

Bihari Béla jr.
Str.Gábor Áron nr.10, bl.1/A/15
520008 SF.GHEORGHE
Tel.:0744-291882
Email: bihari_bela@hotmail.com

Către,

Primăria municipiului Sf.Gheorghe
Str. 1 Decembrie 1918 nr.2
520008. Sf.Gheorghe

În atenția domnului primar Antal Árpád

Stimate domnule Primar!

Conform discuției purtate la audiența din data de 03 februarie 2009, aș dori să-mi exprim și în scris intenția mea de a cumpăra terenul situat în municipiul Sf.Gheorghe, pe str.Șoimului nr.12.

În tabelul alăturat vă prezint mai detaliat situația actuală din cărțile funciare a terenului dezmembrat, precum și a clădirilor existente.

(Tabel conform extras C.F.)

Având în vedere tabelul prezentat, vă rog aprobarea cumpărării terenurilor aparținătoare imobilului, în suprafață de 484 mp.

În cazul clarificării unor nelămuriri, mă puteți contacta la adresa indicată.

În speranța unei rezolvări favorabile, cu stimă

Bihari Béla jr.

Sf.Gheorghe, 05.02.2009

Traducere din limba maghiară, efectuată pe baza H.G. nr.1206/ 2001
Pentru conformitate cu originalul: Mihály Mónika



S. E. Értanovici
09.02

Bihari Béla jr.
Gábor Áron 10 1/A 15
520008 Sepsiszentgyörgy
Tel.: 0744-291882
Email: bihari_bela@hotmail.com

Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

1918, december 1. Ut 2.
520008 Sepsiszentgyörgy

Antal Árpád Polgármester Úrnak személyesen.

Tisztelt Polgármester Úr!

A február 3-i megbeszélés eredményeként, az alábbiakban szeretném írásban is kifejezni megvásárlási szándékomat a sepsiszentgyörgyi, Sólyom utca 12. cím alatt bejegyzett területre.

Részletes táblázatban felsorolom a jelen, igencsak feldarabolt terület, illetve rajta fekvő ingatlanok telekkönyvi állapotát.

Ssz.	Név	Telekkönyv szám	Leírás	Tulajd.	Felület nagyság (nm.)
Bihari Béla jr. tulajdonában levő ingatlanok					122,17
1	2 szoba	C.F. 16880	A csatolt topográfiai rajz C1 egységéhez tartozó épület	B.B. jr.	51,45
2	1 szoba	C.F.16879	A csatolt topográfiai rajzhoz tartozó épület	B.B. jr.	24,01
3	1 melléképület	C.F.16879	A csatolt rajz C2 egység	B.B. jr.	11,02
4	1 melléképület	C.F.16879 C.F.16880	A csatolt rajz C3 egység	B.B. jr.	34,00
5	1 melléképület	C.F.16879 C.F.16880	A csatolt C3-al egy egységben feltüntetett, de különálló illemhely épület	B.B. jr.	1,69
A Polgármesteri Hivatal tulajdonában levő terület					484,00
6	Ingatlan alatt levő területek	C.F.16879 C.F.16880	A B.B. jr. tulajdonában levő ingatlanok alatti terület összevonva	P.H.	122,17
7	Topográfia szerinti terület darab	C.F. 1936	Terület darab (a közepében az 5. ingatlan)	P.H.	107,00
8	Topográfia szerinti terület darab	C.F. 1936	Terület darab (udvar és kijárat a Dakó utcára)	P.H.	108,00
9	Topográfia szerinti terület darab	C.F. 1936	Terület darab	P.H.	110,00
10	Topográfiailag feltüntetett, de nem létező terület	C.F. 1936		P.H.	36,83

A fenti táblázat alapján kérném szépen megvásárlásra az ingatlanhoz tartozó össz **484 nm.** területdarabokat. A jelen kéréshez csatolom a részletes topográfiai rajzot és a közös telekkönyvi kivonat másolatát.

További kérdések tisztázása végett, kérem forduljanak bizalommal hozzám, a fennt megadott elérhetőségi címen.

A pozitív visszajelzés reményében, maradok tisztelettel,

Bihari Béla jr.



Sepsiszentgyörgy, 2009. február 5.

Bihari Béla jr.
Str.Gábor Áron nr.10, bl.1/A/15
520008 SF.GHEORGHE
Tel.:0744-291882
Email: bihari_bela@hotmail.com

Primăria Municipiului Sf.Gheorghe
Str. 1 Decembrie 1918 nr.2
520008. Sf.Gheorghe

Către,
Comisia Economică – Primăria

Stimată Comisie!

Ca urmare a discuției purtată după ședința Consiliului Local al Municipiului Sf.Gheorghe din data de 25.06.2009, aș dori să-mi exprim și în scris intenția mea de a cumpăra terenul situat în municipiul Sf.Gheorghe, str.Șoimului nr.12, conform înțelegerii.

Accept prețul de 32 euro/mp, stabilit pe baza raportului de evaluare a terenului, proprietatea municipiului Sf.Gheorghe, în suprafață de 484 mp, oferit de Dumneavoastră. Sunt dispus să plătesc suma acceptată de consilierii prezenți și de dl. primar Antal Árpád, prezent la discuție, în valoare de 484 mp.x 32 euro = 15.488 euro (rotunjit la 15.500 euro în raportul de evaluare), după hotărârea favorabilă al Consiliului Local în RON, la cursul de schimb euro valabil.

Cu respect,

Bihari Béla jr.

