprietății imobiliare	Extras de Carte Funciară nr. 32307,Covasna,Plan de amplasament si delimitate a imobilului intocmit de biroul de cadastru
Dimensiuni /arii proprietății imobiliare	Suprafata terenului conform extras CF 32307 Covasna este de 629 mp. Teren neîmprejmuit

Legate de piața specifică

<i>Informațiile</i>	<i>Sursa</i>
Privind piata imobiliară specifica (prețuri)	- persa de specialitate
	- site- urile de specialitate imobiliare, informatii verificate
	- baza de date a evaluatorului

Informațiile utilizate au fost :

- Documentele juridice
- Date de piața – prețuri de vânzare , oferte vânzare,

Sursele de informații au fost:

- reprezentanții CLIENTULUI pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situația juridică, suprafețe, istoric) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate
- analiza de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- site-uri de specialitate pe piațe imobiliare națională – *imobiliare.ro, olx.ro* etc.

I.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin mai multe vizite ale proprietății , ocazii în care au fost puse la dispoziție planurile, acte care atestă dreptul de proprietate, documente și documentații.
- s-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.
- în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.
- s-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului.
- nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale.
- nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții.
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-au făcut considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.
- alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținând seama de de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.
- nu au fost luate în calcul eventualele modificări care pot să apară în perioada următoare.
- întrucât piața , condițiile de piață se pot schimba, valoare estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- datele cuprinse în acest raport se tratează cu responsabilitate, confidențialitate nu se divulgă la ori cine Se manifestă pe tot parcursul inspecției proprietății, (culegerea informațiilor discuții cu proprietarul), un comportament etic cea ce cere din partea evaluatorului integritate, confidențialitate, imparțialitate.

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

I.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarului **PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA,**

I.9. RISCUL EVALUARII

Riscuri generale ale pieței: Valoriile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii de 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 , fiscal etc.

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării mai multor abordări, bazate pe comparația vanzarilor, tehnica extracției .

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

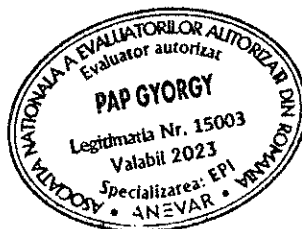
Valoarea estimată prin **abordarea prin extracție** – aceasta abordare este o varietate a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți , prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și uzură.

I.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediție 2022 și cu ipotezele speciale cuprinse în acest 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

- SEV 100 –Cadrul general
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102- Implementare
- SEV 103-Raportare
- SEV 104-Tipuri de valori
- SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile

ing. PAP GYORGY
evaluator ANEVAR – specializarea - E.P.I.



II PREZENTAREA DATELOR

II.1. ADRESA SI PROPRIETARUL

II.1.1. Proprietatea

Teren intravilan in suprafata de 629 mp (conform extras CF nr. 32307 Covasna, nr. Cad. 32307 situat in intravilanul orașului Covasna , nr. FN jud. Covasna.

II 1.2. Proprietar și situația juridică

Cartea funciară nr. 32307 Covasna , nr, cad. 32307 – teren intravilan în suprafață de 629 mp, având categoria de folosință teren intravilan neîmprejmuit– extras de carte funciară din data de 30.09.2023. elibetară de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Covasna, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Târgu Secuiesc.

Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Covasna), Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României

Se înființează cartea funciară a imobilului 32307 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1022. Act Administrativ nr. Decizia nr. 200/1994 din 20.09.1994 emis de S.C. Brafor S.A. (Proces verbal din 19.12.1994)

- Intabulare drept de proprietate renunțare, dobândit prin lege, cota actuala, 1/1 Orașul Covasna

II.1.3. Ipoteци

Contract de concesiune nr. 2852 /16.09.1998 emis de Consiliul Local al orașului Covasna

II.1.4. Utilizarea Actuală

La data inspecției ,terenul era neîngrădit liber pentru anumite construcție fără fundație .Intabulare drept de CONCESIUNE pe o perioadă 25 ani cota 1/1
S.C.PRODUCȚIE FORTUNA ROEST SRL

II.2. ANALIZA LOCATIEI

II.2.1. Covasna este cunoscută și subdenumirea de Stațiunea celor 1000 de izvoare de sănătate,datorită climatului blând a aerului puternic ionizat negativ ,a cadrului natural pitoresc.Sunt multe baze de tratamente care valorifică resursele naturale pe întreaga durată a anului.Deși localitatea are un potențial turistic și implicit economic deosebit ,orașul nu a cunoscut o dezvoltare semnificativă,numărul firmelor și a locurilor de muncă este limitat,iar o bună parte a generației tinere își caută locuri de muncă în străinătate sau în orașele mari.În ultimi ani se observă totuși o revigorare ușoară economică,au fost puse în funcțiune unități turistice noi (Hotel Clemont, de 4 stele),unități industriale, de prelucrarea lemnului ,de construcții și de alimente(SC. ARDEALUL S.A,S.C. PRIMA S.R.L,S.C. CONI TRANS S.R.L și multe altele),câteva investiții străine ,urmând ca în viitor apropiat,să se construiască și alte unități de cazare și baze de tratament precum și unele unități mai mici Rata șomajului destul de ridicat,ocupațiile populației,cu precădere în echilibru între prestări de serviciu .industriale și comerți.

