

EVALUATOR AUTORIZAT: BOJIN ADRIAN
ATESTAT ANEVAR: Legitimația 10826
Str. Zorilor nr.37
Sf. Gheorghe, Jud. Covasna
Tel: 0745-345-066
Fax: 0267-316-519

RAPORT DE EVALUARE
NR. 125 / 06.07.2016

TIPUL PROPRIETĂȚII: TEREN INTRAVILAN (NECOSTRUIBIL)

ADRESA: STR. JOKAI MOR, FN
MUN. SF. GHEORGHE, JUD. COVASNA

PROPRIETARI: VIRAG SZILARD și VIRAG TIMEA
MUN. SF. GHEORGHE
Persoane fizice

ORDONATOR: PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE
MUN. SF. GHEORGHE,
Persoană juridică

VALOARE DE PIAȚĂ: 82.910 lei (valoarea este fără TVA)

Nr. crt	Denumire	Suprafața mp	Val prin met. comparatiei lei	Valoare de piață		
				lei	EUR	EUR/mp
0	1	2	2	3		
1	TEREN INTRAVILAN	1.126	82.910	82.910	18.360	16,3
	TOTAL		82.910	82.910	18.360	16,3

DATA EVALUĂRII: 06.07.2016

DATA INSPECȚIEI: 01.07.2016

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....
Legitimație ANEVAR nr. 10826



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. INTRODUCERE
2. PREMISELE EVALUĂRII
 - 2.1 Ipoteze și condiții limitative
 - 2.2 Obiectul evaluării
 - 2.3 Scopul evaluării
 - 2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate
 - 2.5 Data estimării valorii
 - 2.6 Moneda raportului
 - 2.7 Inspekția bunului
 - 2.8 Cauza de nepublicare
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.1 Definirea Pieței
4. PREZENTAREA DATELOR
 - 4.1 Amplasament – localizare
 - 4.2 Aspecte juridice
 - 4.3 Descriere, caracteristici tehnice
 - 4.3.1 TEREN INTRAVILAN
 - 4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare
5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA
 - 5.1 Metodologia de evaluare
 - 5.1.1 Surse de informare
 - 5.1.2 Abordare prin metoda comparațiilor directe
 - 5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii
6. CERTIFICARE
7. ANEXE

1. INTRODUCERE

Prezenta lucrare a fost elaborată de către evaluatorul autorizat Bojin Adrian, atestat ANEVAR, cu sediul în mun. Sf. Gheorghe, str. Zorilor nr.37 – în calitate de executant pentru PRIMĂRIA MUN. SF. GHEORGHE, cu sediul în mun. SF. GHEORGHE, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, – în calitate de beneficiar ordonator.

EVALUATOR AUTORIZAT: Bojin Adrian, atestat ANEVAR pentru evaluare proprietăți imobiliare, evaluare bunuri mobile și evaluare întreprinderi, având legitimația nr. 10826; are totodată calificarea de auditor financiar – membru al CAFR și expert contabil - membru al CECCAR.

Poziția evaluatorului este de consultant al clientului.

Ținând cont de faptul că toți evaluatorii autorizați care îndeplinesc misiuni în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, trebuie să respecte cerințele privind imparțialitatea, obiectivitatea profesională și transparența solicitată în baza acestui Cod Deontologic, trebuie să respecte solicitările privind independența lor, aferente mai multor misiuni.

Raportul de evaluare s-a întocmit în conformitate cu standardele și recomandările ANEVAR. Evaluatorul autorizat își asumă în fața ordonatorului raportului de evaluare, întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate.

2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

Proprietatea comercială s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate, care, în cazul de față, este considerată și cea mai bună utilizare. Ipotezele și condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că dreptul de proprietate este valabil;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare;
- Au fost obținute autorizațiile și licențele solicitate de instituțiile statului pentru utilizarea declarată. Nu se asumă nici o responsabilitate în legătura cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și că proprietatea poate fi tranzacționată. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii imobilului;
- Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații, referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisa în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluator autorizat toate aceste informații sunt corecte.
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.

2.2 Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui TEREN INTRAVILAN (NECONSTRUIBIL), aflat pe teritoriul MUN. SF. GHEORGHE, la ieșirea spre Mun. Brașov, în zona periferică a acestuia, vis-a-vis de poligonul de tragere MAPN.

2.3 Scopul evaluării

Scopul elaborării raportului de evaluare este de a estima valoarea de piață la zi a activului, în prețuri corespunzătoare nivelului existent la data de 06.07.2016, în vederea cumpărării acestuia.

2.4 Baza de evaluare – Tipul valorii estimate

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 d și cea de schimb în contextul general al pieței.

Baza de evaluare, în prezentul raport de evaluare, Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015, are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR și este definită astfel:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

În lucrarea de față, pentru aflarea valorii de piață vom aplica metoda comparațiilor directe pentru teren, având în vedere oferte comparabile de piață privind vânzarea unor astfel de proprietăți.

2.5 Data estimării valorii

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 06.07.2016.

În conformitate cu practicile din România, valorile estimate de către evaluatorul autorizat sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate, în condițiile unei exploatare normale și a unei întrețineri adecvate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul autorizat nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.6 Moneda raportului

Moneda de lucru este în lei (RON). Cursul de schimb valutar luat în calcul este de 4,5157 lei/EURO.

2.7 Inspectia bunului

Inspectia pe teren a fost efectuată în data de 01.07.2016.