Sf.Gheorghe, 26.06.2009

Traducere din limba maghiară, efectuată pe baza H.G. nr.1206/ 2001
Pentru conformitate cu originalul: Mihály Mónika



d. Edomaru
29.08

PRIMĂRIA		
Municipiului Sf. Gheorghe		
Nr.	26382	
Ziua	26	luna 06 anul 2009

Bihari Béla jr.
Gábor Áron 10 1/A 15
520008 Sepsiszentgyörgy
Tel.: 0744-291882
Email: bihari_bela@hotmail.com

Sepsiszentgyörgy Polgármesteri Hivatala

1918, december 1. Ut 2.
520008 Sepsiszentgyörgy

A Polgármesteri Hivatal – Gazdasági bizottságának.


Tisztelt Bizottság!

A 2009. június 25.-i tanácsülés után folytatott megbeszélés eredményeként, az alábbiakban szeretném írásban is kifejezni megvásárlási szándékomat a sepsiszentgyörgyi, Sólyom utca 12. cím alatt bejegyzett területre a megegyezettek alapján.

A Polgármesteri Hivatal tulajdonában levő terület **484 nm** terület felértékelés alapján megállapított 32,-Euro/nm-es, Önök által felajánlott árat, elfogadom. A megbeszélés alatt a jelenlevő Antal Árpád polgármester úr és a jelen levő tanácstagok által is elfogadott 484 nm x 32,-Euro = 15488,-Euro (felkerekítve, a felértékelés alapján **15500,-Euro**) árat hajlandó vagyok a pozitív tanácshatározati elbírálás után kifizetni a napi RON árfolyamon.

Maradok tisztelettel,

Bihari Béla jr.



Sepsiszentgyörgy, 2009. június 26.

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. 24395
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

TEREN intravilan
Adresa: Sfântu Gheorghe

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 758/ 4/ 2/ 2, 759/ 2	484	constructia C1 in CF 24395-C1curte

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

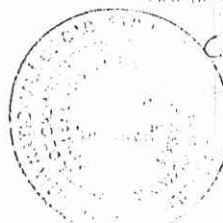
CARTE FUNCIARA NR. 24395
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinta
	4899 / 20.09.2000	
	Act hotarare, 64.2000, emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conf. Legii nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 1936)
	1 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	
2	iar dreptul de administrare operativă în favoarea	A1 (provenita din conversia CF 1936)
	1 CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24395
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 24395
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

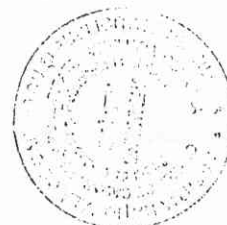
PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	484				758/4/2/2, 759/2	curte

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 20 RON, chitanta nr. 0079253/01-04-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

**Asistent - registrator,
MIHAELA BIANCA SOLOMON**

Notar Public
Sfântu Gheorghe



sh. Șar'mulu



764

Nr. cerere	7287
Ziua	08
Luna	04
Anul	2009

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. 24395-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16880/SfGheorghe)

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, nr. ap. II

Parti comune: terenul, structura de rezistența, accesul la pivniță, circulația de pe trotuarul acesteia, treptele de acces în clădire, podul șarpantă învelitoarea, poarta de acces din stradă, împrejmirile și toate racordurile la utilități.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 758/ 4/ 2/ 2/ II, 759/ 2/ II			68%		Apartamentul nr.II compus din cameră și dependințe, cu suprafața totală de 51,45 m.p., boxa nr.2 din pivniță de 5,60 m.p., 2 magazii cu 19,71 m.p., evidențiat în CF colectivă pe hârtie nr.1936 Sf.Gheorghe

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16880/SfGheorghe)

Inscrieri privitytoare la proprietate		Observatii / Referinte
105 / 07.01.2008		
	Act contract de vanzare-cumparare, 4570.2007, emis de NP Grămadă Gheorghe	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 16880/Sf.Gheorghe)
1	BIHARI BELA junior, căsătorit	

Sofia Călină
Asistent - registru
16.05.2009



C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16880/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Sfântu Gheorghe
Registrul - Registratură
2020.11



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1-U1
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16880/SfGheorghe)

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, nr. ap. II

Parti comune: terenul, structura de rezistență, accesul la pivniță, circulația de pe trotuarul acesteia, treptele de acces în clădire, podul șarpantă învelitoare, poarta de acces din stradă, împrejmirile și toate racordurile la utilități.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 758/4/ 2/ 2/ II, 759/ 2/ II				68%		Apartamentul nr.II compus din cameră și dependințe, cu suprafața totală de 51,45 m.p., boxa nr.2 din pivniță de 5,60 m.p., 2 magazii cu 19,71 m.p., evidențiat în CF colectivă pe hârtie nr.1936 Sf.Gheorghe

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 20 RON, chitanta nr. 0079385/08-04-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

**Asistent - registrator,
CSILLA SUTO**

Sfântu Gheorghe
Asistent - registrator
CSILLA SUTO



str. Goimului



763

Nr. cerere	7290
Ziua	08
Luna	04
Anul	2009

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. 24395-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16879/SfGheorghe)