Imobilul este situat în zona industrială spre periferie

II.2.2. Strada - Accesul la imobile se realizează de pe strada neasfaltată macadam cu o singură sens de circulație se situează interiorul unității de producție forestieră

II.2.3. Transportul - Proprietatea izolată nu are acces la caile de transport public

II.2.4. Puncte de interes - terenuri agricole,beneficiază de învecinarea relativ apropiată unități comerciale

II.2.5. Zona - Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă industrială . Imobilul este amplasat în interiorul unități de producție forestieră de prelucrarea și comercializarea lemnului deschidere 24,809 m adâncime 21,167 conform schiță cadastru . amplasarea în cadrul zonei este industrial ,poluarea medie spre mică. Este o zonă , înconjurată de terenuri agricole .La momentul inspecției teren intravilan o parte betonată folosit pentru rampă și depozitare pentru materialului lemnos .

II.3. FIȘA IMOBILULUI DE EVALUAT

- adresa – oraș, Covasna F.N. Jud.Covasna cod poștal 525200
- suprafata evaluată – 629 mp.deschidere 24,809 ml adâncime 21,167
- forma geometrică negulată o parte denivelat accidentat
- proprietar – Orașul Covasna
- sarcini - asupra imobilului există contract de concesiune
- utilizare – conform CF categoria de folosință a terenului intravilan în realitate folosit pentru depozitarea și rampă de încărcare și descărcare a materialului lemnos
- valoarea de piață a terenului considerând (cea mai bună utilizare) teren contruibil.
- data evaluării -16.06.2023
- scopul – informare în procesul de concesiune
- tipul de valoare adecvat scopului – de piață
- utilități – rețea de energie electric și apă la stradă
- vecinătăți – terenuri agricole
- amenajări – neînprejmuit

III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.1. Generalități – conform datelor agențiilor imobiliare din zona și a celor constatate de evaluatorii imobiliari și investitorii din zona orașului Covasna, piața imobiliară este în prezent în ușoară revigorare ,dupa o perioada de declin accentuat datorita crizei economice mondiale,declin ce s-a manifestat prin scăderea semnificativă a prețurilor proprietăților oferta fiind superioara cererii.

Zona industrială periferică unde este localizată imobilul supus evaluării este una cu cerere medie de piața imobiliară locală,cu oferte similare lipsă, destul de numeroase și cerere moderată în zone balneare și rezidențiale , prețurile situându-se între 16-24EUR/mp în funcție de amplasare și caracteristici geografice,respectiv utilitati ,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 - mic spre medie

III.3. Cererea de terenuri similare – moderată. Piața se considera ca fiind a cumparatorului cu buget limitat care aleg imobile din zona de periferie unde prețurile sunt mai mici decât în zonele urbane

III.4. Echilibrul pieței - Avind în vedere cele de enumerate mai sus putem constata ca piața imobiliară este în favoarea cumpărătorilor un dezechilibru în favoarea cererii ,deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a piețelor imobiliare.Din punct de vedere teoretic,punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată,ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor datorită instabilității economice,activitatea imobiliară răspunzând la stimul pe termen lung sau scurt.Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației și de veniturile sale ,în timp ce pe termen lung depinde de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare

III.5. Valori ofertate spre vânzare pentru terenuri intravilan de construcție -

- minimum – cca. 16,0 EUR/mp
- maximum – cca. 24,00 EUR/mp

IV EVALUAREA

IV.1. Abordari utilizate - Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări, bazate pe: comparația vanzarilor , tehnica extracției.

IV.2. Cea mai bună utilizare (CMBU) - Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, legală și probabilă a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar, și are ca rezultat cea mai mare valoare (maximă productivă). În opinia noastră, având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia, CMBU este cea folosită pentru construire industriale.

IV.3. Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare , comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului , condițiile de finanțare , situația pieței imobiliare, dimensiunile , locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare s-au folosit ca surse de informații , ofertele de vânzare de terenuri intravilane similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare .

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele , s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă 3 (are cea mai mică ajustare totală netă). Având în vedere și celelalte ajustări , opinăm că valoarea de piață a terenului analizat este.

9,2 EUR/mp, echivalent 45,640 LEI/mp

IV.4. Abordarea prin extracție

În cadrul prezentului raport de evaluare se va determina valoarea proprietății imobiliare ()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 - tern + 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 uzura.

