

Intorsura Buzăului, str. Mihai Viteazul, Nr. 173, Jud. Covasna, 525300 Romania
Telefon: 0267 370 337, Fax: 0267 370944, E-Mail: primaria@intorsura.info, Web: www.intorsura.info
Operator date cu caracter personal nr. 2639

HOTĂRÂRE NR.50/2020

privind aprobarea achiziționării imobilului-teren în suprafață de 25 mp situat în orașul Întorsura Buzăului, str. Aviatorului, nr. FN, județul Covasna, evidențiat în Cartea Funciară 26037 Întorsura Buzăului, nr. cadastral 26037, în vederea edificării unei stații de pompare pentru alimentare cu apă potabilă.

Consiliul local al orașului Întorsura Buzăului întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2020, ședință legal constituită în prezența a (14),

Analizând dreferatul de aprobare al primarului orașului Întorsura Buzăului, raportul de specialitate al compartimentului de specialitate, avizul secretarului, avizul favorabil al Comisiei pentru programul de dezvoltare economico-socială, buget -finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii, comerț, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism privind aprobarea achiziționării imobilului-teren în suprafață de 25 mp situat în orașul Întorsura Buzăului, str. Aviatorului, nr. FN, județul Covasna, identificat în Cartea Funciară cu nr.26037 Întorsura Buzăului, nr. cadastral 26037, în vederea edificării unei stații de pompare pentru alimentare cu apă potabilă.

În baza prevederilor:

Art. 863, respectiv art. 879 din Codul Civil și al Titlului II din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Art.129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. c și alin. (14) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere necesitatea implementării proiectului ”Stație de pompare și extindere rețea de apă pe strada Aviatorului, oraș Întorsura Buzăului, județul Covasna”, aprobat prin H.C.L. 25/2020.

Conform încheierii nr. 1728 din 16.06.2020 pentru terenul în suprafață de 25 mp identificat cu nr. cadastral 26037, înscris în CF nr. 26037 Întorsura Buzăului, proprietar Bularca Doina situat în orașul Întorsura Buzăului, str. Aviatorului, nr. FN, jud. Covasna.

Luând în considerare Raportul de evaluare al terenului, întocmit de către PFA Ing. Toma Oțelea, înregistrat sub nr. 25.9770/25.05.2020.

Ținând seama de intenția de vânzare a doamnei Bularca Doina, înregistrată sub nr. 25.494/11.05.2020.

În baza art. 139 alin. (2), alin. (3) lit. e și g și art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. 1, lit. a. și art. 139 alin.1 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 cu privire la Codul Administrativ,

Consiliul Local al orașului Întorsura Buzăului adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă achiziționarea imobilului-teren în suprafață de 25 mp. situat în orașul Întorsura Buzăului, str. Aviatorului, nr. FN, județul Covasna, evidențiat în Cartea Funciară 26037 Întorsura

Buzăului, cu nr. cadastral 26037, în vederea edificării unei stații de pompare pentru alimentare cu apă potabilă, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește Raportul de Evaluare nr. 25.9770/25.05.2020 al terenului, întocmit de către PFA Ing. Toma Oțelea, conform Anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul de achiziție este de 24,20 lei/mp. echivalentul sumei de 5 euro/mp., conform Raportul de Evaluare prevăzut la art.2 din prezenta hotărâre.

Art.4 Se împuternicește primarul orașului Întorsura Buzăului Leca Băncilă să semneze în numele și pe seama orașului Întorsura Buzăului contractual de vânzare-cumpărare a terenului identificat conform art. 1.încheiat între UAT oraș Întorsura Buzăului și doamna Bularca Doina.

Art.5 Imobilul-Terenul prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre se include în domeniul public al Orasului Întorsura Buzăului.

Art. 6 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Întorsura Buzăului, prin compartimentele de specialitate.

Art. 7 Secretarul general al orașului va comunica prezenta hotărâre, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, în mod obligatoriu Primarului orașului Întorsura Buzăului și Instituției Prefectului județul Covasna.

Întorsura Buzăului
la data de 25.06.2020

~~PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ~~
Marcel Adrian MUREA



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI ÎNTORSURA BUZĂULUI
Maria - Magdalena GĂITAN

Hotărârea s-a adoptat cu un număr de 14 voturi ” pentru”-”împotriva”, -”abțineri”.
14consilieri prezenți la ședință.
15 consilieri în funcție.