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, nr. ap. I

Parti comune: terenul, structura de rezistența, accesul la pivniță, circulația de pe trotuarul acesteia, treptele de acces în clădire, podul șarpantă învelitoarea, poarta de acces din stradă, împrejuririle și toate racordurile la utilități.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 758/ 4/ 2/ 2/ 1, 759/ 2/ 1			32%		Apartamentul nr.1 cu 1 camera cu suprafata utilă de 24,01 m.p., boxa nr.1 din pivniță cu 15,98 m.p., șopron cu 11,02 m.p., magazie cu 15,98 m.p., evidnțiat în CF colectivă pe hârtie nr.1936 Sf.Gheorghe

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16879/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
536 / 14.01.2008		
	Act contract de vanzare-cumparare, 1423.2008, emis de NP Savu Alin Gabriel, Valoare: 22000.0 RON	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 16879/Sf.Gheorghe)
1	BIHARI BELA necăsătorit	



C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16879/SfGheorghe)

Inscrieri privitoare la sarcini

Observatii / Referinte

NU SUNT

Kovács Mihály
Kovács Mihály



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1-U2
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 16879/SfGheorghe)

Unitate individuala

Adresa: Sfântu Gheorghe, nr. ap. I

Parti comune: terenul, structura de rezistența, accesul la pivniță, circulația de pe trotuarul acesteia, treptele de acces în clădire, podul șarpantă învelitoarea, poarta de acces din stradă, împrejuririle și toate racordurile la utilități.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 758/ 4/ 2/ 2/ I, 759/ 2/ I				32%		Apartamentul nr.I cu 1 cameră cu suprafața utilă de 24,01 m.p., boxa nr.1 din pivniță cu 15,98 m.p., șopron cu 11,02 m.p., magazie cu 15,98 m.p., evidnțiat în CF colectivă pe hârtie nr.1936 Sf.Gheorghe

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 20 RON, chitanta nr. 0079385/08-04-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

**Asistent - registrator,
MARIANA PAIC**





Nr. cerere	7284
Ziua	08
Luna	04
Anul	2009

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. 24395-C1
 Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

Adresa: Sfântu Gheorghe
 Nr. Topo: 758/4/2/2, 759/2

Parti comune: terenul, structura de rezistența, accesul la pivniță, circulația de pe trotuarul acesteia, treptele de acces în clădire, podul șarpantă învelitoarea, poarta de acces din stradă, împrejuririle și toate racordurile la utilități.

Suprafata:

Observatii: casă de locuit cu 2 camere, bucătărie, cămară, pivniță de 93 mp și un garaj de lemn cu 50 mp.

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod Unitate individuala (U)	Nr. CF Individuala	Supraf. utila	Cota parti comune	Cota teren	Observatii

Director
 Administrator



-			I	2	24395-C1-U2		32%		Apartament nr.I cu 1 cameră cu suprafața utilă de 24,01 m.p., boxa nr.1 din pivniță cu 15,98 m.p., șopron cu 11,02 m.p., magazie cu 15,98 m.p., evidențiat în CF colectivă pe hârtie nr.1936 Sf.Gheorghe
-			II	1	24395-C1-U1		68%		Apartamentul nr.II compus din cameră și dependințe, cu suprafața totală de 51,45 m.p., boxa nr.2 din pivniță de 5,60 m.p., 2 magazine cu 19,71 m.p., evidențiat în CF colectivă pe hârtie nr.1936 Sf.Gheorghe
TOTAL							0		
Descriere									

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
NU SUNT	

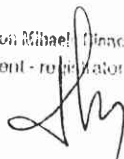
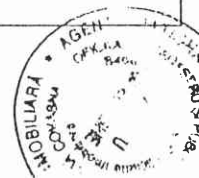
Unitate individuala Nr: I

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
536 / 14.01.2008	
Act contract de vanzare-cumparare, 1423.2008, emis de NP Savu Alin Gabriel, Valoare: 22000.0 RON	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	(provenita din conversia CF 16879/Sf.Gheorghe)
1 BIHARI BELA necăsătorit	

Unitate individuala Nr: II

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
105 / 07.01.2008	
Act contract de vanzare-cumparare, 4570.2007, emis de NP Grămadă Gheorghe	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	(provenita din conversia CF 16880/Sf.Gheorghe)
1 BIHARI BELA junior, căsătorit	

Scriitorul Mihaela Dinca
asistent - reprezentator

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 24395-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1936)

CONSTRUCTIE

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Unitate individuala Nr: I

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

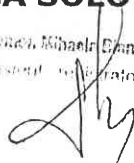
Unitate individuala Nr: II

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastra
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 0079385/08-04-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 7

**Asistent - registrator,
MIHAELA BIANCA SOLOMON**

solomon Mihaela Bianca
asistent registrator





Lucrarea Nr. 2625/2009

PRIMĂRIA Municipiului Sf. Gheorghe Nr. <u>24383</u> Ziua <u>15</u> luna <u>06</u> anul <u>2009</u>
--

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

**situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Șoimului nr. 12.
Jud. Covasna**

Proprietar tabular:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

Ordonatorul evaluării:

BIHARI BELA jr.

Destinatar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Valoarea de piață (484,00 mp):
15.500 Eur, 64.000 RON.

Evaluatori:
**Mikó Zsuzsanna
Mikó László**

- 08. mai 2009 -

SINTEZA EVALUĂRII

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie parcela de teren intravilan cu suprafața de 484 mp. situat în zona mediană a mun. Sfântu Gheorghe, Str. Șoimului Nr. 12, Jud. Covasna, parcelă de teren notată în CF colectivă 1936 – Sfântu Gheorghe, teren constituind părți de uz comun. aferent casei de locuit dezmembrat în 2 apartamente.

