

Lucrarea Nr. 3834/2011

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Ozunului Nr. 2.
(CF 30071)
Jud. Covasna

Proprietar tabular:

MUNICIPIUL SF. GHEORGHE

Ordonatorul evaluării:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Destinatar:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Valoarea de piață:

46.000 Lei, 10.800 Eur,
(600 mp, 18,00 Eur/mp, 1 Eur = 4,2560 Lei),

Evaluatori:
Mikó Zsuzsanna
Mikó László

- 20 iulie 2011 -

SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 600,00 mp, situat în Mun. Sf. Gheorghe Str. Ozunului Nr. 2, Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare

PROPRIETARUL IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului cu suprafața de 600 mp este Municipiul Sf. Gheorghe, dobândit prin Hotărâre Judecătorească (Sentința Civilă Nr. 586/2011), Încheiere de întabulare Nr. 11.362/19.05.2011.

Construcția de pe amplasament (care nu se evaluează în prezenta lucrare) constituie proprietatea societății comerciale AQUARIS VERITAS S.R.L, cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 744/16.06.2011, Încheiere de întabulare Nr. 14143/2011.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului intravilan în vederea unei eventuale vânzări/cumpărări. Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe în calitate de client și destinatar.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piață (600,00 mp, 18,00 Eur/mp):

46.000 Lei, 10.800 Eur,

- ⇒ Valoarea include parcela de teren evaluată;
- ⇒ Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,2838;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.
- ⇒ Valoarea nu include TVA

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo



RAPORT DE EVALUARE

al terenului intravilan situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Ozunului Nr. 2.
(CF 30071)
Jud. Covasna

I. GENERALITĂȚI

I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan cu suprafața de 600,00 mp, situat în Mun. Sf. Gheorghe Str. Ozunului Nr. 2, Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare. Ordonatorul respectiv destinatarul evaluării este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe.

I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

I.3. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 20.07.2011, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului. Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,2560 Lei/Eur.

I.4. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeș Bolyai – Cluj Napoca.
- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), autorizat în baza Legii Nr. 507/2002, absolvent al Institutului Politehnic Traian Vuia Timișoara, Facultatea de construcții.

I.5. DECLARAȚIA EVALUATORILOR

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate și corecte.

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitoare.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția imobilului ce face obiectul raportului, deasemenea că nu avem relații particulare cu proprietarul imobilului sau ordonatorul raportului de evaluare.

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.



În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării.

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar renumerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Opiniile noastre au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare elaborate de ANEVAR.

Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

I.6. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.6.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Din informațiile deținute de către evaluatori și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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;
- 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;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

I.6.2. Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valoare estimată în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

I.7. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală evaluării este prezentată în LEI și EURO.

II. DREPTUL DE PROPRIETATE

II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului este **MUNICIPIUL SF. GHEOPRGHE**, dobândit prin Hotărâre Judecătorească (Sentința Civilă Nr. 586/2011), Încheiere de întabulare Nr. 11.362 din 08.03.2011.

În evidența cărții funciare, imobilul este înscris în CF Nr. 30071 – Sf. Gheorghe Nr. Cadastral 30071.

Suprafața terenului intravilan înscrisă în cartea funciară este de 600,00 mp.

Construcția de pe amplasament constituie proprietatea societății comerciale **AQUARIS VERITAS S.R.L.**, cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 744/16.06.2011, Încheiere de întabulare Nr. 14143/2011.

Am identificat imobilul în baza Planului de amplasament și de delimitare a imobilului. Am avut la dispoziție Extrasul de carte funciară eliberat la data de 17.06.2011, Descrierea lucrărilor topografice și geozedice, Planul de încadrare în zonă, Planul de amplasament și delimitare a imobilului (dezmembrare).

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

II.2. DATE GENERALE

Parcela de teren evaluată este amplasată în zona periferică a municipiului, zona industrială și de servicii. Accesul la parcelă se realizează din strada Lt. Păiș David pe un drum asfaltat.

Incinta cu suprafața totală de 600 mp are o formă geometrică neregulată, dar proporțională. Particularitatea terenului constă în faptul că frontul stradal de 18,47 m este ocupat în întregime de clădirea P+1, prin urmare accesul în incintă cu mijloace de transport nu este posibilă.

Incinta studiată a format un corp funciar unic cu parcela învecinată cu suprafața de 350,00 mp, în prezent fiind dezmembrată în două corpuri funciare, deși formează o gospodărie comună. Clădirea de pe amplasament și construcțiile anexe prezintă un grad avansat de uzură. Racordat la rețelele edilitare: apă, canal, gaz metan, electricitate.



