

# S.C. NOVITAS S.R.L.

E-mail: miko\_nk@cosys.ro  
Tel./fax: 0267 - 316 382. GSM: 0721-231 009; 0743-100 344



**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR**  
Lucrarea Nr. 4058/2012

## RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Oltului  
CF 29561  
Jud. Covasna

Proprietari: **KOVACS SANDOR**  
**KOVACS MOZES**

Ordonator: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

Destinatar: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**

**Valoarea de piață**  
(334 mp – 8,00 Eur/mp)  
**11.700 Lei, 2.700 Eur.**

Evaluatori:  
**Mikó Zsuzsanna**  
**Mikó László**

- 07 februarie 2012 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului S.C. NOVITAS S.R.L. al clientului și destinatarului PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE.

**SINTEZA EVALUĂRII****PROPRIETATEA EVALUATĂ**

**Obiectul** evaluării îl constituie terenul intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Oltului FN, Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

**PROPRIETARUL IMOBILULUI**

Proprietarii tabulari ai terenului sunt persoanele fizice Kovacs Sandor și Kovacs Mozes, în baza Hotărârii Nr. 370/23.12.2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe, Încheiere de întabulare Nr. 740/2011, respectiv Dispoziția Primăriei Sf. Gheorghe Nr. 514/2011, Intabulare conform Legii Nr. 10/2001.

Terenul intravilan cu suprafața totală de 334,00 mp este întabulat în CF Nr. 29561 – Sf. Gheorghe, Nr. Cadastral 29561.

**SCOPUL EVALUĂRII**

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a imobilului în vederea unei posibile vânzări cumpărări. Prezenta lucrare se adresează Primăriei Municipiului Sfântu 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, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**Valoarea de piață**

**11.700 Lei, 2.700 Eur.**

- ⇒ Valoarea include parcela de teren evaluată;
- ⇒ Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4,3483;
- ⇒ 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



S.C. NOVITAS S.R.L.  
Lucrarea Nr. 4058/2012

Mikó Zsuzsanna  
expert evaluator  
membru ANEVAR

## RAPORT DE EVALUARE

al terenului situat în  
mun. Sf. Gheorghe  
Str. Oltului FN.  
Jud. Covasna

### I. GENERALITĂȚI

#### I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat în mun. Sfântu Gheorghe, Str. Oltului FN Jud. Covasna, descris în prezenta lucrare.

#### I.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea unei posibile vânzări/cumpărări.

#### I.3. BAZA DE EVALUARE TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezenta evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2012, compuse din ediția 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

#### I.4. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat la data de 07.02.2012. Includând vizionarea, inspecția, evaluarea și redactarea raportului.  
Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,3483 Lei/Eur.

#### I.5. PREZENTARE EVALUATORI

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



## 1.6. DECLARAȚIA EVALUATORILOR

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

Concluziile raportului reprezintă opiniile și analizele noastre personale, nepărtinitoare.

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

Nu avem un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată.

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

Acest raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar 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.

## 1.7. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

### 1.7.1 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.7.2. 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.8. MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

### **II. DREPTUL DE PROPRIETATE**

#### **II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI**

Proprietarii tabulari ai terenului sunt persoanele fizice

#### **KOVACS SANDOR și KOVACS MOZES**

în baza Hotărârii Nr. 370/23.12.2010 emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe, Încheiere de întabulare Nr. 740/2011, respectiv Dispoziția Primăriei Sf. Gheorghe Nr. 514/2011, Intabulare conform Legii Nr. 10/2001.

Terenul intravilan cu suprafața totală de 334,00 mp este întabulat în CF Nr. 29561 – Sf. Gheorghe, Nr. Cadastral 29561. Se notează dreptul de servitute de trecere asupra imobilului înscris în CF Nr. 29562 - Sf. Gheorghe.

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

#### **II.2. DATE GENERALE**

Terenul evaluat se situează în zona mediană a municipiului, pe strada Oltului, fiind delimitat de blocurile de locuit (Bloc 7, Scara A și B) și Pârâul Debren. Suprafața terenului: 334,00 mp, formă neregulată, fără front stradal, accesul realizându-se din strada Oltului printr-o parcelă care asigură dreptul de trecere pe jos și mijloace auto. Din punct de vedere urbanistic, terenul este neconstruit.