PROPRIETARUL IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului este Primăria Municipiului Sf. Gheorghe conform Legii Nr. 18/1991 respectiv persoanele fizice Bihari Bela și Bihari Bela jr. asupra construcțiilor cu titlu de cumpărare.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului intravilan în vederea vânzării/cumpărării, potențialul cumpărător fiind persoana fizică Bihari Bela jr. Prezenta lucrare se adresează **Primăriei Municipiului Sf. Gheorghe** în calitate de **destinatar**

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 08.05.2009, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Valoarea de piață:

15.500 Eur. 64.000 Ron.

Valoarea include parcela de teren evaluat;

Cursul de schimb Lei/Euro considerat este de 4,1281;

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 situat în
mun. Sf. Gheorghe
Str. Şoimului Nr. 12.
Jud. Covasna**

I. GENERALITĂȚI

I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Evaluarea imobilului situat în mun. Sf. Gheorghe Str. Şoimului Nr. 12, Judeţul Covasna, imobil constând dintr-o parcelă de teren intravilan cu suprafaţa de totală de 484 mp. Ordonatorul evaluării este Domnul Bihari Bela jr. destinatarul fiind Primăria Municipiului Sf. Gheorghe.

I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă al imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaţionale de Evaluare, în vederea vânzării/cumpărării.

I.3. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 08.05.2009, incluzând vizionarea, inspecţia, evaluarea și redactarea raportului.

Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referinţă de 4,1281 Lei/Eur.

I.4. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultăţii de drept Babeş 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 influențat 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 remunerarea 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 RON și EURO.

II. DREPTUL DE PROPRIETATE

II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI

Proprietarul tabular al terenului este conform Legii Nr. 18/1991 respectiv persoana fizică Bihari Bela jr. asupra construcțiilor cu titlu de cumpărare.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE cu drept de administrare operativă în favoarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE

conform Legii Nr. 18/1991, Încheiere Nr. 4899/2000.

În evidența cărții funciare, imobilul este notat în CF colectiv Nr. 1936 – Sf. Gheorghe, Nr. Crt. A+4, Nr. Top. 758/4/2/2, 759/2.

Parcela de teren evaluată în suprafață totală de 484,00 mp constituie părți de uz comun, casa de locuit de pe amplasament fiind dezmembrată în 2 apartamente.

Total suprafață studiată și evaluată: 484,00 mp.

Proprietarii construcțiilor sunt persoanele fizice Bihari Bela și Bihari Bela jr. cu titlu de cumpărare.

Am identificat imobilul în baza Planului de amplasament și delimitarea terenului, împreună cu Domnii Bihari Bela și Bihari Bela jr.

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

II.2. DATE GENERALE

Terenul evaluat se situează în zona mediană a municipiului, zonă rezidențială pavilionară între centrul civic și cartierul Ciucului și reprezintă terenul aferent unei case de locuit dezmembrată în 2 apartamente.

Accesul la incinta evaluată se efectuează din strada Dako.

Terenul are o suprafață neregulată, cu deschidere la strada Dako de 15 m.

Suprafața construcțiilor de pe amplasament este de 98,16 mp, gradul de ocupare fiind de 20,30%. Construcțiile de pe amplasament (casa de locuit, anexe) prezintă o uzură avansată.

Există posibilitatea racordării imobilului la rețelele edilitare: electricitate (debransat în prezent), apă (40 m), gaz metan (la gard).

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 evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Terenul evaluat se situează în zona mediană a municipiului, zonă rezidențială pavilionară, amplasamentul fiind considerat favorabil.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri intravilane a fost în continuă creștere în ultimii ani datorită în principal interesului crescut al unui segment din populație pentru casele de locuit individuale.

La data evaluării, datorită declanșării crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă. Se constată o scădere a cererii de proprietăți rezidențiale, inclusiv 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 începutul anului 2009 s-a putut observa o scădere a prețurilor proprietăților rezidențiale, cca 10 – 15% pentru blocuri de locuit, 15 – 20% pentru case individuale, 20 – 25% pentru terenuri intravilane.

Analiza ofertei

Tranzacțiile cu terenuri intravilane în zonele mediane ale municipiului s-au situat în anul 2008 între 30 - 50 Euro/mp, cu valori mai ridicate pentru parcelele libere.

În prezent, datorită lipsei tranzacțiilor, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței terenurilor intravilane, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend descendent, cu scăderi de 15 - 25% pentru sfârșitul anului 2008 și începutul anului 2009. Practic, aproape toată piața imobiliară a fost afectată de declanșarea crizei economice, cu unele excepții, mai ales la proprietățile situate în zona centrală, unde datorită rarității, pentru anumite tipuri de proprietăți (terenuri, case de locuit, spații comerciale) prețurile se mențin constante sau consemnează descreșteri mai mici decât în restul localității.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Imobilul al cărui subiect este prezentul raport de evaluare se află în zona mediană a localității, zonă rezidențială pavilionară. Piața imobiliară specifică este cea a imobilelor rezidențiale, care a cunoscut o dezvoltare importantă în ultimii ani.

Considerăm că posibilitățile de valorificare a imobilului evaluat este limitată, practic parcela de teren poate fi cumpărată numai de proprietarii casei de locuit, fapt care influențează decisiv valoarea de piață.

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 teren pentru proprietăți rezidențiale.

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.

Schimbarea destinației terenului este puțin probabilă.

III. EVALUAREA IMOBILULUI

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, comparației prin bonitare respectiv metoda extracției.