II.3. ANALIZA DE PIAȚĂ

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Analiza pieței este identificarea și studierea acesteia pentru un anumit bun sau serviciu. În mod fundamental scopul analizei pieței este de a stabili dacă este o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu o anumite utilizare sau dacă există evidente ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Terenul evaluat se situează în zona periferică, industrială și de prestări servicii a municipiului. În zonă se situează unități prestatoare de servicii Aquaris Veritas (depozit en gros), Bertis (alimentație), fosta cantină IAME, etc.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane a fost în continuă creștere în ultimii ani datorită în principal interesului crescut al unor societăți comerciale pentru înființarea sau extinderea unor baze de producție sau depozitare.

La data evaluării, datorită crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare în general și terenuri în special este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă.

Se constată o scădere a cererii de terenuri intravilane, pe fondul restrângerii creditelor acordate de băncile comerciale. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. În ultimul trimestru al anului 2008 și de-a lungul anilor 2009 și 2010 s-a putut observa o scădere a prețurilor terenurilor intravilane în zona studiată cu cca 25 – 35%. Valoarea de piață a terenurilor se încadrează în limita 20 – 25 Eur/mp.

Valoarea terenului evaluat este influențat hotărâtor de lipsa frontului stradal accesibil, gradul de construire de 31%. Deasemenea vandabilitatea imobilului este limitată de faptul că proprietarul construcției de pe amplasament este societatea comercială AQUARIS VERITAS S.R.L., de fapt singurul cumpărător potențial.

II.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de unitate prestatoare de servicii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.



III. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Valoarea de piață propusă nu este preț, ci o opinie responsabilă a evaluatorului, cu privire la valoarea posibil a fi obținută într-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător și cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Abordări în evaluare:

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

În cazul nostru valoarea de piață a terenului se va aprecia prin folosirea a metodei comparației directe și cea a extracției.

Etapele parcurse: documentarea, inspecția imobilului și efectuarea măsurătorilor, analiza informațiilor culese, efectuarea calculelor, interpretarea rezultatelor, stabilirea valorii de piață a imobilului.

EVALUAREA TERENULUI

III.1. Metoda comparațiilor vânzărilor

Această metodă se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Ea este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre parcele.

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri asemănătoare ce au fost oferite spre vânzare, informațiile fiind culese din publicațiile de pe internet.

Ofertele de vânzare de terenuri având caracteristici asemănătoare celui supus evaluării sunt cuprinse între 22,00 Eur/mp și 25,00 Eur/mp.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață, localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

La baza metodei stau cele trei oferte de vânzare comparabile anexate:



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	600,00	910	550	750
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		25	22	22
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		25	22	22
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		2,00	2,00	2,00
Pret corectat		23,00	20,00	20,00
Localizare	periferica	periferica	periferica	inferioara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	10%
Pret corectat		23,00	20,00	22,00
Acces	stradal	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0
Pret corectat		23,00	20,00	22,00
Destinatia (utilizarea terenului)	construibil	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0
Pret corectat		23,00	20,00	22,00
Utilitati, configuratie	toate, defavorabila	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,00	-2,00	-2,00
Pret corectat		21,00	18,00	20,00
Suprafata	600,00	910	550	750
Corectie procentuala		-10%	0%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2,10	0,00	-2,00
Pret corectat		18,90	18,00	18,00
Total corectie bruta		6,10	4,00	6,00
Valoarea estimata	rotund			
S teren = 600 mp	10 800 €			

Valoarea specifică (comparabila B si C) rotund: **18,00 Eur/mp.**

III.2. Metoda extracției

Conform acestei metode valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și depreciere.

Ca și în cazul abordării prin metoda comparațiilor, abordarea prin metoda extracției conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare dacă acest segment de piață este activ.



Evaluare teren intravilan Sf. Gheorghe, Str. Ozunului Nr. 2. (CF 30071)

Am identificat o ofertă cu o hală industrială, cu suprafața construită de 150 mp, teren aferent: 500,00 mp.

Valoarea ofertei: 45.000 Eur.

Se apreciază valoarea halei industriale (metoda costurilor):

$150,00 \text{ mp} \times 250 \text{ Eur/mp} = 37.500 \text{ Eur}$.

Valoarea terenului: $45.000 \text{ Eur} - 37.500 \text{ Eur} = 7.500/500 \text{ mp} = 15,00 \text{ Eur/mp}$.

Vsp. extracție : 15,00 Eur/mp.

III.3. Reconcilierea rezultatelor

Valoarea obținută prin metoda comparațiilor - 18,00 Eur/mp.