2.8 Cauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluatorul autorizat și este valabil numai pentru scopul sus-menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul autorizat nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul autorizat nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Evaluatorul autorizat își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție prealabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată – acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție a poziției competitive pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul autorizat va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice și a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul autorizat va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Analistul detaliază o prognoză a cererii fundamentale luând în considerare percepțiile participanților pe piață și evaluând în ce măsură tendințele actuale vor continua și în viitor. Analistul examinează datele specifice pieței. Populația, utilizarea forței de muncă și veniturile servesc ca indicatori ai cererii zonei; datele referitoare la spațiul disponibil în prezent, spațiile în construcție sau în proiect sau o măsură a ofertei competitive. Comparând cererea cu oferta competitivă se identifică situația prezentă și în perspectivă a echilibrului (sau dezechilibrului).

După analiza cererii și ofertei, analistul studiază utilizări alternative probabile și estimează valorile asociate acestor utilizări. El ia în considerație atributele fizice, legale și de amplasament ale proprietății analizate și ajunge în final la o concluzie referitoare la cea mai bună utilizare.

În mod fundamental, scopul analizei pieței este de a stabili dacă există o confirmare adecvată a pieței pentru o proprietate cu anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

3.1 Definirea pieței

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare-industriale. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul autorizat examinează următorii factori:

1-tipul proprietății;

2-caracteristicile proprietății, cum ar fi gradul de ocupare (un chiriaș sau mai mulți chiriași), baza de clienți (cei mai probabili utilizatori, analizându-se date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate; separat pentru piețele rezidențiale, pentru piețele comerciale, pentru piața magazinelor sau pentru piața birourilor), calitatea construcției, designul și avantajele;

3-aria pieței (locală, regională, națională sau internațională; urbană sau suburbană; cartier sau vecinătate a unui oraș; comercială sau rezidențială);

4-proprietăți echivalente disponibile, adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieței;

5-proprietăți complementare, adică proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate;

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. Amplasament - localizare

Adresa proprietății este STR. JOKAI MOR, FN, în zona periferică a municipiului, vis-a-vis de poligonul de tragere MAPN.

Terenul în suprafață de 1126 mp, este în formă dreptunghiulară, se află în intravilanul municipiului Sf. Gheorghe, este proprietatea lui VIRAG SZILARD și VIRAG TIMEA, fiind compus din două parcele după cum urmează:

- suprafața de 1000 mp, Extras CF 28606 al mun. Sf. Gheorghe, nr. top. 545/1/2, 546/3/1/1, întabulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1; imobilul are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului de sub A+1 cu nr. top 586/2/3/3/1/1, 545/1/1 din CF 5879;
- suprafața de 126 mp, Extras CF 28605 al mun. Sf. Gheorghe, nr. top. 586/2/3/3/1, 545/1/1, întabulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1; drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului de sub A+2 cu nr. de top 545/1/2, 546/3/1/1, din CF 5879 și în favoarea imobilelor de sub A+9-13 din CF 5467;

Conform Certificatului de urbanism nr. 580/17.12.2014, asupra terenului există restricție de construire de locuințe, fiind proiectată cale de comunicație rutieră tip centură.

Categoria de folosință a celor două terenuri este următoarea:

- pentru terenul de 1000 mp; extras CF 28606: fânceată;
- pentru terenul de 126 mp; extras CF 28605: drum;

4.2. Aspecte juridice

Proprietatea imobiliară, se află în proprietatea lui VIRAG SZILARD și VIRAG TIMEA, cu titlu de drept de proprietate privată, după cum urmează:

- suprafața de 1000 mp, Extras CF 28606 al mun. Sf. Gheorghe;
- suprafața de 126 mp, Extras CF 28605 al mun. Sf. Gheorghe;

Conform Certificatului de urbanism nr. 580/17.12.2014, asupra terenului există restricție de construire de locuințe, fiind proiectată cale de comunicație rutieră tip centură.

Dreptul de proprietate este dovedit pe baza:

- Extrasului CF nr. 28606 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 15740/01.06.2016. (Nr.topografic- . 545/1/2, 546/3/1/1);
- Extrasului CF nr. 28605 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 15639/31.05.2016. (Nr.topografic- . 586/2/3/3/1, 545/1/1);

4.3 Descriere, caracteristici tehnice

4.3.1 TEREN INTRAVILAN

Componenta funcțională: un spațiu în suprafață totală de 1126 mp.

Zona este destinată pentru proprietăți rezidențiale.

Accesul la spațiu atât pietonal cât și rutier se poate face direct din stradă.

Plan de situație este prezentat în anexa nr.4

Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500 este prezentat în anexa nr.5;

Certificatului de urbanism nr. 580/17.12.2014 este prezentat în anexa nr.6

4.4. Descrierea și analiza pieței imobiliare

În ceea ce privește piața proprietăților imobiliare, putem afirma faptul că există o piață foarte restrânsă, în zonă efectuându-se tranzacții rare de acest fel, datorate pe de o parte actualei crize financiare, iar pe de alta numărului restrâns de terenuri libere în zona periferică.

5. ANALIZA DATELOR, CONCLUZII ȘI CERTIFICAREA

5.1 Metodologia de evaluare

Estimarea oricărui tip de valoare, *de piață* sau *din afara pieței*, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul *abordare în evaluare* se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei.

În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de *metode de evaluare*. Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal, una sau mai multe *abordări în evaluare*, prin aplicarea *principiului substituției*, utilizând informații derivate din piață.

Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadekvare.

Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte *valoarea de piață*.

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

Pentru determinarea valorii de piață a terenului așa cum a fost ea definită mai sus, datorită faptului că deținem informații privind tranzacționarea unor terenuri similare, a fost aplicată metoda de evaluare, a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

metoda comparațiilor directe

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori ce stau la baza opiniei evaluatorului autorizat privind valoarea proprietății imobiliare respective.

5.1.1. Surse de informare

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- * "Standarde Internaționale de Evaluare – ediția a șaptea" – 2005, traduse și editate de ANEVAR și IROVAL;
 - * "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
 - * Sorin Turcus și Aurel Cristian "Îndreptar Tehnic pentru Evaluarea Imediată, la Prețul Zilei, a Costurilor Elementelor și Construcțiilor de Locuințe", ediția aprilie 2004.
 - * Manațe D. "Diagnosticul și evaluarea întreprinderilor cotate și necotate" editată de IROVAL 2002;
 - * Stan S. "Evaluarea Întreprinderii", editată de IROVAL 2003.
 - * Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de beneficiar:
- * Extrasele de carte funciară nr. 13678 și 13679 ale municipiului SF. GHEORGHE
 - * Plan de încadrare a imobilului scara 1:2000;

5.1.2 Abordarea prin metoda comparațiilor directe

Această abordare comparativă ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietățile evaluate sunt comparate cu vânzările unor bunuri similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare și oferte de vânzare.

În cazul de față, ca tehnică de comparare, se va aplica identificarea directă, deoarece pe piață există oferte pentru terenuri având caracteristici similare..

Pentru TEREN - suprafață totală, s-au analizat 4 oferte recente (ultima lună) de terenuri similare (comparabilele A – D).

Datele au fost extrase de pe paginile de internet privind vânzările de terenuri, www.olx.ro sunt prezentate în anexa 3.

În opinia expertului evaluatorului autorizat, având la bază principiul prudenței, valoarea estimată prin metoda comparației este o valoare reală de piață care se recomandă a fi utilizată în scopul pentru care a fost efectuată evaluarea și anume vânzarea.

Metodologia de calcul este prezentată în fișa de calcul anexată (nr.2), rezultând valoarea de piață a terenului evaluat determinată prin metoda comparațiilor directe de:

82.910 lei

5.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

Valoarea terenului rezultată prin aplicarea metodei sus-menționate este:

Nr. crt	Denumire	Suprafața	Val prin met. comparatiei	Valoare de piață		
				lei	EUR	EUR/mp
0	1	mp	lei	3		
1	TEREN INTRAVILAN	1.126	82.910	82.910	18.360	16,3
	TOTAL		82.910	82.910	18.360	16,3

Opinia evaluatorului autorizat este că prin respectarea principiului prudenței, se alege valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe pentru teren.

Valoarea totală a imobilului este de:

82.910 lei

(valoarea este fără TVA)

Prezentul raport de evaluare s-a redactat în trei exemplare dintre care două au fost predate ordonatorului, iar unul a fost păstrat în arhiva evaluatorului autorizat.

6. CERTIFICARE

Se menționează că, în lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. Informațiile evidențiate în raportul de evaluare au fost obținute de la surse pe care evaluatorul autorizat le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Evaluatorul autorizat este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor față de beneficiar) și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

Remunerarea evaluatorului autorizat nu se va face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Certificăm faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de noi poate fi însoțită de verificarea lui.

Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare rezidențiale, ce face obiectul raportului.

7.ANEXE

- Centralizatorul valorilor – anexa nr.0
- Poze – anexa nr.1;
- Calculul valorii prin metoda comparațiilor directe - anexa nr.2;
- Oferte de preț pentru proprietăți comparabile - anexa nr.3;
- Plan de situație – anexa nr.4
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500 - anexa nr.5;
- Certificatul de urbanism nr. 580/17.12.2014 - anexa nr.6;
- Extrasului CF nr. 13678 și 13679 al mun. Sf. Gheorghe, eliberat de către OCPI Covasna – BCPI Sf. Gheorghe, sub nr. 3687/18.02.2015 - anexa nr.8

EVALUATOR AUTORIZAT :

Ec. BOJIN ADRIAN.....



PRIMARIA MUN. SF. GHEORGHE

Anexa nr.0
Rap. ev. 125/06.07.2016

CENTRALIZATOR

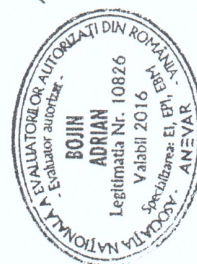
VALOARE DE PIAȚĂ - TEREN INTRAVILAN (STR. JOKAI MOR, FN, MUN. SF. GHEORGHE)

Nr. crt	Denumire	Suprafața mp	Val prin met. comparatiei		Valoare de piață		
			lei	2	lei	EUR	EUR/mp
0	1	2			3		
1	TEREN INTRAVILAN	1.126		82.910		82.910	18.360
	TOTAL			82.910		82.910	16,3
						18.360	16,3

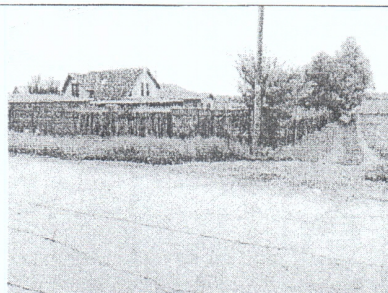
Curs valutar = 4,5157 (lei/EURO)