Valoarea rezultată prin abordarea prin extracție este

14,60 EUR/mp,echivalent 72,43 LEI/mp

S-a renunțat de această abordare din cauza diferenței de amplasament

IV.5. Reconcilierea valorilor

Având în vedere atât cantitatea,calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principalul prudentei adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează ca **abordarea aleasă pentru estimarea valorii de piață terenului este abordarea prin piață ,iar valoarea de piață a terenului intravilan în suprafața de 629 mp situat în intravilanul orașului Covasna pe nr. FN, jud. Covasna este**

Teren 629 mp= 5.787 EUR sau 28.705 LEI

În vederea ridicării în viitor a valorii de piață a imobilelor situate în această zonă trebuie ținut cont următoarele aspecte

- delimitarea zonei unde se află bransamentele subterane
- înbunătățirea infrastructurii
- împrejmuirea cu gard
- înfântarea parcurilor verzi (curățirea terenului de arbuști și de masă lemnoasă)și întreținerea lor

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate următoarele :

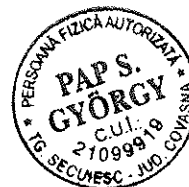
- valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.
- valoarea este o predicție.

Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

- valoarea este subiectiva.
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Întocmit azi, 20.06.2023.

ing. PAP GYORGY
evaluador ANEVAR – specializarea - E.P.I.



Anexa 1 – TABEL ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață (800 mp)

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	
Suprafața	629	1430	804	16.765	
Preți (oferta/ vânzare) EUR/mp		24,0	21,80	16,50	
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	
Ajustare procentuală		0%	0%	0%	
Preți ajustat		24,0	21,80	16,50	
Justificarea ajustărilor	Dreptul de proprietate este integral la toate imobile analizate- nu se aplică ajustări				
Conditii vanzare		Oferta depreciata negociabi	Oferta depreciata negociabil	Oferta depreciata negociabil	
Ajustare procentuală		-5%	-5%	-5%	
Ajustare unitară (EUR/mp)		-1,2	1,09	0,82	
Preț ajustat		22,8	21,0	15,7	
Justificarea ajustarilor	S-a aplicat ajustarea negativă de 5% la comparabila 1,2,3 , prețul este în discuții.				

Localizare	Zonă periferie	in orașul Covasna in strada spatele fabricii Pepsi.. Acces drum batut curent electric, gaz, canalizare si apa. geometrica regulata	Covasna mediană, pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitoresca in continua dezvoltare partial inprejmuit, teren plan ,accesul se realizeaza din drum	Covasna , zona pitoreasca in continua dezvoltare. Apa, curent electric, canalizare. Acces la imobil drum pietruit, accesul se realizeaza din drum macadam, forma geometrica regulata neinprejmuit
-------------------	----------------	--	--	---

			macadam,forma geometrica regulata amplasare favorabilă , zonă liniștită, zona bine cotatăpe piața imobiliară locală		
Ajustare procentuală		-15%	15%	15	
Ajustare unitară (EUR/mp)		3,42	3,15	2,35	
Preți ajustat		19,4	17,85	13,35	
Justificarea ajustărilor		S-a aplicat ajustare negativă de 3,42-2,35 /mp pentru comparabilele 1,2 și 3 situate în zona bine cotată – ajustările au fost preluate din analiza datelor secundare extrase de pe piața.			
Caracteristici teren ,acces, forma, dimensiuni	drum de acces macadam, neasfaltat greu de accesat geometriă regulată I	geometrica regulată neparcelabil	Forma geomertică regulată e	forma geometrică ,regulata	
Valoarea ajustării(%)		-5	-5%	-5%	
Valoarea ajustării (EUR/mp)		1.0	0,9	0,7	

Preț ajustat		18,4	16,90	12,6			
Justificarea ajustărilor		s-a aplicat ajustare pentru comparabilele ,acesta având dechidere similară la drum. Dar drum mai accesibil					
Destinația terenului, CMBU	Teren intravilan industrial	Curți construcții și grădină intravilan	Cuți construcții in intravilan	Similar			

Raport evaluare – teren intravilan -
 Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Valoarea ajustarii %		15%	15%	15%			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		2,76	2,53	1,89			
Preți ajustat		15,60	14,40	10,70			
Justificarea ajustarilor		CMBU pentru toate terenurile analizate este de teren intravilan constructibil – s-au aplicat ajustări.					
Utilități	Rețea apă și energie electrică la stradă	Utilități la poarta	Utilități la poartă gaz	Similar la fără gaz			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	-0,0	0,0			
Preți ajustat		15,60	14,40	10,70			
Justificarea ajustarilor		Nu s-au făcut ajustări					
Suprafața	629	1430	804	16.765			
Ajustare procentuala		0	0	-10%			
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0	1,0			
Preți ajustat		15,60	14,40	9,7			
Justificarea ajustarilor		. Suprafața ideală fiind între 500-1.000 mp. S-a făcut diminuări la comparabila 3 fiind este mai greu de vândut decât terenul de subiect					

Amenajări	neînprejmuit	Parțial înprejmuit cu gard lemn în stare destul de slabă	neînprejmuit	neînprejmuit			
		0,0%	0,0%	0,0%			
		0,0%	0,0%	0,0%			
		15,60	14,40	9,7			