Valoarea obținută prin metoda extracției - 15,00 Eur/mp.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost aplicate abordarea prin comparații și cea a extracției. Pentru abordarea prin comparații au fost selectate trei comparabile existente la data evaluării. Metoda comparațiilor de piață este una dintre metodele care determină în modul cel mai exact valoarea proprietății imobiliare, cu condiția să existe o piață activă de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare. La momentul evaluării numărul tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare este redus, oricum, pentru proprietăți rezidențiale, rămâne cea mai relevantă metodă de determinare a valorii de piață.

Luând în considerare destinația proprietății și calitatea informațiilor disponibile, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

V_{piata2011} = 600,00 mp x 18,00 Eur/mp = 10.800 Eur, 46.000 Lei.

IV. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea terenului intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Ozunului Nr. 2, Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus este de rotund :

46.000 Lei, 10.800 Eur,

adică patruzecișisase mii Lei,
echivalent zecemii optsute Eur.

și este valabilă la data întocmirii prezentei evaluări.

Nu include TVA.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Plan de încadrare,
- Plan de amplasament și delimitare,
- Fotografii,
- Oferte imobiliare

Sf. Gheorghe
20.07.2011.

S C NOVITAS S R L Sf Gheorghe



Evaluatori
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 30071
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

TEREN intravilan

Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Ozunuului, nr. 2

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	30071	Din acte: 600; Masurata: 600	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1:1	30071-C1	Sfântu Gheorghe, Strada Ozunuului, nr. 2	baza de productie P+1

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 30071
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
11362 / 19.05.2011 Act hotarare judecatoreasca, Sentinta civila nr. 586, 08.03.2011, emis de JUDECATORIA SF.GHEORGHE, dosar nr. 4844.305.2009, Incheiere din data de 08-04-2011 emisa de Judecătoria Sf. Gheorghe	
2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1 / 1	A1 pozitie transcrisa din CF 237087 Sfântu Gheorghe, inscrisa prin incheierea nr. 7974 din 11/04/2011.
1 MUNICIPIUL SF. GHEORGHE	
14143 / 17.06.2011 Act act notarial, Contract de vanzare-cumparare aut. nr.744, 16.06.2011, emis de NP SAVU ALIN.GABRIEL	
6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1.1
1 IMPORT EXPORT AQUARIS VERITAS S.R.L. CU SEDIUL IN SF.GHEORGHE	



C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 30074
Comuna/Oras/Municipiu, Sfântu Gheorghe

Observatii / Referinta	Observatii / Referinta
1-1143 / 17.06.2011	
Act act notarial, Contract de vanzare-cumparare aut. nr. 744, 16.06.2011, emis de NP SAVU ALIN GABRIEL	
5. Intabulare, drept de SUPERFICIE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1 IMPORT EXPORT AQUARIS VERITAS S.R.L. CU SEDIUL IN SF.GHEORGHE	

(Handwritten mark)