Evaluator autorizat
Bojin Adrian

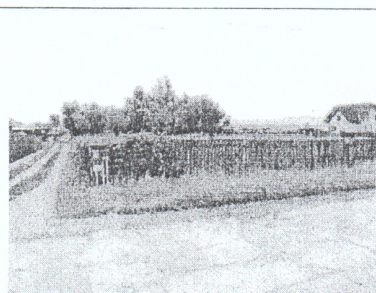
[Signature]



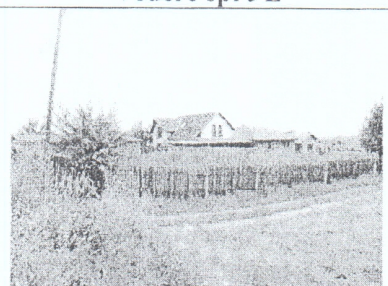
TEREN- STR. JOKAI MOR, FN



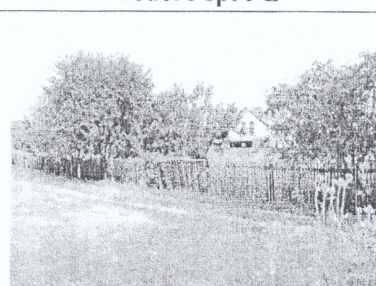
Vedere spre E



Vedere spre E



Vedere spre N



Vedere spre N



Vedere spre S



Vedere spre S



Vedere spre V



Vedere spre V

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)
TEREN INTRAVILAN (STR. JOKAI MOR, FN, MUN. SF. GHEORGHE)

Elemente de comparatie	Subiect	Sala Sporturilor (DN	Jokai Mor	Lunca Oltului	Țigaretei
Suprafata	1.126,00	500	910	4.200	1.350
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		27,90	24,00	25,00	17,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		28	24	25	17
Conditii vanzare	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		-1,40	-1,20	-1,25	-0,85
Pret corectat		26,51	22,80	23,75	16,15
Localizare		mai slabă	similară	mai slabă	mai slabă
Corectie procentuala (%)		15%	0%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUROo/mp)		3,98	0,00	3,56	2,42
Pret corectat		30,48	22,80	27,31	18,57
Acces		inferior	similar	inferior	inferior
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	5%	5%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		1,52	0,00	1,37	0,93
Pret corectat		32,00	22,80	28,68	19,50
Utilizare rezidențială	da	da	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		32,00	22,80	28,68	19,50
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		32,00	22,80	28,68	19,50
Utilități	nu	la limită	la limită	la limită	la limită
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		32,00	22,80	28,68	19,50
Posibilități de construire	nu	da	da	da	da
Corectie procentuala		-35%	-35%	-35%	-35%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		-11	-8	-10	-7
Pret corectat		20,80	14,82	18,64	12,68

Suprafata	1.126,00	500	910	4.200	1.350
Corectie procentuala		0%	10%	10%	0%
Valoarea corectiei (EURO/mp)		0	1	2	0
Pret corectat		20,80	16,30	20,50	12,68
Total corectie bruta		6,89	2,68	8,04	4,20
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata (cu TVA 24%) EURO/mp		16,3			
Valoarea estimata (fără TVA 20%) - EURO/mp		16,3			
1.126,00	18.360 €		82.910 lei		

Notă: - la "Posibilități de construire" am aplicat deprecierea de 35%, datorită imposibilității de construire pe acest teren, asupra terenului existând restricție de construire de locuințe, fiind proiectată cale de comunicație rutieră tip centură; Pe de altă parte terenul poate fi folosit ca grădină ori spațiu de delectare fiind în apropierea zonelor rezidențiale

Evaluator autorizat
Bojin Adrian



[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Anunturi Sfantu Gheorghe](#)

[Imobiliare Sfantu Gheorghe](#)

[Terenuri Sfantu Gheorghe](#)

[Un alt anunt](#)



IVECO - 50.10
Pret 2.000 EUR

Alege!



VOLVO - FM 12 8x4 tipper
Pret 19.900 EUR

Alege!

AUTOLINE

Teren intravilan pentru constructii, parcele de 500 de mp

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

Adaugat La 08:37, 30 iunie 2016. Numar anunt: 72406656

27,90 €

Negociabil

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Trimite mesaj

0741 296 484

O



Agentie

Extravilan / intravilan

Intravilan

Si [Salveaza ca favorit](#)

500 m²

Sala Sporturilor

PJ vand teren intravilan pentru constructii, bucati de 500 mp, cu toate utilitatile.

Exista posibilitatea de a cumpara mai multe parcele si selectarea parcelor dorite.

Sfantu Gheorghe, judet Covasna

[Vezi pe harta](#)

Gyergyai Botond

Pe site din mai 2014

[Anuntul este utilizat](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

[Inapoi](#)

[Intravilan](#)

[Imi place](#) [Distribuie](#) 0

Trimite

Vizualizari: 1081

Contacteaza vanzatorul

0741 296 484

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

[Adauga poza](#)

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, html, swf, txt, xls, docx, xlsx, odt
Fisierul poate avea maxim 2 MB

Trimite

FINANTARE RAPIDA IMM-URI

BT iti ofera pana la 250.000 lei. Cu dobanda doar pentru ce consumi!