#### **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 anume utilizare sau dacă există evidențe ale pieței pentru o utilizare propusă în viitor.

Terenul evaluat se situează în zona centrală a municipiului, zonă mixtă rezidențială și de servicii, amplasamentul fiind considerat favorabil.

#### **Analiza cererii**

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

La data evaluării, datorită crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare în general și terenuri în special este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă. Se constată o scădere a cererii de proprietăți imobiliare, 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 de-a lungul anilor 2009, 2010, s-a putut observa o scădere a prețurilor terenurilor intravilane cu cca 15 – 25%, în anul 2011 constatându-se o relativă stagnare.

#### **Analiza ofertei**

Datorită lipsei tranzacțiilor din zonă, nu se poate preciza cu certitudine nivelul real al pieței, dar pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend descendent, cu scăderi de 15 - 25% pentru sfârșitul anului 2011.

Practic, aproape toată piața imobiliară a fost afectată de declanșarea crizei economice, cu unele excepții, mai ales la proprietățile situate în zona centrală, și zonele rezidențiale de elită, 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.

Valoarea terenurilor libere, construite în zona studiată, se încadrează în limita de 20 – 30 Eur/mp.

**Valoarea de piață a terenului evaluat este influențată decisiv de faptul că acesta este neconstruit, fără acces stradal direct. Practic parcela de teren poate fi utilizată pentru diverse depozități, scopuri horticole sau domeniu public.**

### **III. EVALUAREA TERENULUI**

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

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

#### **Abordări în evaluare:**

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

În cazul nostru valoarea de piață a terenului se va aprecia prin folosirea a metodei comparațiilor vânzărilor.

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

#### **Metoda comparațiilor**

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

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

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

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

Metoda este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate sau oferite recent, informațiile fiind culese din surse directe, publicațiile de specialitate, agenții imobiliare.



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>334</b>	<b>910</b>	<b>900</b>	<b>500</b>
0	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>25</b>	<b>28</b>	<b>25</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-1,25	-1,40	-1,25
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>23,75</b>	<b>26,60</b>	<b>23,75</b>
1	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>23,75</b>	<b>26,60</b>	<b>23,75</b>
2	<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash
	Valoarea corectiei %	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>23,75</b>	<b>26,60</b>	<b>23,75</b>
3	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>23,75</b>	<b>26,60</b>	<b>23,75</b>
4	<b>Restricții de construire</b>	neconstruibil	construibil	construibil	construibil
	Valoare corectie (%)		-50%	-50%	-50%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-11,88	-13,30	-11,88
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>11,88</b>	<b>13,30</b>	<b>11,88</b>
5	<b>Localizare</b>	mediana	similara	mai buna	inferioara
	Valoare corectie (%)		0%	-10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	-1,33	1,19
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>11,88</b>	<b>11,97</b>	<b>13,06</b>
<b>Caracteristici fizice</b>					
6	<b>Suprafata (mp)</b>	334	910	900	500
	Valoare corectie (%)		-10%	-10%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-1,19	-1,20	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>10,69</b>	<b>10,77</b>	<b>13,06</b>
7	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	teren liber	rezidential	rezidential	rezidential
	Valoare corectie (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-1,07	-1,08	-1,31
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>9,62</b>	<b>9,70</b>	<b>11,76</b>
8	<b>Utilitati</b>	la gard	similar	mai favorabil	similar
	Valoare corectie (%)		0%	-10%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	-0,97	0,00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>9,62</b>	<b>8,73</b>	<b>11,76</b>
9	<b>Acces / deschidere</b>	indirect	stradal	stradal	stradal
	Valoare corectie (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare corectie (Euro/mp)		-1,92	-1,75	-2,35
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>7,70</b>	<b>6,98</b>	<b>9,41</b>

Corectie totala bruta valorica (Euro)		17	21	18
Corectie totala bruta procentuala (%)		69%	78%	72%
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	I			
<b>VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund</b>	<b>8</b>			
<b>Valoare de piata totala propusa (Euro)</b>	<b>2 700</b>			
<b>Valoare de piata totala propusa (Lei)</b>	<b>11 700</b>			

Vcomparatii = 11.700 Lei, 2.700 Eur.