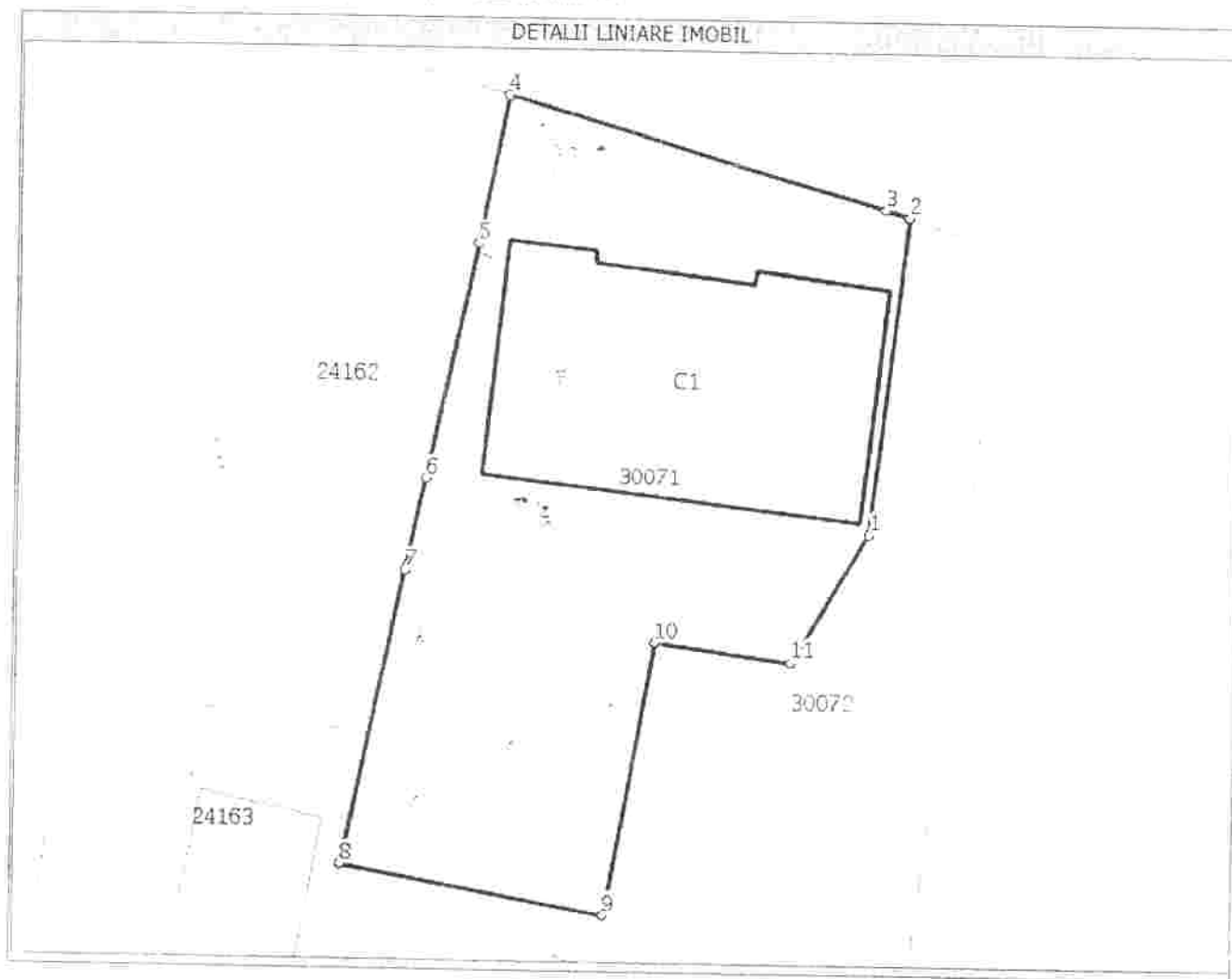
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 30071
Comuna/Dras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe, Strada Ozunului, nr. 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
30071	600	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



[Handwritten signature]



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	600	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	30071-C1	constructii industriale si editare	(Din acte: 188; Masurata: 188)	Cu acte	baza de productie P+1

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
1	2	15
2	3	1
3	4	18
4	5	7
5	6	11
6	7	4
7	8	13
8	9	13
9	10	13
10	11	6
11	1	7

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
- *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

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 1945 RON, chitanta nr. 177842/16-06-2011; chitanta nr. 177843/16-06-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 242,231,

**Asistent - registrator,
IOLANDA GASPAR**



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	500	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
AL1	30071-C1	constructii industriale s/edilitare	Din acte:188; Masurata:188	Cu acte	baza de productie P+1

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment*** (m)
1	2	15
2	3	1
3	4	18
4	5	7
5	6	11
6	7	4
7	8	13
8	9	13
9	10	13
10	11	6
11	1	7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

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 1945 RON, chitanta nr. 177842/16-06-2011, chitanta nr. 177843/16-06-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 242,231.

**Asistent - registrator,
IOLANDA GASPARI**



DESCRIEREA LUCRĂRILOR TOPOGRAFICE SI GEODEZICE

1. Denumirea lucrării :

Documentație de delimitare și amplasament pentru înscriere drept de suprafață nr. din registrul de evidență.

2. Beneficiarul lucrării :

SCM CONSTRUCTORUL COVASNA - COVASNA, STR. MESTESUGARILOR NR. 9

3. Executantul lucrării :

Luffy Vilmos, autorizație CV - 051

4. Scopul lucrării :

Scopul lucrării este dezlipirea imobilului din CF 23708 Sf. Gheorghe în vederea înscrierii dreptului de suprafață asupra clădirilor în evidența CF.

5. Amplasamentul bunului imobil :

Imobilul este situat în intravilanul mun. Sf. Gheorghe, str. Ozunului nr. 2, înscris în CF 23708 Sf. Gheorghe, sub nr top 1617/a/1/2, nr cad 23708, având suprafața de 950 mp, și are următoarele vecinătăți:

NORD - str. Ozunului

EST - SC AQUARIS VERITAS SRL

SUD - SCM CONSTRUCTORUL COVASNA

VEST - nr cad 24162



6. Operațiuni topo - cadastrale :

Ridicarea topografică pentru întocmirea planului de amplasament și delimitare a fost efectuată din două stații alese convenabil din punct de vedere al vizibilității cu aparatul de măsurat RecElta 15. Punctele de detaliu au fost ridicate prin metoda radierii polare. Suprafața terenului a fost calculată din coordonatele punctelor de frângere ale limitelor de hotar prin metoda analitică, sistemul de coordonate: STEREO 70 plan de referință Marea Neagră.