Anunturile utilizatorului Gyergyai Botond

[Toate anunturile utilizatorului](#)



[Contul meu](#)

ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Sfântu Gheorghe](#)

[Imobiliare Sfântu Gheorghe](#)

[Terenuri Sfântu Gheorghe](#)

[Urmatorul anunt](#)

FINANTARE RAPIDA IMM-URI
BT iti ofera pana la 250.000 lei. Cu dobanda doar pentru ce consumi!

Teren intravilan Sf. Gheorghe – str. Jokai Mor

Sfântu Gheorghe, judet Covasna

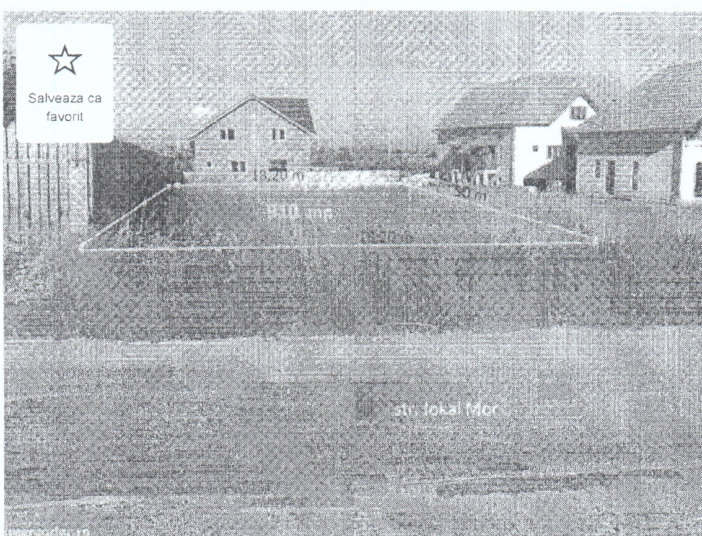
Adaugat La 14:53, 24 iunie 2016. Numar anunt: 19988505

24 €

[Inii place](#) [Distribuie](#) [0](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



Salveaza ca
favorit

Trimite mesaj

0758 563 133

Sfântu Gheorghe, judet
Covasna

[Vezi pe harta](#)

Privat

Pe site din mai 2013

[Aproprie utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)

[Urmareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

Ofert de

Proprietar

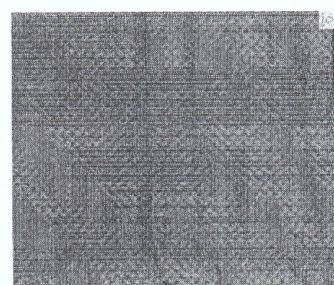
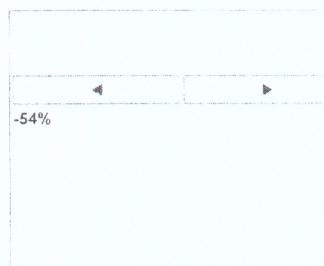
Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata

910 m²

Proprietar, vand teren intravilan pentru constructii 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. Pret: 24 Euro/mp.



Salvează

CERE DETALII

105.000 EUR * - Teren Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Periferie



imobiliare.ro

ID Anunt: #XSDI03006

Teren Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Periferie

Înapoi în listă | Următorul anunț

Actualizat azi

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția PRIELA PREST

105.000 EUR *

25 EUR / mp



Salvează

Detalii

Teren cu suprafata de 4200 mp, amplasat favorabil constructiilor rezidentiale, comerciale, prestari servicii. Posibilitate de parcelare. Utilitati in apropiere.

Terenul este extravilan; categoria de folosinta faneata.

Pretul 25 euro/mp.

Caracteristici

Suprafață teren:

4.200 mp

Tip teren:

constructii

Clasificare teren:

intravilan

Construcție pe teren:

Nu

Lunca Olteului

Specificații

Utilități

Utilitati in zona

Detalii de contact

Sună la

0744.337.596

Alte telefoane:

0267.351.424 (fax)



CIPRIAN COMSA
manager
PRIELA PREST

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Sfantu Gheorghe, Terenuri construcții in zona Periferie, Sfantu Gheorghe

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Salvează

CERE DETALII

22.950 EUR * - Teren intravilan Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Periferie



imobiliare.ro

ID Anunt: #XSDI03009

Teren intravilan Sfantu Gheorghe

Sfantu-Gheorghe, zona Periferie

Actualizat azi

Înapoi în listă

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția PRIELA PREST

22.950 EUR *

17 EUR / mp



Salvează

Detalii

Teren intravilan, situat în prelungirea străzii Tigaretei. Terenul are o suprafață de 1350mp, are două fronturi: 15 ml, respectiv 90 ml. Pretul este de 17 euro/mp.