P.F.A.Ing.Toma Otelea

P.F.A. Toma Otelea, str. Crisan, nr. 7, ap.18; Brasov
Telefon : 0744.362900, 0268416429

E-mail : oteleat@yahoo.com

Autorizatia 1733/2003

Legitimatia M.Justitiei :1095-1062, 14417-5189

Legitimatia ANEVAR : 14930

Expert tehnic judiciar Autovehicule-Circulatia rutiera;
Expert tehnic judiciar Evaluare Proprietati Imobiliare
Expert evaluator bunuri mobile, societati comerciale,
proprietati imobiliare

Cont CEC Bv : RO 81CECEBV 0155 RON 0142294

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL or.INTORSURA BUZAULUI

IDENTIFICARE : CUI 4404370

**SEDIU:OR. INTORSURA BUZAULUI, STR MIHAI VITEAZU, NR, 173, JUD.
COVASNA**



RAPORT DE EVALUARE



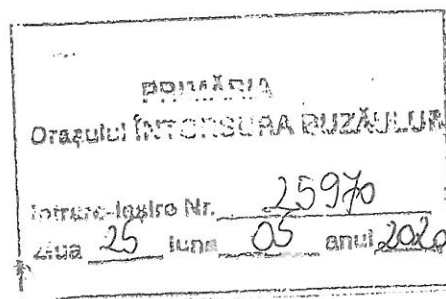
PROPRIETATE :”PROPRIETATE IMOBILIARA-TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 25 MP, SITUAT IN STR.AVIATORULUI, FN, LOT 1 INSCRIS IN CF 26035 INTORSURA BUZAULUI, NR.CAD 26035”

OBIECTIV:
-EVALUARE VALOARE DE PIATA IN VEDEREA ACHIZITIONARII IN INTERES PUBLIC LOCAL

NR. 07/2020

DATA EVALUARII
22 MAI 2020

Cuprins:
11 file;
3 anexe; planse: 2
6 planse foto



**RAPORT DE EVALUARE
(Sinteza)**

1. Client	PRIMĂRIA INTORSURA BUZAULUI, CUI 4404370,
2.Executant	PFA OŢELEA TOMA, identificat cu CUI 19432638- expert tehnic judiciar evaluator proprietăți imobiliare și expert autorizat ANEVAR, în specialitățile EI, EPI, EBM, cu legitimația 14930. Asigurare profesională pe 2020
3. Proprietate imobiliară evaluată	1.-Proprietate imobiliară-Teren intravilan lot 1 de 25 mp, dezlipit din CF 26035 Intorsura Buzaului, nr. cad.26035, cu destinația curții construcții, situat în str.Aviatorului FN, or. Intorsura Buzaului, proprietatea lui Bularca Doina
4, Scopul evaluării	Potrivit HCL : Stabilirea valorii de piață la data evaluării în vederea achiziționării în vederea utilizării în interesul public
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare, se referă la "valoarea de piață" a proprietății imobiliare în speță. <i>Valoarea de piață</i> , reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie, ar putea fi schimbat(ă) 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 (SEV 2018). Conceptul <i>valoarea de piață</i> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială, unde participanții acționează în mod liber.
6. Data inspecției	21.05.2020
7. Data întocmirii raportului de evaluare	22.05.2020
8.Rezultatul evaluării și opinia expertului evaluator.	Valoarea propusă este valabilă la data evaluării în urma analizei efectuate din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. În contextul celor menționate anterior, rezultă: Determinarea valorii de piață a imobilului -Teren intravilan în suprafața de 25 mp, situat administrativ în str.Aviatorului, FN, Intorsura Buzaului,jud. Covasna, înscris în CF26035 lot 1, nr. cad.26035, pentru achiziție în interes public Valoare piața unitara potrivit analizei de piața este de 5,0 Eu/mp, echivalent 24,2 RON/mp fără TVA. Valoarea de piață estimată este de : 605 RON, echivalent 125 Eu, fără TVA, valoare estimată prin abordarea de piață cu metoda comparației directe prin tehnici cantitative, pe un pachet de 3 comparabile similare.
<p>Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator.</p> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; -Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; -Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a închirierii proprietății evaluate; -Valoarea este o predicție: <p>Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.</p>	

**Expert evaluator propr. imobiliare
ing. Toma Otelea**



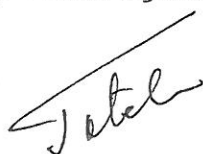
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Suma ce mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardelă de evaluare 2018 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Evaluatorul a respectat cefințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Proprietatea a fost inspectată în data de 31.01.2020 către expertul evaluator ing. Toma Oțelea, în prezența reprezentantului beneficiar;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara expertului evaluator care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

**Expert evaluator propr. imobiliare
ing. Toma Oțelea**



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI .

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, conform HCL

Proprietatea imobiliară	Descrierea proprietății	Suprafața teren
Proprietate imobiliară înscrisă în CF26035 Intorsura Buzaului, nr.cad. 26035 lot 1, situată administrativ în str.Aviatorului, FN, or. Intorsura Buzaului, jud. Covasna	Teren în suprafața de 25 mp, categoria de folosință "curți-construcții", intravilan.	25 mp

Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționată anterior, la data evaluării, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2018, în vederea vanzării prin licitație publică, respectiv pentru desfășurarea unei în domeniul zootehniei.

Prezentul raport se adresează Primăriei or. Intorsura Buzaului, jud Covasna.

1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a VALORII DE PIAȚĂ (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supusă evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 –SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general).

Conform acestui standard, „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2018.

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 3.11.2019, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 21.- 23.05.2020.

Data evaluării este 22.05.2020.

Inspekția a fost realizată la data de 31.01.2020, de către expertul Toma Otelea, în prezența reprezentantului beneficiarului.

1.4. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de piață deosebite (rate, leasing, etc.).

1.6. STANDARDE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde:

Standardele de evaluare ANEVAR 2018

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 400 Verificarea evaluării.

1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este reestimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informațiile utilizate au fost:

- documentele și schițele privind activul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a activului etc.;
- informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, etc.).

Sursele de informații au fost:

- proprietar, respectiv beneficiarul pentru informații legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- informații furnizate de agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații (www.imobileprivate.ro, www.olx.ro);

Standarde de Evaluare 2018:

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la punctul 1.1. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.1.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.10.1. IPOTEZE:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a 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;
- La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate; Evaluarea s-a efectuat în starea de teren liber. La data reevaluării terenul nu era amenajat;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio 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 republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;
- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data reevaluării. Deoarece piața, în condițiile actuale se poate schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul 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 în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data reevaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

Rezultatele din prezentul raport sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;

- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării planurilor de situație de către persoane calificate rezultă altă suprafață de teren. Evaluatorul, pe baza măsurătorilor realizate a estimat suprafața construită a construcțiilor efectuate, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- La data evaluării, nu au avut loc modificări în documentația cadastrală;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența reprezentantului beneficiarului, pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2.-ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

2.1. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată în zona intravilană a orașului Intorsura Buzăului, jud. Covasna, zona centrală lângă accesul spre Fabrică și lângă DN10

2.2 ANALIZA CERERII

În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 –2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare și apoi o creștere a cererii și menținerea în continuare a acesteia la nivelele actuale, iar în ultimii doi ani piața imobiliară a terenurilor a crescut cu până la 10-12 procente urmata de o stagnare și o scădere datorită

raportului inegal între cerere și oferta iar potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

2.3. ECHILIBRUL PIETII

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ în creștere ușoară și prețul depășește cererea.

Trebuie remarcat faptul că piața este mai activă, existând o cerere, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei.

În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, dar totuși ofertele depășesc cererile, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acestora se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona analizată.

2.4. DREPTUL DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin. Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate anexate și de informațiile beneficiarului lucrării.

Documentele și schițelor puse la dispoziție de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Imobilul –teren intravilan, este înscris în CF 26035 Intorsura Buzaului nr. cad 26035 lot 1.

Înscrisuri privitoare la proprietate:

- act 1174/02.04.2020- Act Administrativ nr. adeverința 5576/11.03.2020, emis de Primăria Intorsura Buzaului; Act Administrativ nr. certificat fiscal 15714/01.04.2020 emis de Primăria Intorsura Buzaului, documentația cadastrală;
 - intabulare, drept proprietate, inițial mostenire și partaj, act nr. 285/21.04.1997: încheiere CF nr 2714/21.05.2002, 2443/21.04.1997, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 lui Bularca Doina născută Moviceanu;

Sarcini ; Nu sunt.

3. -CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Analiza efectuată de evaluator a presupus studiul PUG al or. Intorsura Buzaului, în care zona str. Aviatorului este repartizată dezvoltării rezidențiale.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare privind terenul este:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă,

se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile cele mai bune.

Având în vedere proprietățile fizice și economice, locația și cea mai bună utilizare, imobilul se înscrie în categoria de imobile în care autoritatea locală se înscrie în interes public local- construire stație pompe,

4. -EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piață. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante și convingătoare.