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

EVALUAREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafața: 484,00 mp.
- Amplasament: zona mediană a localității,
- Dotări edilitare: apă, electricitate, gaz metan, telefonie,
- Teren normal de fundare,

III.1. Metoda comparației prin bonitate

Pentru determinarea valorii specifice a terenului se utilizează metoda comparației prin bonitate, conform metodologiei publicate în buletinul CET Nr. 8/1994 având la bază dispoziția Primăriei Municipiului București nr. 421/1992, 191/1993 și HG nr. 384/1991, respectiv standardele de evaluare ANEVAR.

Baza legală folosită:

Hotărârea Nr. 207/29.09.2005 al Consiliului General al Municipiului București, Metoda comparației prin bonitare, pentru localități cu o populație peste 10 mii locuitori, conform Buletin documentar „EXPERTIZA TEHNICA” nr. 97/martie 2006.

Prețuri practicate pe piața locală în zonă la terenuri similare.

Metoda comparației prin bonitare

A.1 Localități cu populație peste 10.000 locuitori

Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relații de calcul :

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

unde :

(coeficienții considerați în calcul, sunt evidențiați prin îngroșare în text)

K = coeficient de actualizarea valorii de bază , în funcție de variația cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \frac{\text{curs BNR la data evaluării (RON/EURO)}}{3,5084 \text{ RON/EURO (06.09.2005)}} = \frac{4,1281 \text{ RON/EURO}}{3,5084 \text{ RON/EURO}} = 1,18$$

A = valoarea de bază a terenului (valoare calculată la un curs de schimb de 3,5084 RON/EURO, comunicat de Banca Națională a României pentru data de 06.09.2005, conform PRECIZĂRILOR din Anexa nr.2 la Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.207/29.09.2005)

Valoarea de bază a terenului pe categorii de localități se determină prin corectarea valorii de bază corespunzătoare Municipiului București, aplicându-se următorii coeficienți :

COD Categoria localitatii Coeficient corecție

IA	Bucuresti	1,00
IIB	Municipii și orașe cu peste 200 mii locuitori	0,9
IIIC	Orase sau comune cu 50 : 200 mii locuitori	0,8
IVD	Localitati cu un numar 10 : 50 mii locuitori	0,6
VE	Statiuni turistice de importanta (grad 1)	0,7 ÷ 0,9
VIF	Statiuni turistice de importanta (grad 2)	0,5 ÷ 0,7

Pentru fiecare categorie de localitate , in functie de zona din care face parte terenul in cadrul localitatii, rezulta urmatoarele valori de baza : RON/mp.

Categoria localitatii/ zona	Bucuresti IA=	IIB=0,9x IA VE=0,9x IA	IIIC=0,8 x IA VIF=0,8 x IA	VIF= 0,7x IA	IVD=0,6 x IA	VII=0,5 x IA
0	420	378	336	294	252	210
1	320	288	256	224	192	160
2	220	198	176	154	132	110
3	150	135	120	105	90	75

In functie de posibilitatea de racordare a terenului evaluat la utilitatile tehnico-edilitare ale localitatii, se aplica urmatoarele corectii (procentuale din valoarea de bazaA):

Pozitionarea terenului fata de utilitati	La gard %	Pana la 100 m%	Pana la 200 m %	Intre 200- 500 m
S=apă, canal: apa=60%,canal=40%	16,7%	14,2%	11,7%	8,35%
G* = gaze naturale	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
T* = Termoficare sau C.T. de apartament	16,7%	13,7%	10,63%	8,35%
E = electicitate	6,7%	5,63%	4,56%	3,35%
Tf = telefon	3,4 %	2,86%	2,31%	1,70%

D = tipul de drum la care are acces terenul (% din A)

- Modernizat - cu asfalt , beton, pavele: + 16,70 %
- Modernizat - cu bolovani de rau + 9,14 %
- Modernizat – cu balast + 6,20 %

B = forme (proportii) si orientare a terenului (% din A)

- teren colt la doua strazi + 5%
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2;1/3) + 5%
- favorabil (raportul laturilor 1/4;1/5) 0%
- nefavorabil , forme neregulate, greu de organizat, - 5 %
- orientare favorabila + 3 %.

R = restrictii de folosire conform planului urbanistic (% din A)

- neconstruibil, afara de intrebuintari secundare - 40%
- construibil , conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor - 10% ÷ - 30 %

C = suprafata adecvata sau nu în cadrul urban, in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului (%din A):

- zona 1 si 2 și 3 (favorabil) sub 150 mp 0%
- 150-300 mp + 3%
- peste 300 mp + 5%

V = aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine , calitatea vecinatatilor si confortul urba-social (% din A)

- defavorabil (10 ÷ 20)%
- favorabil 0,00
- deosebit de favorabil + (10 ÷ 20)%

P = poluare (%din A)

- sonora (industrie , circulatie aeriana, feroviara, rutiera) - (3 ÷ 5)%
 - reziduuri gazoase - 3%
 - eziduri solide - 5%
 - reziduri lichide - 7%
 - mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare) - 10%
- P = 0,00**

M = coeficient privind ponderea suprafetei terenului construbil fata de toata suprafata terenului evaluat (criteriu important pentru aspectul financiar, conform normelor din legislatia urbanistica):

- construibil peste 60% 1,25
- construibil 45-60% 1,00
- construibil sub 45% 0,75