Raport evaluare – teren intravilan -
 Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
 Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Justificarea ajustărilor		Nu s-a aplicat ajustări comparabilele fiind neamenajate și înrejmuite cu gard de lemn în stare fizică slabă.					
Aspect	Aspect dezolant cu a necesită îmbunătățiri	Nu necesită	idem	idem			
Ajustare procentuala		-5%	-5	--5			
Valoarea ajustarii (EUR/mp		1,0	0,7	0,50			
Preți ajustat		14,6	13,70	9,2			
Total ajustare bruta		9,38	8,37	7,26			
				Cea mai mică ajustare			
Valoarea estimată	9,2	EUR/mp					
S teren 629 mp	5.787 EUR	28.708	LEI				

Anexa 1- ABORDARE PRIN PIATA

COMPARABILA I - PIAȚĂ

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-1430-mp-teren-intravilan-in-orasul-covasna-IDeYuZc.html>



10

De vânzare 1430 mp teren intravilan în orașul Covasna

24 €

Descriere

De vânzare 1430 mp teren intravilan în orașul Covasna, 34 km de Sfântu Gheorghe, în spatele Fabricii Pepsi. Pentru mai multe detalii asupra imobilului prezentat, vă rugăm să ne contactați la nr. de telefon 07*****22 sau pe adresa de mail wellsfantu@gmail.com

ID: 221287498 Vizualizări



Contactarea vânzătoru 0767 705 222

— — prețul de 24/Eur. ușor negociabil, imobilul este situat in orașul Covasna in strada spatele fabricii Pepsi.. Acces drum batut curent electric, gaz, canalizare si apa. Pret - 24 euro metru patrat. Forma geometrica regulata

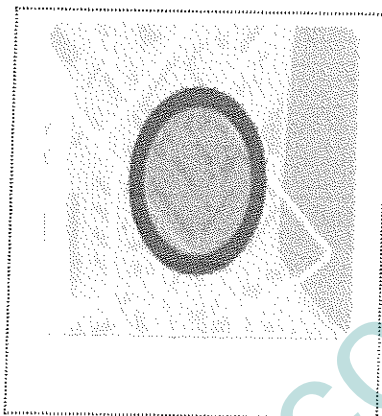
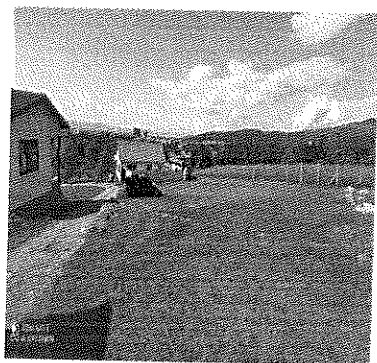


Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

COMPARABILA II - PIAȚĂ

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-statiunea-covasna-zona-pitorea-sca-in-dezvoltare-IDfCICe.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

		Descriere
Teren intravilan	statiunea	
Covasna , 804 MP,	zona	Teren intravilan in suprafata
pitorea-sca in	continua	804 mp
dezvoltare.		
Apa, curent electric,		



Contactarea vânzător 077 024 9730

– prețul de 17.500 EUR este ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna pe STATIUNEA BALNEARA, zona pitorea-sca în continua dezvoltare parțial înprejmuit, teren plan ,accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată

COMPARABILA III - PIAȚĂ

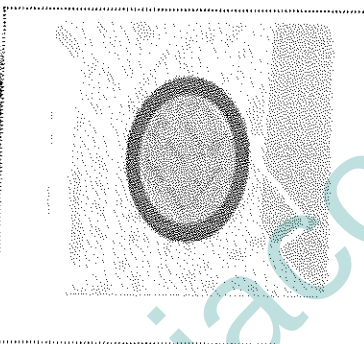
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-orasul-covasna-IDgEtMm.html>



Teren intravilan în orașul Covasna

16,50EUR/mp

Suprafata utila: 16 765 m²



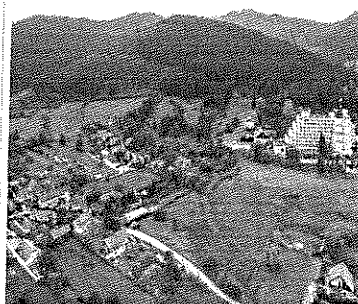
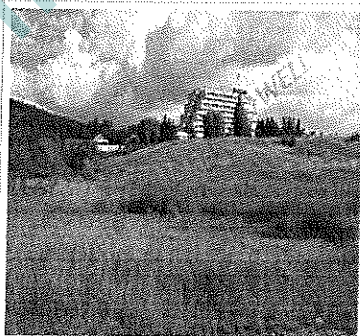
Descriere

În atenția investitorilor, vă recomandăm un teren intravilan cu o panoramă pitorească în orașul Covasna! Imobilul este situat în zona centrală central, în vecinătatea Hotelului Montana. Accesul se face de pe un drum pietruit, pe stradă se află curent electric și canalizare. Suprafața este de 16765 mp, și este îmbogățită de un pârâu și pădure. Se pretează pentru camping, case de vacanță, Parc de aventură, Balu Resort.