**IV. OPINIA EVALUATORULUI**

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

**11.700 Lei, 2.700 Eur.**

Nu include TVA.

Valoarea este valabilă la data evaluării, și poate servi la negocierea în vederea  
efectuării unui schimb de terenuri.

Anexăm prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Plan cadastral,
- Plan de situație
- Plan încadrare (harta),
- Fotografii,
- Oferte comparabile

Sf. Gheorghe  
07.02.2012.

Evaluatori  
Miko Zsuzsanna  
Miko Laszlo



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 29561  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

**TEREN intravilan**  
**Adresa: Sfântu Gheorghe**

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	29561	Din acte: 334; Masurata: 334	-

### B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 29561  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
740 / 17.01.2011	Act act administrativ, Hotarare nr. 370, 23.12.2010, emis de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe	
4	Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere asupra imobilului inregistrat in Cf nr. 29562 Sf. Gheorghe	A1
11377 / 19.05.2011	Act act administrativ, Dispozitia nr. 514, 24.03.2011, emis de PRIMARIA SF.GHEORGHE, Proces Verbal de punere in posesie din data de 05.05.2011	
5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform Legii nr. 10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 2	A1
1	<b>KOVACS SANDOR</b>	
6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform Legii nr. 10/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 2	A1
1	<b>KOVACS MOZES</b>	

### C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 29561  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorghe

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Fals. Replicat. Contine  
data din 19.05.2011 registrat

*[Signature]*



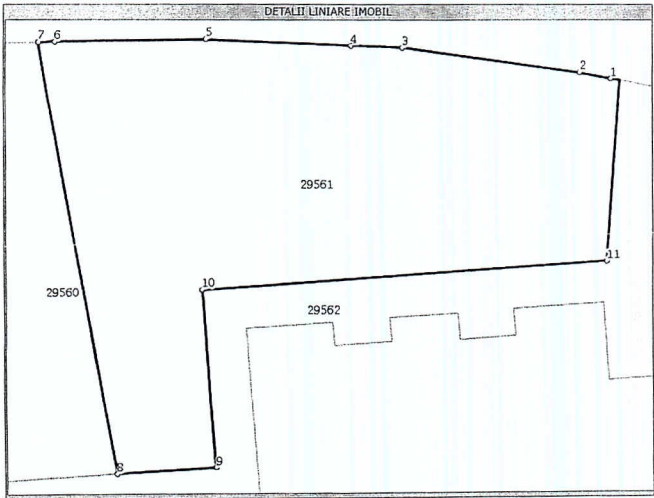
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 2956  
Comuna/Oras/Municipiu: Sfântu Gheorgh

**TEREN intravilan**  
**Adresa: Sfântu Gheorgh**

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
29561	334	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Alina Corina Cornea  
nr. 26-11-2008/2008

*Alina*



## Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	334	-	-	-

## Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment''' (m)
1	2	2
2	3	9
3	4	2
4	5	7
5	6	7
6	7	1
7	8	21
8	9	5
9	10	8
10	11	20
11	1	9

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

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

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

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. 140363/19-05-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 232,

**Asistent - registrator,  
MARIANA PAIC**

Fak Nasilas-Cornelia  
Asistent - registrator

*(Signature)*



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

Dosarul nr. 11377/19-05-2011

**INCHEIERE Nr. 11377**

REGISTRATOR Teaca Gianina

ASISTENT REGISTRATOR Paic Mariana

Asupra cererii introduse de KOVACS SANDOR privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. Dispozitia nr. 514/24-03-2011 emis de PRIMARIA SF.GHEORGHE,Proces Verbal de punere in posesie din data de 05.05.2011;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. 140363/19-05-2011 in suma de 60 RON,  
pentru serviciul cu codul: 232,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 29561, inscris in cartea funciara 29561 / UAT Sfântu Gheorghe avand proprietarii: Municipiul Sf.Gheorghe Domeniul Privat in cota de 1/1 de sub B.2;

- se radiaza pozitia 1 din partea PIII in baza actului act administrativ nr. Dispozitia nr. 514 din 24/03/2011 emis de PRIMARIA SF.GHEORGHE sub C/1 din cartea funciara 29561 UAT Sfântu Gheorghe;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE conform Legii nr. 10/2001 mod dobandire Lege in cota de 1/2 de sub B.2 asupra A1 in favoarea : **KOVACS SANDOR**, sub B/5 din cartea funciara 29561 UAT Sfântu Gheorghe;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE conform Legii nr. 10/2001 mod dobandire Lege in cota de 1/2 de sub B.2 asupra A1 in favoarea : **KOVACS MOZES**, sub B/6 din cartea funciara 29561 UAT Sfântu Gheorghe;