F = coeficient privind natura terenului de fundare

- pentru teren normal de fundare; 1,00
- pentru teren macroporic care necesită măsuri speciale de consolidare a solului 0,85
- pentru terenuri neconsolidate, umpluturi recente, care necesită fundare indirectă 0,50

Gs = coeficient privind gradul seismic al zonei

- pentru gradul de 7-8 1,00
- pentru gradul 9 0,85

H = coeficient privind regimul de inaltime construbil

- pentru regim P și P+1 ÷ 3 etaje / P+M+1 ÷ 3 etaje	1,00
- pentru regim P + 4 ÷ 6 etaje / P+M+4 ÷ 6 etaje	1,25
- pentru regim P + 7 ÷ 12 etaje / P+M+7 ÷ 12 etaje	1,40
- pentru regim P + 13 ÷ 20 etaje / P+M+13 ÷ 20 etaje	1,80
- pentru regim P + peste 20 etaje / P+M+peste 20 etaje	2,20

Go = coeficient privind starea terenului , format din produsul coeficientilor rezultati la pct.a si b

- teren ocupat cu dotari si constructii	1,00
- particularitățile amplasamentului	0,60
- ocupat cu constructii de patrimoniu	0,40

Cr = coeficient privind situația juridică a terenului

- terenuri cu procese în curs pentru definitivarea proprietății	0,90
	1,00

U = utilizarea terenului

- pentru construcții destinate exploatării comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comerț, parcaje subterane și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor, etc.)	3,00
- pentru locuințe uni sau multifuncționale realizate în vederea exploatării comerciale (vânzare, închiriere) și anexe tehnice aferente (post trafo, punct termic, stație de hidrofor, etc.)	2,00
- pentru locuințe (individuale sau colective) precum și pentru locuințe sociale / de necesitate și unifamiliale	1,00
- pentru construcții ce deserveșc activități cu caracter social, cultural, umanitar sau de interes public	0,50

Z = coeficient de zona, indiferent de utilizarea terenului

Pentru zonele 0,1,2 si 3, indiferent de oras, experții vor putea aplica coeficienți de zonă, în cazuri foarte bine justificate.

0,80

$$V_p = 1,18 \times (176+17,63+11,79+11,79+5,98+29,39 - 8,80 -17,60 +5,28+0,00+0,00) \\ \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = \mathbf{218,498 \text{ lei/mp}}$$

$$V_{tsp} = \mathbf{218,50 \text{ Lei/mp, } 53,00 \text{ Eur/mp}}$$

Valoarea de piață

Pentru aprecierea valorii de piață se aplică un coeficient ce ține seama de posibilitățile reale de valorificare, prețuri practicate pe piața imobiliară în cazul tranzacțiilor asemănătoare, date confirmate cu ocazia culegerii datelor pe teren. Deasemenea am ținut cont de situația actuală a pieței imobiliare.

În cazul de față **k = 0,65**, deci:

$$V_{p09} = 218,50 \text{ lei/mp} \times 0,65 = \mathbf{142,00 \text{ Lei/mp, } 34,50 \text{ Eur/mp.}}$$

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.

În vederea aprecierii valorii de piață a terenului studiat am selectat o ofertă recentă (23.04.2009), conform anexei.

Casă de locuit și teren aferent

Casă de locuit cu 3 camere, dependințe 170 mpAu (2005) finisaje și dotări calitative.

Teren aferent: 1700 mp,

Amplasament central.

Valoarea ofertei: 170.000 Euro

Valoarea terenului:

Valoarea construcției se apreciază la 600 Euro/mpAd.

$V_c = 170 \text{ mpAu} \times 600 \text{ Euro/mpAu} = 102.000 \text{ Euro}$

$V_{\text{teren}} = 170.000 \text{ Euro} - 102.000 \text{ Euro} = 68.000 \text{ Euro}$,

$V_{\text{sp}} = 68.000 \text{ Eur} / 1700 \text{ mp} = 40 \text{ Euro/mp}$.

Se aplică următorii indici:

- Amplasament central: - 15%
- Tipul tranzacției: oferta - 5%
- Condiții de vânzare: ofertă aprilie 2009 - 5%

$V_{\text{tspextr.}} = 40,00 \text{ Eur} \times 0,75 \times 4,1281 \text{ Lei/Eur} = \mathbf{124,00 \text{ Lei/mp, } 30,00 \text{ Eur.}}$

III.4. Reconcilierea rezultatelor

- Metoda comparației prin bonitare: 34,50 Eur/mp
- Metoda extracției: 30,00 Eur/mp

Având în vedere valorile evaluate prin cele două metode, valoarea specifică a terenului evaluat se apreciază la **32,00 Eur/mp**.

$V_{\text{t09}} = 484,00 \text{ mp} \times 32,00 \text{ Eur/mp} = \mathbf{15.488 \text{ Eur, } 63.936 \text{ Lei.}}$

IV. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea terenului intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Șoimului Nr. 12 Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus este de rotund :

15.500 ^{Euro} Lei, 64.000 ^{RON} Eur.

adică cincisprezecemii cincisute Lei.

echivalent șasezecișipatrumii Eur.

și este valabilă la data întocmirii prezentei evaluări.

Nu include TVA.

Evaluare teren intravilan Sf. Gheorghe Str. Soimului Nr. 12.

Anexăm prezentei:

- Extrase de carte funciară,
- Plan de amplasament și delimitare teren,
- Fotografii,
- Ofertă imobiliară

Sf. Gheorghe
08.05.2009.