4.2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

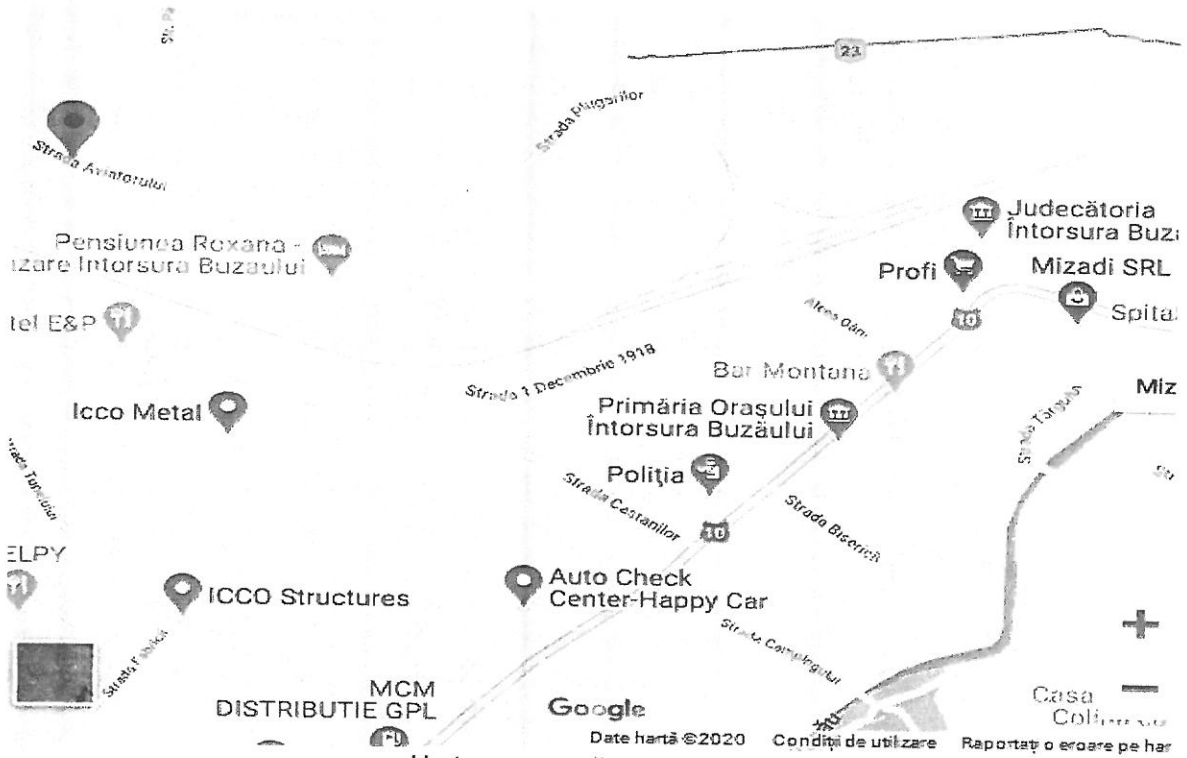
Tipul de proprietăți imobiliare: prezentul raport de evaluare se referă la proprietate imobiliară teren intravilan (pentru construcții).

Mai jos redau Fișa tehnică întocmită la inspecție care redă caracteristicile terenului.

1.Proprietar	Bularca Doina
2.Suprafața	25 mp (lot 1 din CF 26035 Int Bz)
3.Amplasament	zona str. Aviatorului, langa Pensiunea Roxana
4.Categoria de folosință	curti constructii, intravilan
5.Poziționare față de utilități	la gard apa, canal, curent
6.Acces	din DN 10 , pe str Aviatorului dincolo de str 1 Decembrie, asfalt
7.Forma	Forma regulata, (vezi plan situatie) cu deschideri la str. Aviatorului de 5 m Teren plan , forma regulata, partial ingradit
8.Vecinătăți	La N –str.Aviatorului; la E-Pensiunea Roxana; la S-SC JWC ROMWOOD; la V-proprietete privata Mot Ionel Adrian
9.Restrictii de folosire	Conform PUG oras Intorsura Buzaului
10.Aspect peisagistic	Favorabil planurilor de dezvoltare locala- interes public local-
11.Poluare	Fără. Strat de aer ozonificat de munte
12.Pondere teren constructibil	Liber la constructii
13.Natura teren	Normal la fundare
14.Grad seismic al zonei	VII
15.Regim înălțime constructibil	PUG
16.Stare teren	Plan, neamenajt, liber la constructii
17.Restrictii	Conform Certificat Urbanism
18. Utilizare	Interes public local- statie pompe

Aspecte de la locul locatiei lot 1 :





Harta cu zona dispunere teren



Vedere din Google Earth a zonei str.Aviatorului

4.3.-EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

O alta metoda de evaluare este „ capitalizarea rentei funciare existente”. Aceasta metoda introduce multi factori subiectivi.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Imobilul nu este supus unor condiții de dezvoltare imobiliara neavand aprobat vreun PUZ, deaceea se alege ca abordare cea de piata.