Caracteristici

Suprafață teren:	1.350 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	15 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

Specificații

Utilități

Utilitati in zona

Vicinătăți

strada Tigaretei

Detalii de contact

Sună la

0744... vezi tot numărul



CIPRIAN COMSA
manager
PRIELA PREST

Găsește mai multe anunțuri: Imobiliare Sfantu Gheorghe, Terenuri construcții în zona Periferie. Sfantu Gheorghe

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

PLAN DE SITUATIE
privind desmembrarea terenului proprietatei numita BAKU GEORGI
scara 1/1000



vecin: CURSUL LACULUI

vecin: PISCINA DEZA

vecin: LACULUI VITALY

PARCELA NR. 1
TOP N. 546/3/1-545/1/1
S. = 12640

PARCELA NR. 2
TOP N. 580/2/1-580/2/1/1
S. = 102280

PARCELA NR. 3
TOP N. 586/2/3/1-586/2/3/1/1
S. = 175300

PARCELA NR. 4
TOP N. 609/1/2/1-609/1/2/1/1
S. = 175300

PARCELA NR. 5
TOP N. 609/1/2/1-609/1/2/1/1
S. = 175300

1

1

1

1

1

TABEL DE DEZMEMBRARE

C.F.	ST. DATA VECHI		ST. DATA NOUA	DESTINATIA
	NR. TOP	S (mp)	NR. TOP	
1467 SM	546/3/1	2168	545/1/1	SE VINDE
	580/2/1	2757	580/2/1/1	SE VINDE
	586/2/3/1/1	81	586/2/3/1/1	SE VINDE impreuna cu cele de 1/10 din parcela 1
	545/1	214	545/1/1	SE VINDE
	609/1/2/1	4954	609/1/2/1/1	SE VINDE impreuna cu cele de 2/10 din parcela 1
	609/1/2/1/1	706	609/1/2/1/1	SE VINDE impreuna cu cele de 2/10 din parcela 1
			609/1/2/1/1	SE VINDE impreuna cu cele de 3/10 din parcela 1
			609/1/2/1/1	SE VINDE impreuna cu cele de 3/10 din parcela 1

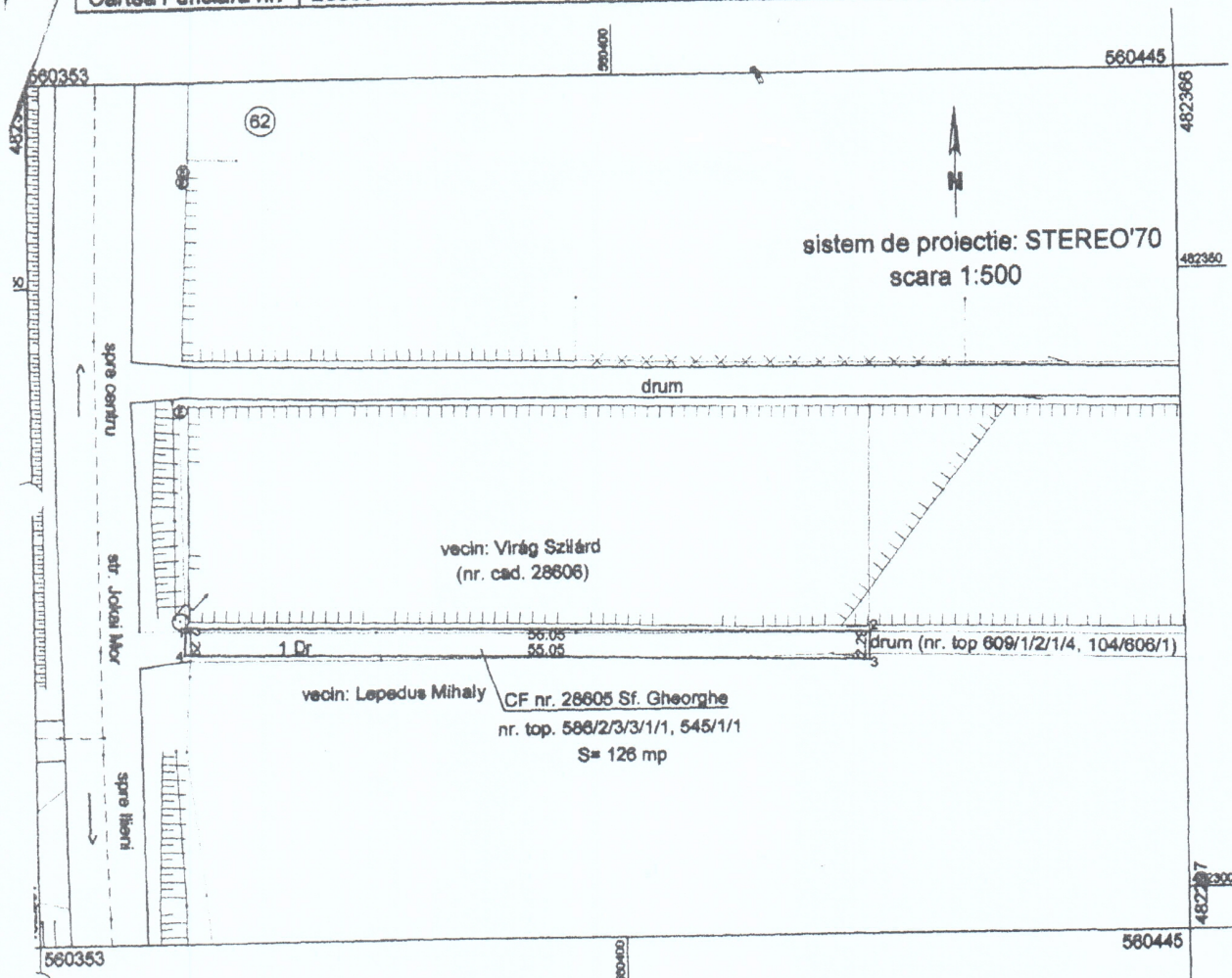
NOTA: Parcela nr.1 avand nr.top.586/2/3/1/1-545/1/1 se va greva cu dreptul de trecere in favoarea parcelei cu nr.3 avand nr.top.546/3/1/2-580/2/1/1; nr.4 avand nr.top.580/2/1/2-609/1/2/1/1; nr.5 avand nr.top.609/1/2/1/2 si nr.6 avand nr.top.609/1/2/1/3.