Prezenta se va comunica partilor:

Kovacs Mozes,  
Kovacs Sandor,

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Solutionata la data de: 26-05-2011

**Registrator,**  
Teaca Gianina

**Asistent-registrator,**  
Paic Mariana





AN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZILPIRE

Nr cadastral  
28529

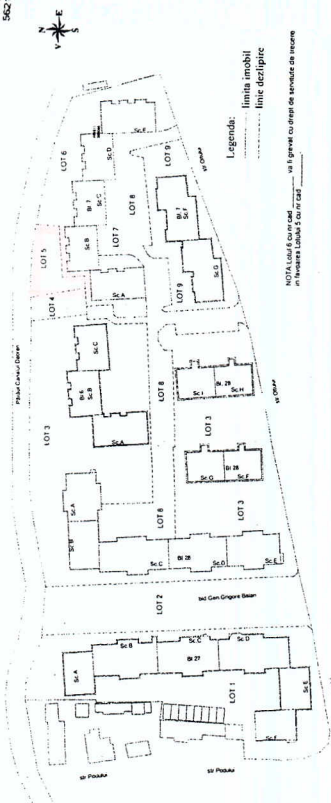
Suprafata masurata (1:100)  
12000

Adresa imobilului  
Strada S.Gheorghe, nr. 100, ora. Iasi

Carte Funciara nr: 28529-Si Gheorghe UAT Sf Gheorghe

48550  
561805

48550  
562145



Legenda:  
- - - - - limita imobil  
- - - - - linie dezilpire

NOTA: Loturile care nu s-au construit sunt marcate cu puncte de inchisoare.

485410  
561805



Tabel de miscare parcelara pentru dezilpire imobil  
 Situatia actuala (dupa dezilpire)

Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. LOT
28529	13959	curte constructii	neimpreguit	2211	2211	curte constructii	o portiune din bid gen Grigore Balan	1
				1861	1861	drum		2
				5190	5190	curte constructii		3
				200	200	curte constructii		4
				1042	1042	curte constructii		5
				82	82	curte constructii		6
				2241	2241	drum		7
				798	798	curte constructii		8
				13959	13959	curte constructii		9
Total	13959							

Executant

Parafata

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1 : 500

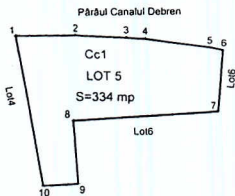
Nr.cadastral LA SGA Suprafata masurata (mp) 334

Adresa imobilului  
inravilan Sf.Gheorghe, str.Oltului, zona verde

Carte Funciara nr. UAT Sf.Gheorghe

485545  
561989

485545  
562064



485482  
561989

485482  
562064

## A. Date referitoare la teren

Nr.parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	curte constructii	334		teren neimpregniuit
TOTAL		334		

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
TOTAL			

### INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	485533.129	562029.968	8.009
2	485533.267	562037.976	6.999
3	485532.964	562044.058	2.477
4	485532.656	562047.433	8.582
5	485531.707	562055.948	1.924
6	485531.353	562057.830	8.878
7	485522.697	562057.219	19.503
8	485521.350	562037.763	8.476
9	485512.898	562038.395	4.755
10	485512.599	562033.649	20.858



Data: Noiembrie 2010

Suprafata totala masurata (mp)

334

Suprafata din act (mp)

334



24.02.12

Imagini parcela evaluata



Str. Oltului



Acces incinta (servitute)



Vedere incinta

07.02.2011

Miko Laszlo






**Kit-uri GPL  
cu montaj gratuit**

OrasulTau | Firme | Auto | Anunturi | Mai Multe▼

Creaza Cont Login

**Sfantu Gheorghe****IMOBILIARE**

IMOBILIARE Terenuri Vanzare Terenuri Vanzare Teren Intravilan Ptr.constr.in Sf.gheorghe