4.3.1. Abordarea prin piață

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate sau oferite recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta oricarediferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață cea mai uzuală:

a) tehnicile cantitative:

–analiza pe perechi de date;

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin comparații de piață s-a efectuat pe un pachet de 4 comparabile de terenuri similare din zona intravilana a orasului Intorsura Buzaului, analiza redată în anexa nr. 1.

Corecții estimate:

- pentru *condiții de piață* : prețul proprietăților terenuri comparabile fiind cel de ofertă, s-a estimat ca un preț de tranzacționare real ar putea fi cu 3% mai mic, această reducere reprezentând marja de negociere și comisionul agenției imobiliare, determinată de caracteristicile pieței imobiliare actuale;

-pentru *drepturi de proprietate transferate*, la C2 si C3 s-au acordat corectii negative, terenul fiind neinscris in CF;

- nu au fost necesare corecții pentru, *de vanzare, de piata și finanțare*, având condiții similare;

- pentru *localizare* s-au aplicat corecții pozitive corespunzătoare locațiilor comparabilelor C1-C3 față de cea a terenului subiect având condiții inferioare s-a aplicat corectie negativa;

- pentru *caracteristici fizice (suprafața)* s-au acordat corecții negative tuturor comparabilelor, avand suprafete la oferta mai mari ca cele ale subiectului, suprafetele mari se vand cu preturi unitare mai mici ca a celor cu suprafete mici ;

Parcela intravilana de 25 mp-str Aviatorului- Intorsura Buzaului

GRILA DE COMPARATII

Anexa 1

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	TEREN 1	TEREN 2	TEREN 3
0. PRET DE OFERTA (€/mp)		5,24	5,0	5,0
<i>Marja negociere (%)</i>		-3%	-3%	-3%
<i>Corectie (€/mp)</i>		-0,16	-0,15	-0,15
Pret corectat (€/mp)		5,08	4,85	4,85
1. DREPTURI DE PROP. TRANS	DPI	D.P.I	D.P.I- fara CF	D.P.I- fara CF
<i>Corectie (%)</i>		0%	-3%	-3%
<i>Corectie (€)</i>		0,00	0,15	0,15
Pret corectat(€/mp)		5,08	5,00	5,00
2. CONDITII DE FINANTARE	la piata	la piata	la piata	la piata
<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (€)</i>		0,00	0,00	0,00
Pret corectat(€/mp)		5,08	5,00	5,00
3. CONDITII DE VANZARE	independent	Independent	Independent	Independent
<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Corectie (€)</i>		0,00	0,00	0,00
Pret corectat(€/mp)		5,08	5,00	5,00
4. CONDITIILE PIETEI	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020
<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0,00%
<i>Corectie (€)</i>		0,0	0,0	0,0
Pret corectat(€/mp)		5,08	5,00	5,00
5. LOCALIZARE	Or. Int Bz Str Aviatorului, central	Or. Int Bz str. Primaverii-Crivina semicentral	Or. Int Bz str. Meteorului semicentral	Or. Int Bz sat Scrodoasa-periferic
<i>Corectie %</i>		<i>inferior</i>	<i>inferior</i>	<i>inferior</i>
<i>Corectie (€)</i>		-5%	-5%	-12%
Pret corectat(€/mp)		0,25	0,25	0,60
6. CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	25,0	1.855	2.600	1.225
<i>Corectie (%)</i>		-2%	-3%	-2%
<i>Corectie (€)</i>		0,11	0,16	0,11
Pret corectat(€/mp)		5,44	5,40	5,71
ACCES, DESCHIDERE, FORMA	Din DN 10 pe str Aviatorului-asfalt, langa pensiunea Roxana, deschidere 5 m, forma regulata plana	Din DN 10 pe str Primaverii-asfalt, intre case, deschidere 30 m, forma regulata plane	Din DN 10 pe str Ghe. Doha si prima dr. str Meteorului-asfalt, intre case, forma regulata, deschidere 28 m, plana	sat Scrodoasa, langa DN10, deschidere 6,65 m, forma plana si regulata
<i>Corectie (%)</i>		5%	5%	-3%
<i>Corectie (€)</i>		-0,27	-0,27	0,17
Pret corectat(€/mp)		5,17	5,13	5,88
7. UTILITATI	apa-canal, electr. La gard	apa-canal, electr. La gard	apa-canal, electr. La gard	apa-canal, electr. La gard
<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0,0%
<i>Corectie (€)</i>		0,00	0,00	0,00
Pret corectat(€/mp)		5,17	5,13	5,88
8. RESTRICTII	Cu posib autoriz etii si CU	Cu posib autoriz etii si CU	Cu posib autoriz etii si CU	Cu posib autoriz etii si CU
<i>Corectie (%)</i>		0%	0%	0,0%
<i>Corectie (€)</i>		0,00	0,00	0,00
Pret corectat(€/mp)		5,17	5,13	5,88
9. C.M.B.U	utilitate publica	rezidential-turism	rezidential-turism	rezidential-turism
<i>Corectie (%)</i>		3%	3%	3,0%
<i>Corectie (€)</i>		-0,16	-0,15	-0,18
Pret corectat(€/mp)		5,02	4,98	5,70
9. Corect. totala bruta absoluta		0,8	1,0	1,2
Corect. totala bruta -% din pretul de vanzare		15,5%	20,1%	24,8%
VALOARE PIATA (RON/MP)		24,2		
VALOARE PIATA PROPUISA (€/MP)		5,0		