Pentru integrarea în sistem Stereo 70 au fost folosite punctele vechi cu coordonate cunoscute: borna beton PT 87 și borna beton PT 88.

Starea punctelor geodezice vechi: bună.

7. Situația juridică :

Terenul înscris în CF 23708 Sf. Gheorghe sub nr cad 23708, nr top 1617/a/1/2, în suprafață de 950 mp se va dezlipi pe două loturi după cum urmează:

Lotul 1 cu nr top 1617/a/1/2/1, nr cad _____ în suprafață de 600 mp

Lotul 2 cu nr top 1617/a/1/2/2, nr cad _____ în suprafață de 350 mp

Conform autorizațiilor de construire nr. 137/1983, 182/1980, 146/1982 pe Lotul 1 cu nr top 1617/a/1/2/1 au fost construite o baza de producție, un atelier de dulgherie și o platforma betonată (sopron) și se propune acordarea de suprafață în favoarea beneficiarului.

Mentionez ca terenul de mai sus, proprietatea Staului Roman, a fost dat în folosință fără plată și fără termen în baza legilor aflate în vigoare din perioada respectivă.

8. Observații :

Lucrarea s-a executat în conformitate cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general, aprobate prin Ordinul nr. 452/1999 al președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie.

Executant

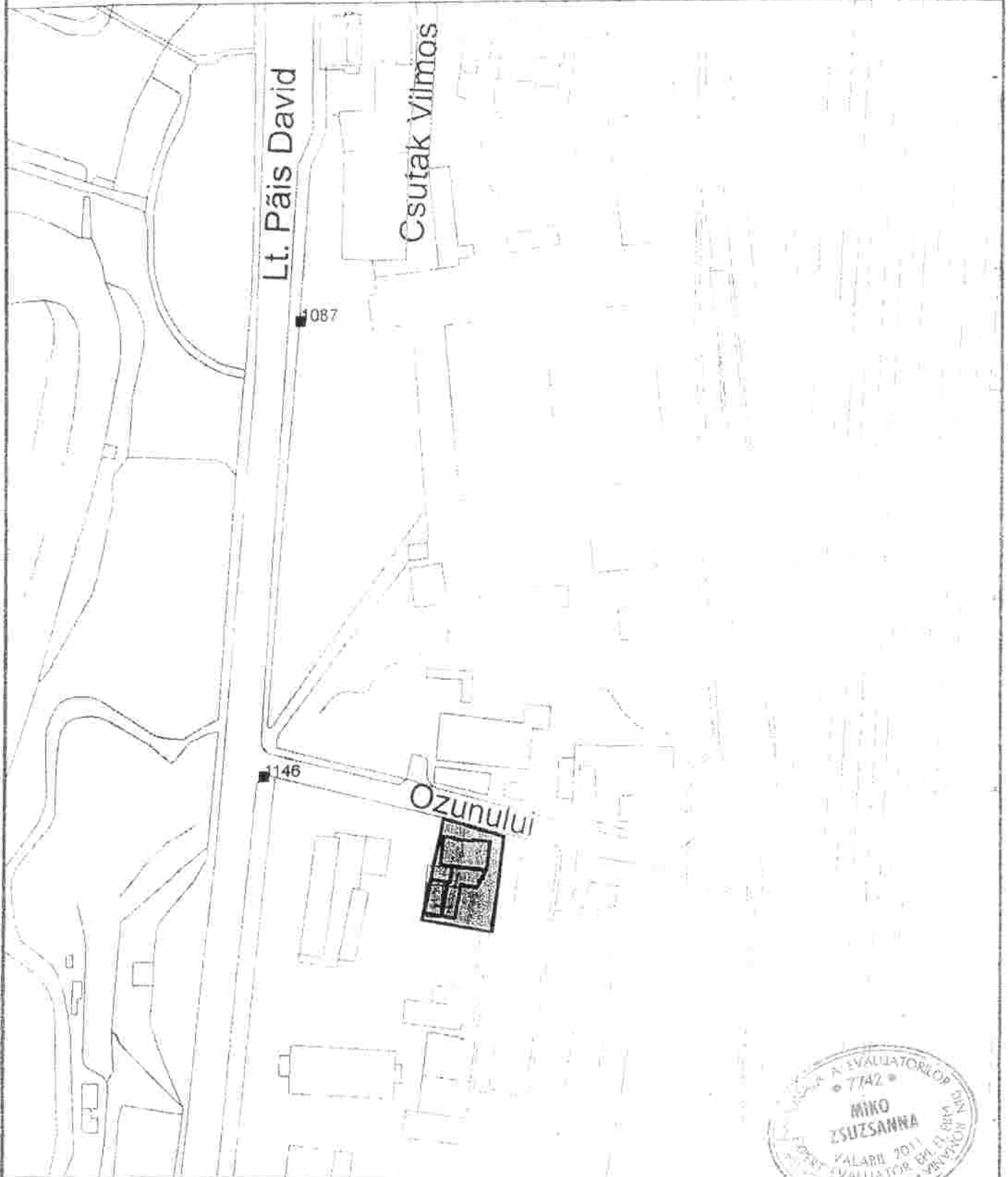
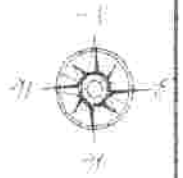
Parafa