**ANUNTURI IMOBILIARE****ANUNTURI IMOBILIARE Sfantu Gheorghe**

Aduaga Anunt Imobiliar

◀ Inapoi

**IMOBILIARE**

Apartmente  
Case  
Garsoniere  
Imobiliare Diverse  
Spatii  
Terenuri  
Vile

**Oras:** Sfantu Gheorghe - Vezi Toate Anunturile din Sfantu Gheorghe  
**Data Adaugarii:** 2009-05-31 18:40:38  
**Membru:** Ionelvasile71 - Vezi Toate Anunturile acestui utilizator  
**Categorie:** Terenuri  
**SubCategorie:** Vanzare Terenuri  
**Pret:** 25 EUR

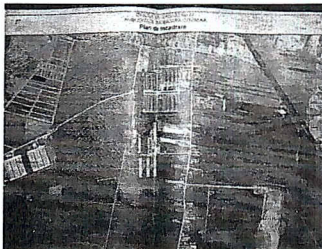
Coulterey

**FIRME IMOBILIARE**

Agentii Imobiliare  
Asigurari Imobiliare  
Cadastru  
Consultanta  
Leasing Imobiliar

**UTILE**
 Sesezeza Neregula
**CONTACTEAZA**

517



Vezi Galeria (4 imagini)

**Vanzare teren intravilan ptr.constr.in sf.gheorghe**  
 [ANUNT EXPIRAT]

VAND TEREN INTRAVILAN PENTRU CONSTRUCTII , IN SF.GHEORGHE , JUD.COVASNA,  
 CU C.F. SI P.U.Z. , CART. NOU, "EVERGREEN"- ZONA LIVADA SIMERIA , IN  
 SUPRAFATA DE 500 sau 1000 mp. Terenul este ingradit are curent trifazic pe parcela,  
 proiect pentru racordare la apa si canalizarea orasului, situat in intravilanul mun. Sf.  
 Gheorghe, cu o panorama superba asupra orasului.  
 PRET INF. 25 E / mp.neg.TEL. 0744828370

**Cuvinte Cheie:**

vand 100 mp teren intravilan ptr constructii in sf gheorghe cv vanzare terenuri  
 vanzare terenuri sfantu gheorghe vanzare terenuri covasna



2011.10.04. 23:00

### Anunturile mele

- [Acasa](#)
- [Adauga anunt](#)
- [Oferte](#)
- [Cereri](#)
- [Promovare](#)
- [Ajutor](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Covasna](#) > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

## Teren intravilan 900 mp Sf, Gheorghe

Teren intravilan 900 mp Sf, Gheorghe (471059)

Publicat 29 Decembrie ora 14:28 de persoana fizica

Cornel

**0744296471**

[intravilan sau industrial »](#)

Pret: 28 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Sfantu Gheorghe

Suprafata:900 mp

Tip teren: intravilan

Zona:Central

Detalii:

**900 mp teren intravilan de constructii , are introdus curentul monofazic si trifazic, cartier nou infiintat , parcela ofera o panorama superba asupra orasului sfantu gheorghe si a imprejurimilor. merita vazut. 5 CASE CONSTRUIE IN APROPIERE LA 50 m, LA 100 m, LA 150 m, 200 m.**



Anunturile mele

- [Acasa](#)
- [Adauga anunt](#)
- [Oferte](#)
- [Cereri](#)
- [Promovare](#)
- [Ajutor](#)

[Acasa](#) > [Anunturi Covasna](#) > [Anunturi terenuri Covasna](#) >

## Teren intravilan 900 mp Sf, Gheorghe

Teren intravilan 900 mp Sf, Gheorghe (471059)  
Publicat 29 Decembrie ora 14:28 de persoana fizica  
Cornel  
**0744296471**  
[intravilan sau industrial »](#)

Pret: 28 EUR

Tip anunt: Oferta vanzare

Localitate: Sfantu Gheorghe

Suprafata:900 mp

Tip teren: intravilan

Zona:Central

Detalii:

**900 mp teren intravilan de constructii , are introdus curentul monofazic si trifazic, cartier nou infiintat , parcela ofera o panorama superba asupra orasului sfantu gheorghe si a imprejurimilor. merita vazut. 5 CASE CONSTRUITE IN APROPIERE LA 50 m, LA 100 m, LA 150 m, 200 m.**