- pentru acces, deschidere, forma, planeitate, s-au acordat la comparabilele C1-C2 corecții pozitive corespunzătoare caracteristicii descrise în oferte, în funcție de plusurile și minusurile față de subiect iar la C3 corecție negativă pentru caracteristici sub cele ale subiectului;

- pentru dotarea cu utilități, nu s-au acordat corecții la comparabile, având condiții similare subiectului;

- pentru "construcții pe teren" la toate comparabilele nu s-au aplicat corecții dat fiind terenuri libere la construcții condiții similare ca ale subiectului;

- pentru CMBU - cea mai bună utilizare - fiind o proprietate ce se va achiziționa pentru interes public local ca drum acces, s-au acordat corecții pozitive la toate comparabilele pentru utilizări ce aduc profit față de cele ale subiectului.

În urma reconcilierii rezultatelor de pe cele 3 comparabile. terenul intravilan lot 1 de 25 mp, având condițiile și mărimea convenabilă unei investiții de interes local, am ales din grila comparației de piață, comparabila cu cele mai mici corecții - C1, dând o valoare de piață unitară de 5,0 Eu/mp, echivalent 24,2 lei/mp, astfel valoarea de piață a terenului devine:

- Teren 25 mp x 24,2 lei/mp = 605 RON , echivalent 125 Euro, fără TVA;

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Raportul de reevaluare determină valoarea de piață a terenului ce este destinat pentru achiziție în interes public local, prin negociere directă.

De asemenea, prin comparații de piață s-a estimat valoarea unitară de piață a terenului, cu care s-a determinat valoarea totală.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, valoare cu care se poate începe negocierea directă.

În contextul celor menționate anterior, rezultă :

Valoarea de piață pentru transferul dreptului de proprietate al terenului intravilan lot 1 în suprafața de 25 mp, înscris în CF 26035 Intorsura Buzaului, nr. cad. 26035, situat în zona str. Aviatorului, FN, or. Intorsura Buzaului, pentru interes public local, de 605 RON, echivalent 125 Euro, fără TVA:

Expert evaluator proprietăți imobiliare
ing. Toma Oțelea



OFERTE VANZARE TEREN INTRAVILAN CENTRAL INTORSURA BUZĂULUI

1.-

Teren de vânzare cu 5722 mp

🏠 > Covasna > Intorsura Buzăului > Teren vanzare (intravilan/extravilan) Intorsura Buzăului



Salvează Distribu

Proprietar

072.4068692

Chat WhatsApp »

Teren vanzare (intravilan/extravilan) Intorsura Buzăului

Detalii

Preț / m²: 5,24 €; **Deschidere stradală:** 30 m; **Suprafață utilă:** 5722 m² din care intravilan 1855 mp

Comision: Nu; **Clasificare teren:** Intravilan; **Tipul terenului:** Construcții; **Etaj** Nespecificat

Descriere

Teren de vânzare în zona Crivina (str. Primăverii); Suprafață totală 5722 mp: **intravilan 1855 mp**, extravilan 3867 mp; Front stradal 30 m; Lățime parcelă aproximativ 25 m; Carte funciară actualizată; Utilități (energie electrică, apă - canal) la drum.