ANCP
OCPI COVASNA

PLAN DE INCADRARE

1:2,000



OCPI COVASNA
BIROUL DE DOCUMENTE
SECRETE
Nr. 422 Data/A.

Planul nr. 01
1:2000

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1 : 500

Nr.cadastral Suprafata masurata (mp)

600

Adresa imobilului

St.Gheorghe, str. Ozunului nr.2

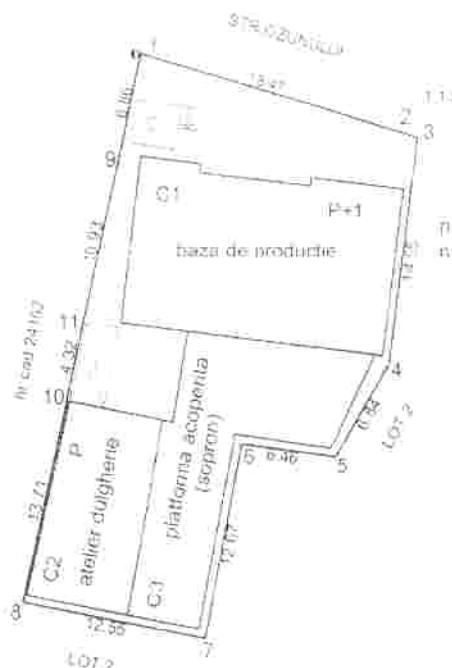
Carte Funciara nr.

UAT

St.Gheorghe

484630
562840

484630
562840



LOT 1
nr cad _____
nr top 1617/a/1.2/1
S=600 mp

484570
562840

484570
562840

A. Date referitoare la teren

Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
	curti, constructii	600		teren imprejmuit partial
	TOTAL	600		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1	188	50984	baza de productie P+1, supr desf =378 mp
C2	84	7648	atelier dulgherie P, supr desf =84 mp
C3	135	31865	platforma betonata(sopron) supr desf =135 mc
TOTAL	407	90497	

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latun D _(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	484618.616	562875.527	18.47
2	484613.667	562893.323	1.13
3	484613.325	562894.402	14.55
4	484598.876	562892.666	6.84
5	484593.038	562889.101	6.48
6	484593.846	562882.689	12.67
7	484581.380	562880.406	12.55
8	484583.581	562868.055	13.71
9	484596.981	562870.941	4.32
10	484601.207	562871.851	10.93
11	484611.895	562874.153	6.86

Luffy Vilmos

Data: mai 2010



Suprafata totala masurata (mp)
600

Suprafata din aer (mp)
600



NATIONALA A EVALIATORILOR DIN ROMANIA
 7742
MIKO ZSUZSANNA
 VALABIL 2011
 EXPERT EVALUATOR ENI, ET, ERM, ENOP
 ANEVAR



[Handwritten signature]