Evaluatori
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
 BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SF.GHEORGHE
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

pentru
**INFORMARE
 COLECTIVA**

Cartea funciară cu nr. **1935**

Comuna/ Oraş/ Municipiu **SF.GHEORGHE**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Top	Descrierea imobilului	Suprafata în mp.	Observatii
5.	758/4/2/2 759/2	Casa de locuit cu 2 camere ,bucatarie ,camara,pivnita de 93 mp.si un garaj de lemn cu 50 mp. curte	484	
6	758/4/2/2/I 759/2/I	Apartamentul nr.I, .Evidentiat in C.F. individuala nr. 16879		
7.	758/4/2/2/II 759/2/II	Apartamentul nr.II .Evidentiat in C.F. individuala nr.16880 Partile de uz comun sunt: terenul structura de rezistenta accesul la pivnita ,circulatia de pe trotuarul acesteia ,treptele de acces în cladire ,podul ,sarpana invelitoarea ,poarta de acces din strada imprejmuirile și toate racordurile la utilitati .		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
19	Primaria Municipiului Sf.Gheorghe -drept de proprietate asupra terenului conf. Legii nr. 18/1991 -conf. inch.nr. 4399/2000	
20	Consiliul Local Municipiului Sf.Gheorghe -drept de administrare operativa conf. inch. nr. 4899/2000	
27	BIHARI BELA jr. casatorit asupra A+5.6 -cumparare 4570/2007 -inch. nr. 105/2008	
28	BIHARI BELA asupra A+5.7 -cumparare 1423/2008 -inch. nr. 536/2008	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Fara sarcini	



Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, pastrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notar

S-a achitat tariful de 60,00 lei prin chitanța nr. 005325/2008, pentru serviciu de publicitate imobiliara cu codul nr. 733

Luc. Mariana-Corn
 asistent - registra

[Signature]



Nr. cerere.....	13183
Ziua.....	10
Luna.....	06
Anul.....	2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA COVASNA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA SF.GHEORGHE

EXTRAS DE CARTE FUNCIOARA
pentru
INFORMARE

Cartea funcioara cu nr .16879 individuala Comuna/ Oraș/ Municipiu Sf.Gheorghe

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. Top.	Descrierea imobilului	Suprafata in mp.	Observatii
1.	758/4/2/2/1 759/2/1	Apartamentul nr.1 cu 1 camera si dependinte cu suprafata utila de 24,01 mp., boxa nr.1 din pivnita cu 15,98 mp., șoproan cu 11,02 mp., magazie cu 15,98 mp., cu cota de participare la partile de uz comun 32 %, evidentiati in CF colectiv nr.1936.		

B. Partea a II-a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observatii
5.	Bihari Bela necasatorit – 1/1 parte, bun propriu, - cumparare , act.nr.1423/2008 - conform incheierii nr.536/2008	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	Fara sarcini.-	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funcioara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funcioara poate fi utilizat, conform cererii, la informare și nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notar

S-a achitat tariful de 8,00 lei cu chitanta nr. 0022356 /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 7.7.3.



Benkő Anna - Mária
asistent - registrator
principal

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ COVASNA

BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ SF.GHEORGHE

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru

INFORMARE
Individual

Cartea funciară cu nr. **16880**

Comuna/ Oraș/ Municipiu **Sf.Gheorghe**

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. top.	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	758/4/2/2/II 759/2/II	Apartamentul nr II compus din cameră și dependințe cu suprafața totală de 51,45 mp, boxa nr.2, pivniță de 5,60 mp., 2 magazii cu 19,71 mp cu cota de participare la părțile de uz comun 68%, evidențiat în CF. colectiva 1936		Evidențiat în CF col. nr. 1936

B. Partea a II-a


Nr.crt.	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
6	Biharia Bela jr., bun propriu -cumpărare nr. act 4570/2007 - înch. nr. 105/2008	

C. Partea a III- a

Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Fără sarcini	

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou. Prezentul extras de carte funciară poate fi utilizat, conform cererii, la informare și nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notar

S-a achitat tariful de lei 10700 prin chitanța nr 0023299 -/2008 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 7.3.2


 Găspar Iordan - Asst
 asistent - Registrator
 pribloșci

Judetul COVASNA
Ter.adm.Sf. Gheorghe
Cod. Struta 163401
COD INTRAVILAN
Nr. cadastral

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE TEREN

scara 1:500

Sistem de proiectie STEREO 70

Numele proprietarului :