Hartă



2.-

Teren de vânzare cu 2600 mp

🏠 > Covasna > Intorsura Buzaului > Vand teren intravilan Strada meteorului



Vand teren Intravilan Strada meteorului

Detalii

Preț / m²: 5 €; **Suprafață utilă:** 2600 m²; **Comision:** Nu; **Clasificare teren:** Intravilan; **Tipul terenului:**

Construcții

Descriere

Vand teren in intorsura buzaului, FARA CARTE FUNCIARA, toate utilitatile(apa, canalizare, electricitate si posibilitate de bransare la termocentrala orasului, ceea ce este un beneficiu) raspund la mesaje intrarea este pe strada Gheorghe doja, apoi prima strada la dreapta(strada Meteorului)
Harta str.Meteorului si a terenului



3.- Teren de vanzare

5 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 1 225 m²

Descriere

Se vinde teren intravilan in zona Lunca Intorsurii. Suprafata este de 1225 mp. Dispune de utilitati (apa, canalizare, curent). Este situat langa DN10. Deschiderea la drum este de 6.65m. Fara CF. Pret fix 5€/mp.

Se vinde si terenul de langa, cu dimensiuni aproximativ egale.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Întorsura Buzăului
 Adresa: Localitate: Întorsura Buzăului, Adresa: Strada Hanului, nr 4, Cod postal:
 525300 , Tel: 0267370641

Nr.	1278
Ziua	29
Luna	04
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE
 (Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **BULARCA DOINA**
 Domiciliul Loc. Întorsura Buzăului, Str Aviatorului, Nr. 20, Jud. Covasna

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **1278** din data **29-04-2020**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Întorsura Buzăului, Str AVIATORULUI, Nr. FN, Jud. Covasna, UAT Întorsura Buzăului având numărul cadastral 26035 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **26037** situat în Loc. Întorsura Buzăului, Str AVIATORULUI, Nr. FN, Jud. Covasna, UAT Întorsura Buzăului având suprafața măsurată 25 mp;
- 2) **26038** situat în Loc. Întorsura Buzăului, Str AVIATORULUI, Nr. FN, Jud. Covasna, UAT Întorsura Buzăului având suprafața măsurată 11143 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 04-05-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
IOANĂ STANESCU

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
 Nume și prenume: STANESCU IOANA
 Funcția: Consilier cadastru I

Bucuresti, 29.04.2020

**Incastrare în zonă
scara 1:1000**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	25			partial ingradit cu gard de lemn intravilan
2	faneata	DA	5.256			partial ingradit cu gard de lemn intravilan
3	faneata	NU	5.887			partial ingradit cu gard de lemn extravilan
TOTAL:			11.168			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.289
2	3	12.296
3	4	27.464
4	5	93.808
5	6	28.298
6	7	18.134
7	8	39.073
8	9	40.809
9	10	34.777
10	11	74.578
11	1	31.248

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 2 milimetru. Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	1278	29.04.2020	04.05.2020	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 1278 înregistrată la data de 29.04.2020, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	26037	25	Loc. Întorsura Buzăului, Str Aviatorului, Nr. FN, Jud. Covasna
2	26038	11143	Loc. Întorsura Buzăului, Str Aviatorului, Nr. FN, jud. Covasna

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 04-05-2020

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IOANA STANESCU

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA Nume și prenume STĂNESCU ALINA IOANA Funcție Consilier cadastru



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Întorsura Buzăului

Nr. cerere 1174
Ziua 02
Luna 04
Anul 2020

Cod verificare
100083223466



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26035 Întorsura Buzăului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Întorsura Buzăului, Str Aviatorului, Nr. FN, Jud. Covasna

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26035	11.168	parțial îngrădit cu gard de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