EXECUTAT DE DIMENSION



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
scara 1:500

Nr. cadastral 28605	Suprafața măsurată: 126 mp	Adresa imobilului: intravilan. mun. Sfântu Gheorghe, str. Jokai Mor, f.n.
Cartea Funciară nr. 28605	UAT	Sf. Gheorghe



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Dr	126	Drum acces, parțial împrejmuit cu gard de lemn
Total		126	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 126 mp
Suprafața din act = 126 mp

Persoana autorizată: sing. Nagy István Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și stampila Data: 30.05.2016	Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și stampila Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CQVASNA Nume și prenume STĂNESCU ALINA IOANA Funcția: Consilier cadastru I Data: 07 JUN. 2016 stampila BCPI
--	--

ROMANIA
Județul COVASNA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
Nr. 64088 din 06.01.2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 580 din 17.12.2014

În scopul: IMPOSIBILITATEA EMITERII C.U. PTR. SCOPUL SOLICITAT
(CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE).

Ca urmare a Cererii adresate de VIRĂG SZILÁRD, VIRĂG TIMEA

cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna CHICIȘ
satul , sectorul , cod poștal , str.
nr. 363 bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , email
înregistrată la nr. 64088 din 15.12.2014

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul COVASNA
municipiul/orașul/comuna SFÂNTU GHEORGHE satul , sectorul
cod poștal 520046 str. JÓKAI MÓR

nr. FN, bl. , sc. , et. , ap.

sau identificat prin Plan de încadrare în zonă vizat de O.C.P.1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2 / 2004
faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean / Local Sfântu Gheorghe
nr. 105 / 02.06.2005

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare.

S E C E R T I F I C Ă

1. REGIMUL JURIDIC:

Nr. CF: 28606

Nr. Top 28606

TERENUL ESTE PROPRIETATE PERSONALĂ ȘI SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL
MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONĂ LOCUINȚE

5. REGIMUL TEHNIC

IMPOSIBILITATEA EMITERII C. U. PTR. SCOPUL SOLICITAT (CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE)
CONFORM REACTUALIZARE PUG ÎN CURS DE AVIZARE, EXISTĂ RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE LOCUINTE, FIIND PROIECTATĂ CALE DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ TIP CENTURĂ, CONFORM PLAN ANEXAT LA CERTIFICAT DE URBANISM DIN CARE FACE PARTE INTEGRANTĂ

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente (art.31, alin.d din Legea nr.350/2001, republicat și actualizat).

FĂRĂ MODIFICARE, REACTUALIZARE PUG ÎN CURS DE AVIZARE.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

IMPOSIBILITATEA EMITERII C.U. PTR. SCOPUL SOLICITAT (CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M ȘI ÎMPREJMUIRE)

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism NU ține loc de autorizație de construire/desființare și NU conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții -de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului. **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA - BULEVARDUL GEN.GRIGORE BĂLAN, NR.10**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CCE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiție publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	5361
Ziua	23
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. CF vechi: 5879 Simeria

Nr. topografic: 545/ 1/ 2, 546/ 3/ 1/ 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	28606	Din acte: 1.000; Masurata:-	Imobilul are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului de sub A+1 cu nr.top.586/2/3/3/1/1, 545/1/1 din CF nr.5879

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
613 / 01.02.2001			
Contract de vanzare-cumparare nr. 79/2001, emis de BNP Olariu Gyöngyike			
B1	Imobilul are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului de sub A+1 cu nr.top.586/2/3/3/1/1, 545/1/1 din CF nr.5879	A1	(provenita din conversia CF 5879 Simeria)
13678 / 10.06.2011			
Act notarial nr. Contract de vanzare cumparare nr. 1429, din 09.06.2011, emis de BNP DOMOKOS ERNŐ ATTILA			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) VIRAG SZILARD, si sotia	-	
	2) VIRAG TIMEA, nasc. Zoor		
20963 / 18.08.2015			
Act normativ nr. 17, din 07.03.2014, emis de Parlamentul Romaniei			
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1	
		-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