Contactarea vânzătorul - 075 739 3463

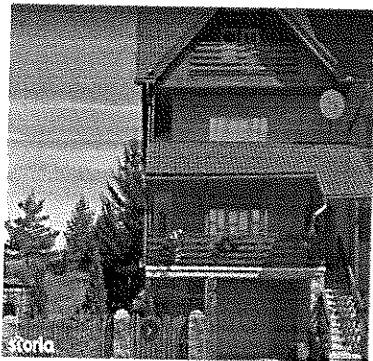
– prețul de 16,50 Eur/mp

ușor negociabil, imobilul este situat în orașul Covasna teren intravilan stațiunea Covasna , zona pitorească în continua dezvoltare. Apa, curent electric, canalizare. Acces la imobil drum pietruit, accesul se realizează din drum macadam, forma geometrică regulată neînprejmuit



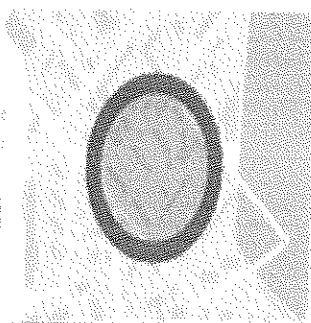
COMPARABILA I - EXTRACȚIE

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-imobil-teren-si-casa-in-covasna-str-toth-nr-27b-jud-covasna-IDm7NE.html>



Vand imobil: teren si casa
in Covasna, Str. Toth nr.
27B, jud. Covasna

105 000 €



Descriere

Suprafata utila 410 mp
Suprafata construita 455 m²
Suprafata teren 300 m²
Numarul de baii 3
Anul constructiei 2006
Numarul de camere 6
Garaj/Loc de parca

Contactarea vânzător 0726 397 357

– Descriere

Proprietate imobiliara situata in Covasna, Str. Toth nr. 27B, jud. Covasna, compusa din:
demisol+2E+masarda, cu 6 camere, living, 3 bai, garaj, beci, centrala termica, acoperis din tigla, cu 2
balcoane din lemn acoperite cu tigla, poarta din lemn pe structura de piatra, tencuieli de culoare verde,
toate utilitatile (curent electric, apa, canalizare). Terenul este de 300 mp.



COMPARABILA II - EXTRACTIE

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-constructie-noua-din-lemn-masiv-5-camere-129-mp-IDfdDmR.html#a4140f9745>

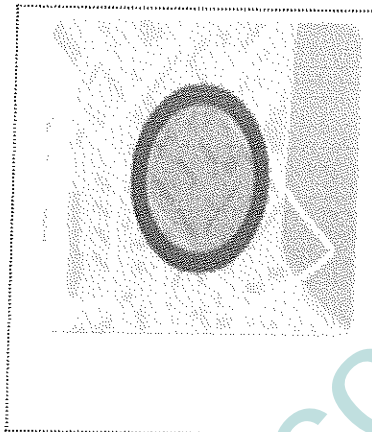
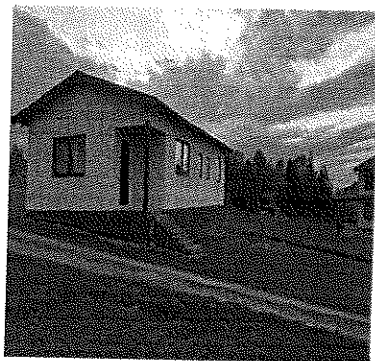
Casa constructie noua din lemn masiv , 5 camere, 129 mp,

Descriere

Casa din lemn masiv , 129 mp, living de 60mp + 3camere +garderoba+camara+, bucatarie utilata, finalizata in 2021, teren aferent 830 mp, zona pitoreasca, incalzire centralizata, centrala automata pe combustibil termic lichid tip BP.

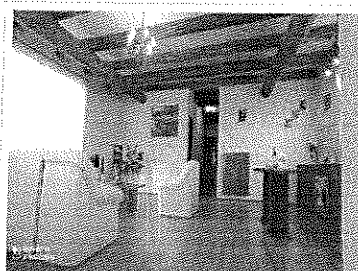
ID: 224894637Vizualizări: 2908

Rap



Contactare.a vândut 077 024 9730

– prețul de 88.000 imobilul este situat in orașul Covasna periferieiores terenul aferent 8,0 ari
casă din lemn construit 2021 modern
mobilat



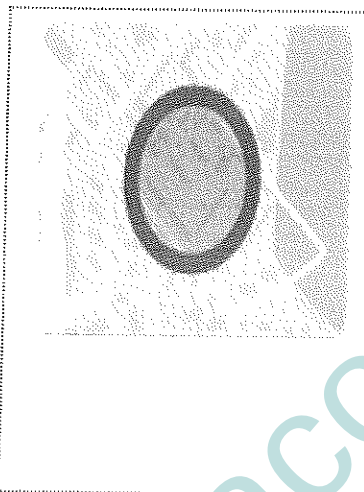
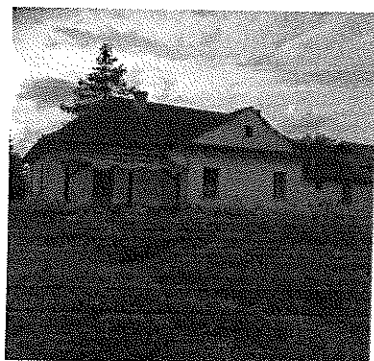
COMPARABILA III - EXTRACTIE