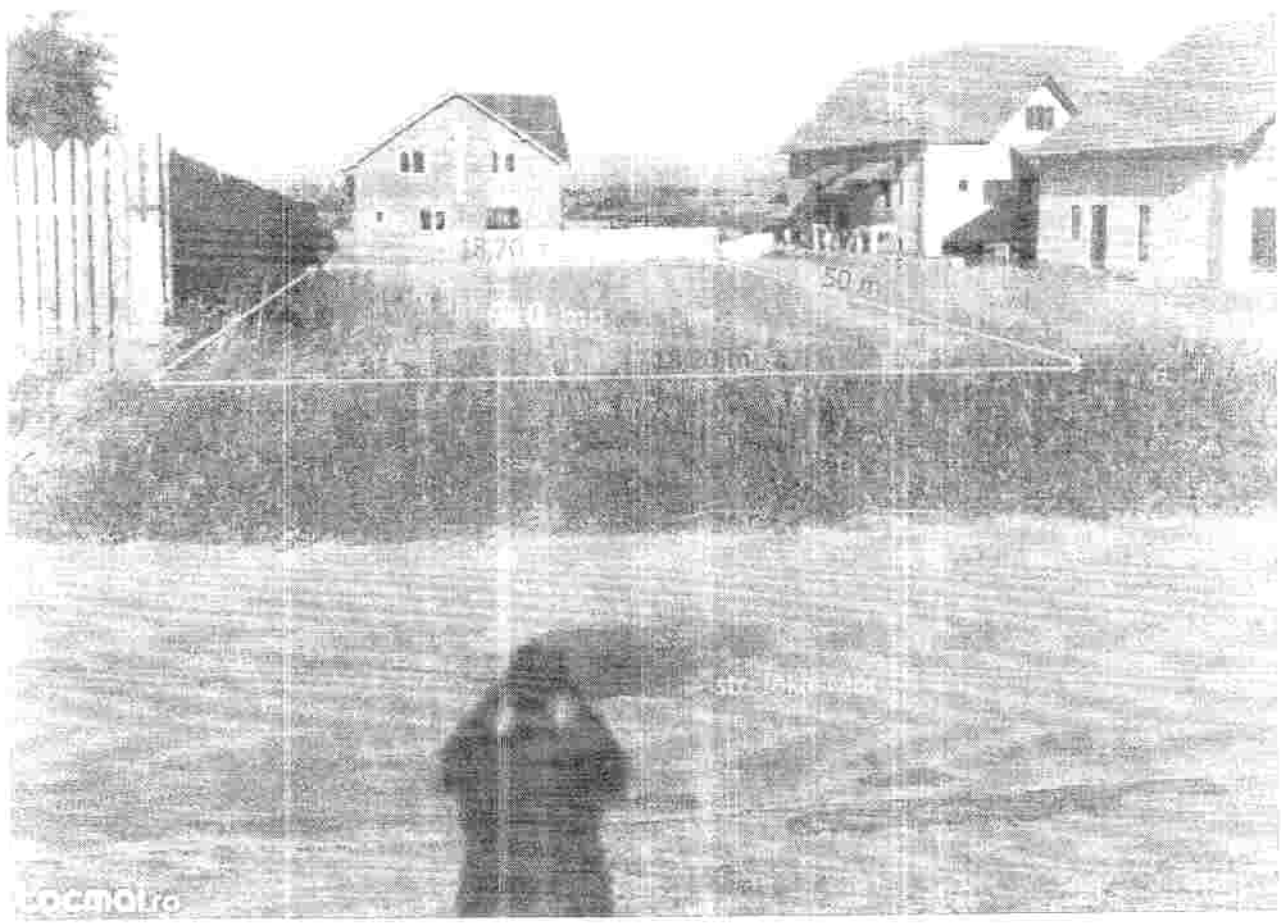
NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
7142
MIKO
ZSUZSANNA
VALABIL 2011
EXPERT EVALUATOR EN LEI 50/2004
SISTEMUL NEVAR • VERIFICATOR

Compartimentul nr 1



Teren intravilan Sf. Gheorghe

Publicat 24 Iunie de persoana fizica Nicu, 0758563133



Pret: 25 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Suprafata: 910 mp Zona: Str. Jokai Mor
Localitate: Sfantu Gheorghe Tip teren: intravilan

Vand teren intravilan situat in mun: Sf. Gheorghe, str. Jokai Mor, suprafata 910 mp (front stradal 18,20 m si lungime 50 m), cu utilitatile la marginea terenului



2011 07 14 0



Sfantu Gheorghe

Vanzare Teren In Sfantu Gheorghe (Covasna)

Vanzari Terenuri > Covasna > Sfantu Gheorghe > Vanzare Teren

*Cooperativa, 2
22,0 E/1,47*

**Vanzare teren Sfantu Gheorghe
Judetul Covasna**

Suprafata: 550 metri patrati

Descriere:

Persoana particulara, vand teren intravilan 550 mp, front stradal 23 m, situat la iesirea din Sf Gheorghe spre Arcus pe partea dreapta