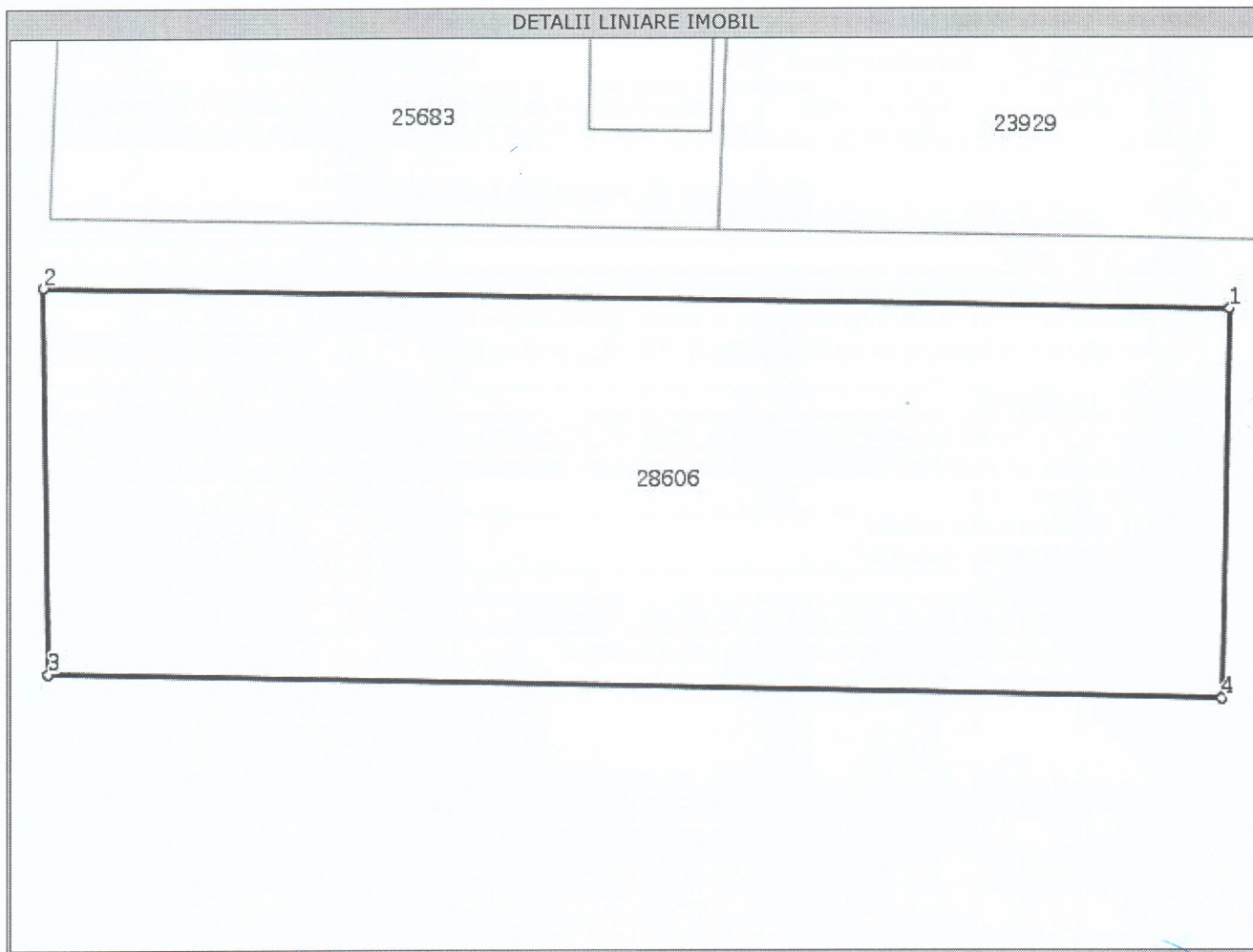
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
28606	-	Imobilul are drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport asupra imobilului de sub A+1 cu nr.top.586/2/3/3/1/1, 545/1/1 din CF nr.5879

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	-	Din acte: 169; Masurata:-	-	-	545/1/2	-
2	faneata	-	Din acte: 831; Masurata:-	-	-	546/3/1/1	-

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	55,6
2	3	18,0
3	4	55,1
4	1	18,2

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distaanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

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

Prezentul extras de carte funciara 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 100 RON, chitanța nr. C57466/23-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/02/2016

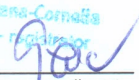
Asistent-registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

23-02-2016

Mariana-Cornelia
asistent - registrator

(parafa și semnătura)

Pădure Laura
Consilier

(parafa și semnătura)





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	5364
Ziua	23
Luna	02
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN

Nr. CF vechi: 5879 Simeria

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 586/ 2/ 3/ 3/ 1/ 1, 545/ 1/ 1	Din acte: 126; Masurata:-	Imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului de sub A+2 cu nr.top.545/1/2, 546/3/1/1 din CF nr.5879 și în favoarea imobilelor de sub A+9-13 din CF nr.5467

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
13679 / 10.06.2011		
Act notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr.1429, din 09.06.2011, emis de NP DOMOKOS ERNŐ ATTILA		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
	1) VIRAG SZILARD , si sotia	-
	2) VIRAG TIMEA , nasc. ZOOR	-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
613 / 01.02.2001		
Contract de vanzare-cumparare nr. 79/2001, emis de BNP Olariu Gyöngyike		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului de sub A+2 cu nr.top.545/1/2, 546/3/1/1 din CF nr.5879 și în favoarea imobilelor de sub A+9-13 din CF nr.5467, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 (provenita din conversia CF 5879 Simeria)



Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN

Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
Top: 586/ 2/ 3/ 3/ 1/ 1, 545/ 1/ 1	-	Imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport în favoarea imobilului de sub A+2 cu nr.top.545/1/2, 546/3/1/1 din CF nr.5879 și în favoarea imobilelor de sub A+9-13 din CF nr.5467

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	-	Din acte: 81; Masurata:-	-	-	586/ 2/ 3/ 3/ 1/ 1	-
2	faneata	-	Din acte: 45; Masurata:-	-	-	545/1/1	-

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. C57467/23-02-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
23/02/2016

Asistent-registrator,
ANNA-MARIA BENKO

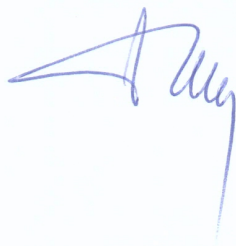
Referent,

Data eliberării,

2 3-02-2016

Benko Anna - 28605
asistent - registrator
Sfântu Gheorghe

(parafa și semnătura)



Pădure Laura
Consilier

(parafa și semnătura)