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-tip-conac-casa-particulara-in-covasna-IDfnIIJ.html#a4140f9745>

De vânzare tip conac, casa particulara in Covasna

Descriere

De vânzare tip conac(casa particulara) in statiunea Covasna. Imobilul a fost construita in anul 1801 si necesita renovare. Imobilul are in totalitate 3400 mp. din care conacul (casa) are 275 mp. si apartina o pivnita de circa 100 mp. Apa, canalizarea si curentul electric este inaintu, iar gazul se afla in fata portii. Imobilul are doua intrari:una din strada Gábor Áron si celalalt din strada Stefan cel Mare. Imobilul este pretabil pentru pensiune, casa particulara, etc. Pret - 71.000 negociabil. TEL-07*****47.



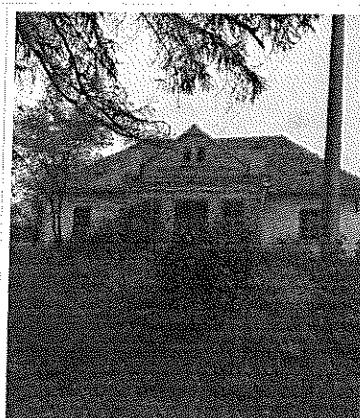
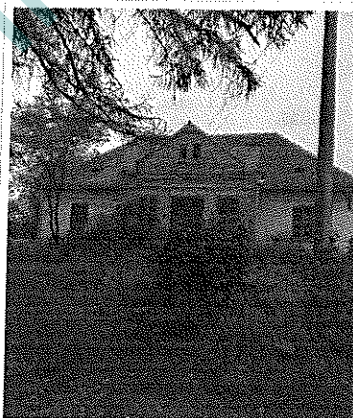
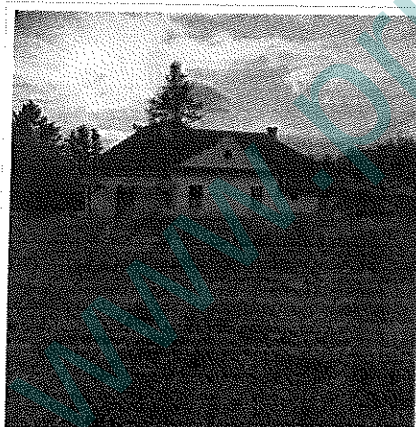
Contactarea vânzător 072 961 3447

prețul de .72.000 Eur

mobilul este situat in orașul Covasna periferie suprafata constr.275 mp

res terenul aferent 32 ari

casă din lemn construit 1801



Preți teren comparabila 1va fii

88.000 Eur -129 mp x 550 Eur x 0%=17.050 Eur

-455mpx450 EURx20%)=18.340 EUR

17.50 EUR :830 mp =20,50 EUR/mp

**

Preți teren comparabila. 3 va fii 72.000 EUR-(275 mp x450 EUR/mp x 30%)=34.875

34.875 EUR : 3400 mp =10,25 EUR mp

*preți mediu casă nou lemn complet finisat 550 Eur

**preți mediu casă din cărămidă 450 EUR

Valoarea terenului se apreciază ca medie a celor 2 comparabile

15,4 EUR la care se aplică deprecierea pentru prețul de ofertare a comparabilelor

6% și 50 % terenul nefavorabil pentru construcții cu fundație

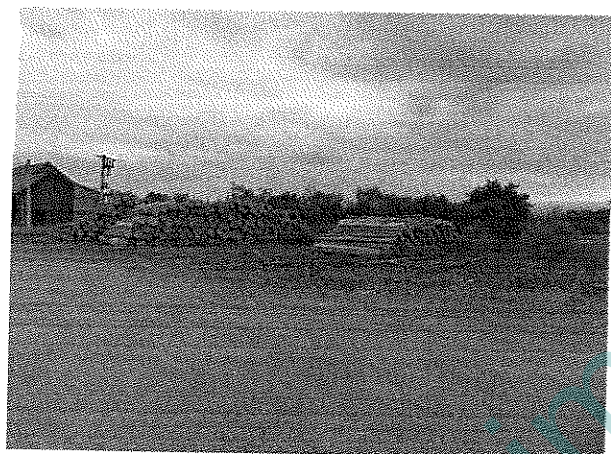
Calculul prin extracție a terenului se prezintă astfel