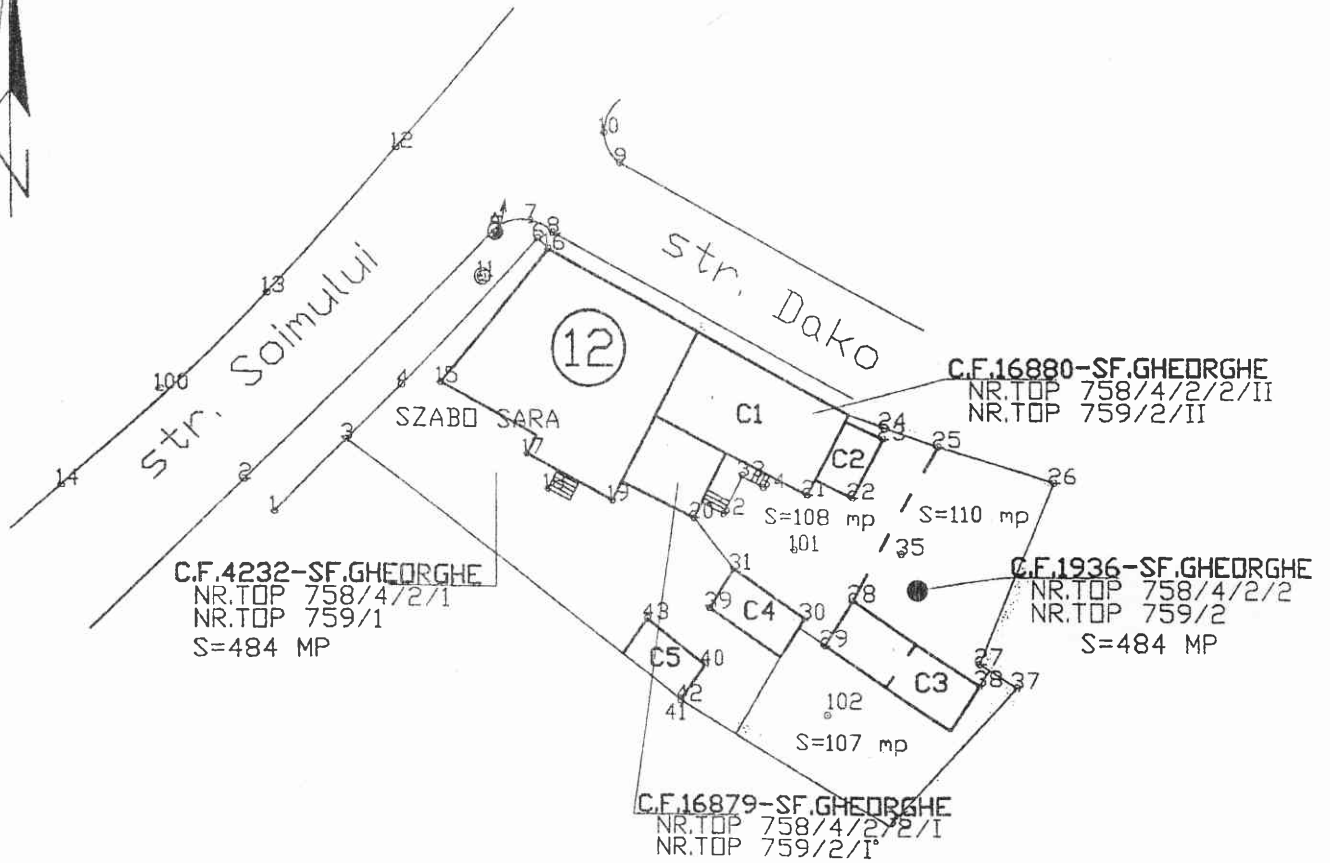
SZABO SARA - C.F.4232-SF.GHEORGHE

BIHARI BELA JR - C.F.16879-SF.GHEORGHE COMPUS DIN AP.I+MAGAZIE(C2)
C.F.16880-SF.GHEORGHE COMPUS DIN AP.II+2MAGAZIE(C3)

PRIMARIA SF. GHEORGHE - C.F.1936-SF.GHEORGHE S=484MP

Adresa imobilului:

str. Soimului nr. 12, Sf. Gheorghe



INTOCMIT
ing. VEGH ZOLTAN



LEGENDA :

- limita de parcelare
- constructii existente

anunturi imobiliare v 2.0

Home [Cautare avansata](#) [Ajutor utilizator](#) [Email](#) Nu sunteti logat

Vanzari case / vile - Sfantu Gheorghe, judetul Covasna

[Baza de date](#) [Tranzactii imobiliare](#) [Anunturi imobiliare](#) [Anunturi imobiliare](#) [Anunturi imobiliare](#)

3 camere, confort III, 1 balcoane, 2 grisan, suprafata 170mp, termopan, constr.2005, gaze, teren 1700mp, fs=50ml, bucatarie, hol, curte, gradina, apa, canalizare, centrala

Pret: 170.000 EUR

Sfantu Gheorghe, judetul Covasna

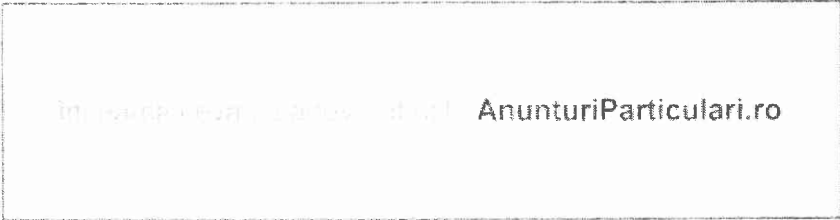
Publicat la 23.04.2009

[Sfaturi si sfaturi imobiliare](#)

anonim

Email:

Telefon: 0735152600, 0753862672



Adauga anunturi gratuite

Anuntul tau gratuit vazut de 250.000 de persoane! Fara cont.

[www.anunturimobiliare.ro](#)

Adauga Anuntul Tau

Fara inregistrare. E Gratuit ! Vanzari-Cumparari intre Particulari

[www.AnunturiParticulari.ro](#)

Containere Mobilbox

Containere birou, depozit, sanitare Inchirieri/vanzari livrare din stoc

[www.mobilbox.ro](#)

Masini din Germania

Peste 100.000 de anunturi masini noi si second-hand

[anunturi-si-cumparari.ro](#)

Imobil
Sf. Gheorghe
Str. Soimului Nr. 12.
Jud. Covasna



08.05.2009

Miko Laszlo