Preț: 27 euro/mp

Contact

Andreea

Telefon: 0745 085 403

Data listare: 16.02.2011

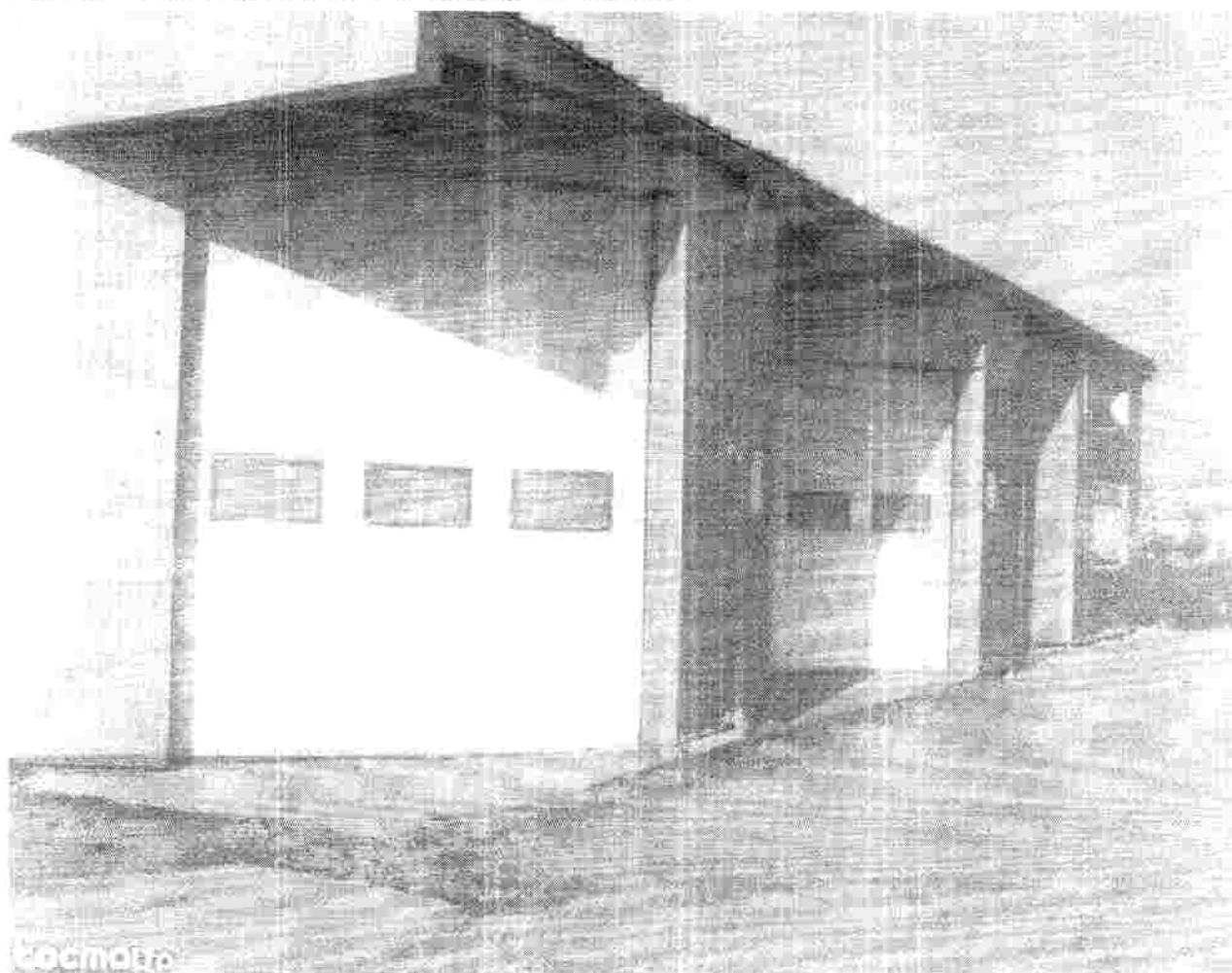


tocmai.ro
IMBUNATĂȚIREA CALITĂȚII

Compartiment
"Extinctie"

Hala industriala in sf. gheorghe

Publicat 26 Mai de persoana fizica Pitstop, 0755728357



Pret: 45.000 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare Numar camere: 3 Zona: Pais david

Localitate: Sfantu Gheorghe Suprafata: 150 mp

Vand hala industriala: 150 mp construita in 2007 situata la iesire din Sf. Gheorghe spre Brasov, cu acces direct la strada, vad excelent. In prezent functioneaza spalatorie auto cu doua posturi si cafenea, dotari, centrala pe lemne curent trifazic. Terenul are 500 mp si este luat in concesiune pe 45 de ani. Pret negociabil.



2011.05.14 v