15,40-(5% ofert=14,63 EUR /mp

S-a renunțat de această abordare din cauza diferenței de amplasament

Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Anexa 3 – FOTOGRAFII

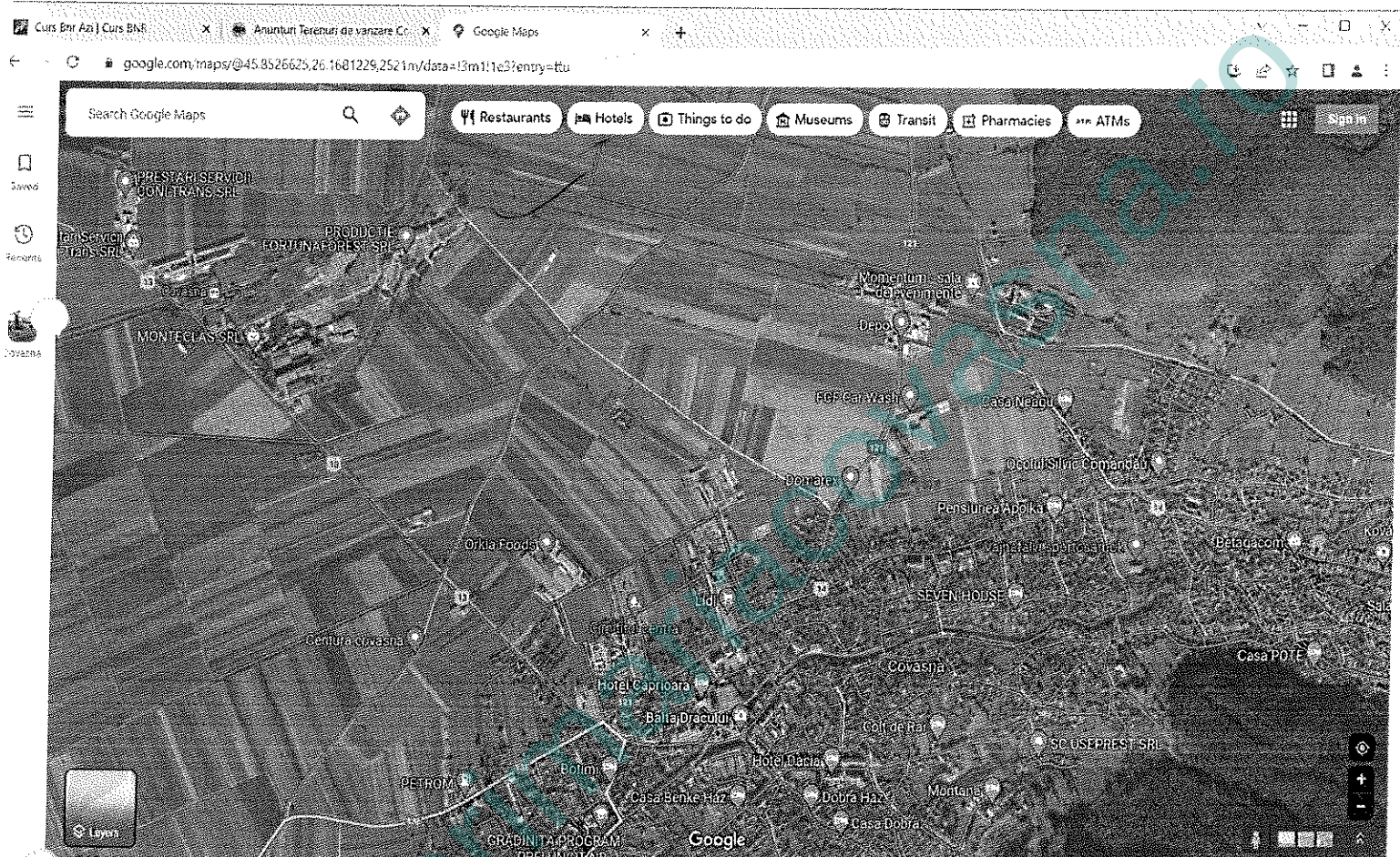


Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA



Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

Anexa 4 – HARTA AMPLASARE IMOBIL



Raport evaluare – teren intravilan -
Oraș. Covasna , zonă industrială nr. FN, jud.Covasna
Client: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCiare

ANEXA 6 – Plan de amplasament și delimitarea a imobilului

ANEXA 9 - Plan de încadrare în zonă



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32307 Covasna

Nr. cerere **20861**
Ziua **30**
Luna **09**
Anul **2022**

Cod verificare

100119577682



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Covasna, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32307	629	Teren neimprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 27599;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25800 / 29/10/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Covasna); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 32307 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1022.	A1
Act Administrativ nr. Decizia nr. 200/1994, din 20/09/1994 emis de S.C. Brafor S.A (Proces verbal din 19.12.1994);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE renunțare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL COVASNA , CIF:4404613		

C. Partea III. SARCINI

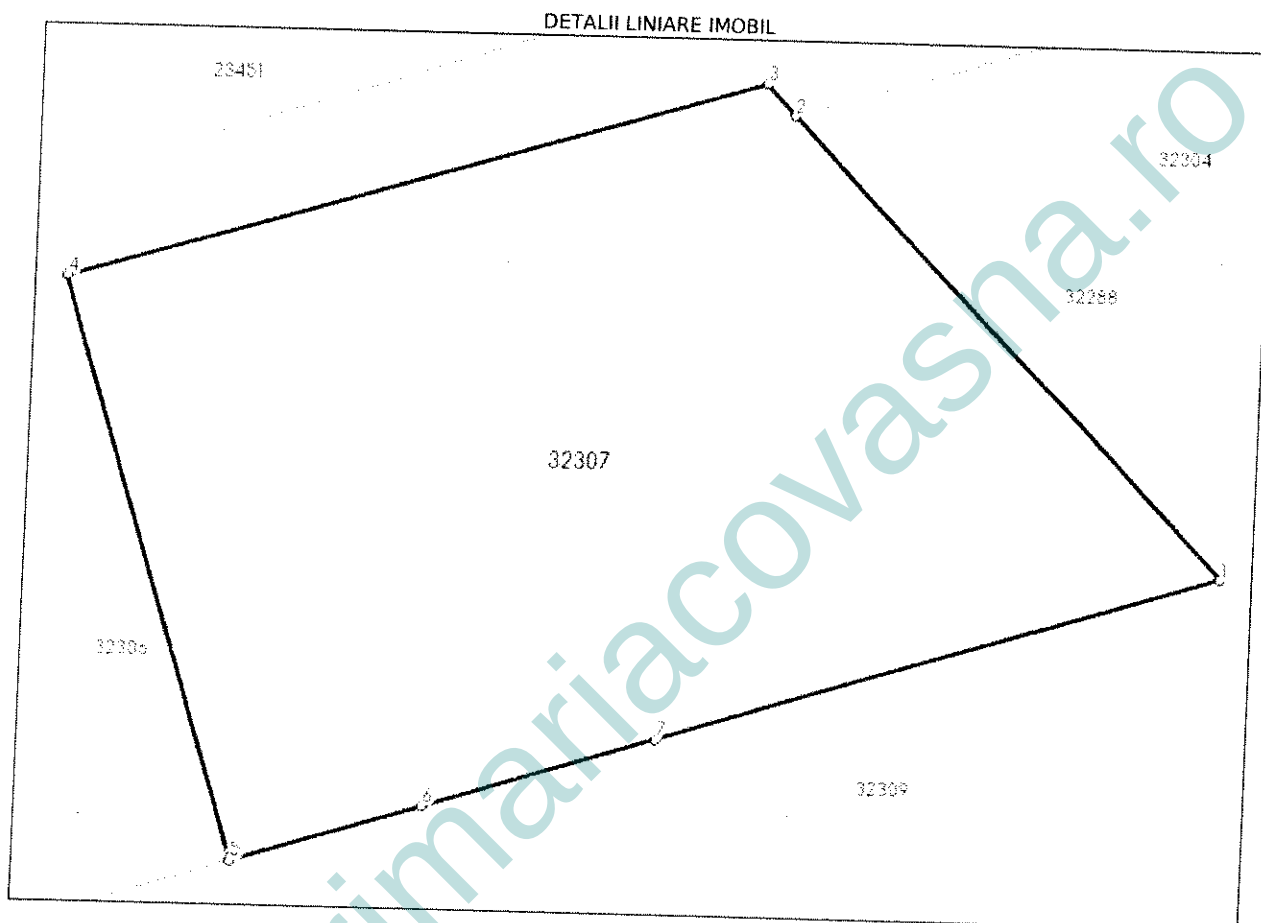
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
25800 / 29/10/2021		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 2852, din 16/09/1998 emis de Consiliul Local al orașului Covasna;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 ani, cota 1/1	A1
1) SC PRODUCTIE FORTUNA FOREST SRL , CIF:6832438		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32307	629	Imobil înscris în CF sporadic 27599;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	629	143	5246/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	590.011,811 485.138,642	2	589.996,735 485.154,301	21.737
2	589.996,735 485.154,301	3	589.995,694 485.155,382	1.501
3	589.995,694 485.155,382	4	589.971,944 485.148,212	24.809
4	589.971,944 485.148,212	5	589.978,264 485.128,011	21.167

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	589.978,264 485.128,011	6	589.984,815 485.130,087	6.872
6	589.984,815 485.130,087	7	589.992,724 485.132,593	8.297
7	589.992,724 485.132,593	1	590.011,811 485.138,642	20.023

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.3619819/30-09-2022 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

03-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

BARNA HAROMSZEKI

Barna

Haromszeki

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA
Nr. 3765 / 10.09.2014

ACT ADITIONAL

La contractul de concesiune nr. 2852/22.09.1998
incheiat cu
SC FORTUNA FOREST SRL

II. Obiectul contractului

Art. 1. va avea urmatorul cuprins:

- Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului din domeniul privat al orasului Covasna , situat in intravilanul orasului , inregistrat in CF 27599, sub nr. top 2464, - in suprafata de 629 mp, - in urma HCL nr. 43/12.06.2014 si a Contractului de vanzare cumparare nr. 1304/12.08.2014, prin care s-a vandut o suprafata de 1924 mp din terenul concesionat initial -.

- Celelalte clauze raman neschimbate conform Contractului de concesiune nr. 2852/1998

Prezentul act aditional s-a incheiat in trei exemplare cate unul pentru fiecare parte si pentru Directia Economica.

PRIMAR
THIESZ JANOS

SECRETAR
ENEA VASILICA

REPREZENTANT
SC FORTUNA FOREST