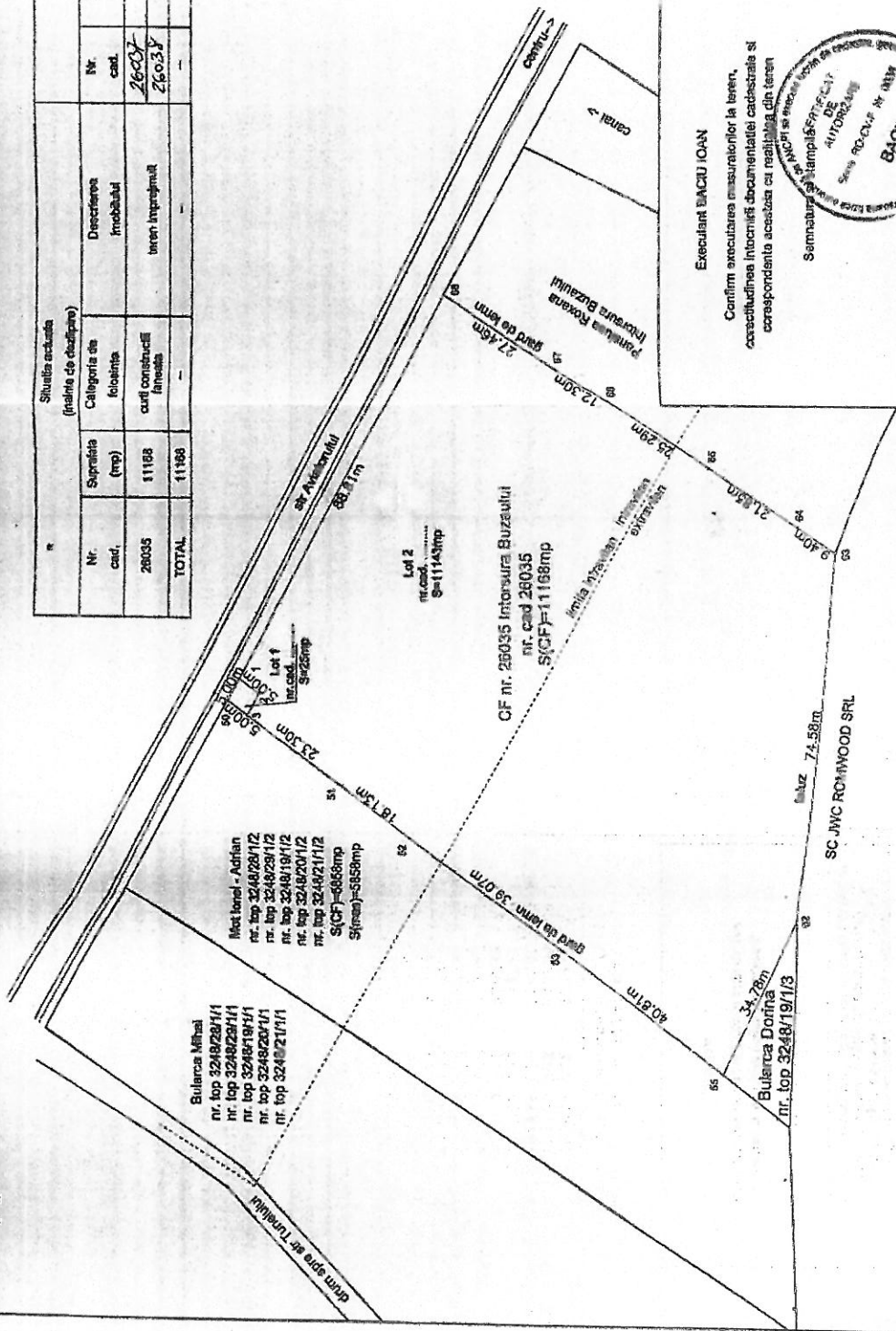
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1174 / 02/04/2020 Act Administrativ nr. Adeverința nr. 5576, din 11/03/2020 emis de Primăria Întorsura Buzăului; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 15714, din 01/04/2020 emis de Primăria Întorsura Buzăului, documentația cadastrală;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE inițial moștenire și partaj, act nr. 285/21.04.1997, încheiere CF nr. 2714/21.05.2002, 2443/21.04.1997, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) BULARCA DOINA, născută Movilean	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:1000

Nr. cadastral	28035	Suprafata masurata a imobilului (mp)	11168	Adresa Imobilului	Oras Intorsura Buzautii, str. Aviatonului, nr. FN, jud. Covasna
Cartea funciara nr.	28035	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	Intorsura Buzautii		



Situatia actuala (dupa dezasipire)		Situatia viitoare (dupa dezasipire)	
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Nr. cad.	Suprafata (mp)
28035	11168	26031	25
TOTAL	11168	26033	11143
			11168

INVENTAR DE COORDONATE

Nr.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]
50		464497.630	579332.159
68		464453.812	579415.104
67		464430.775	579400.152
66		464420.407	579393.541
65		464399.275	579379.649
64		464380.952	579367.753
63		464373.066	579362.633
62		464380.771	579288.455
55		464395.977	579257.179
53		464428.859	579281.349
52		464460.292	579304.558
51		464474.896	579315.322

Suprafata totala masurata = 11168 mp
Suprafata din act = 11168 mp

Executant BACIU IOAN
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea instrumentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila autorizata a autoritatii competente

DE AUTORITATE
Scrie RO-CV-P Nr. 1489
BACIU IOAN
Data 15.04.2020

Inseparat
Confirm introducerea in cartulul in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral

Semnatura si stampila

Stampila BCPI

9 1 MAR 2020

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara C.M.A.S.N.A.
Nume si prenume STANESCU ALINA IOANA
Funcția Șef Birou Cadastru

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Lot 1
Scara 1:1000

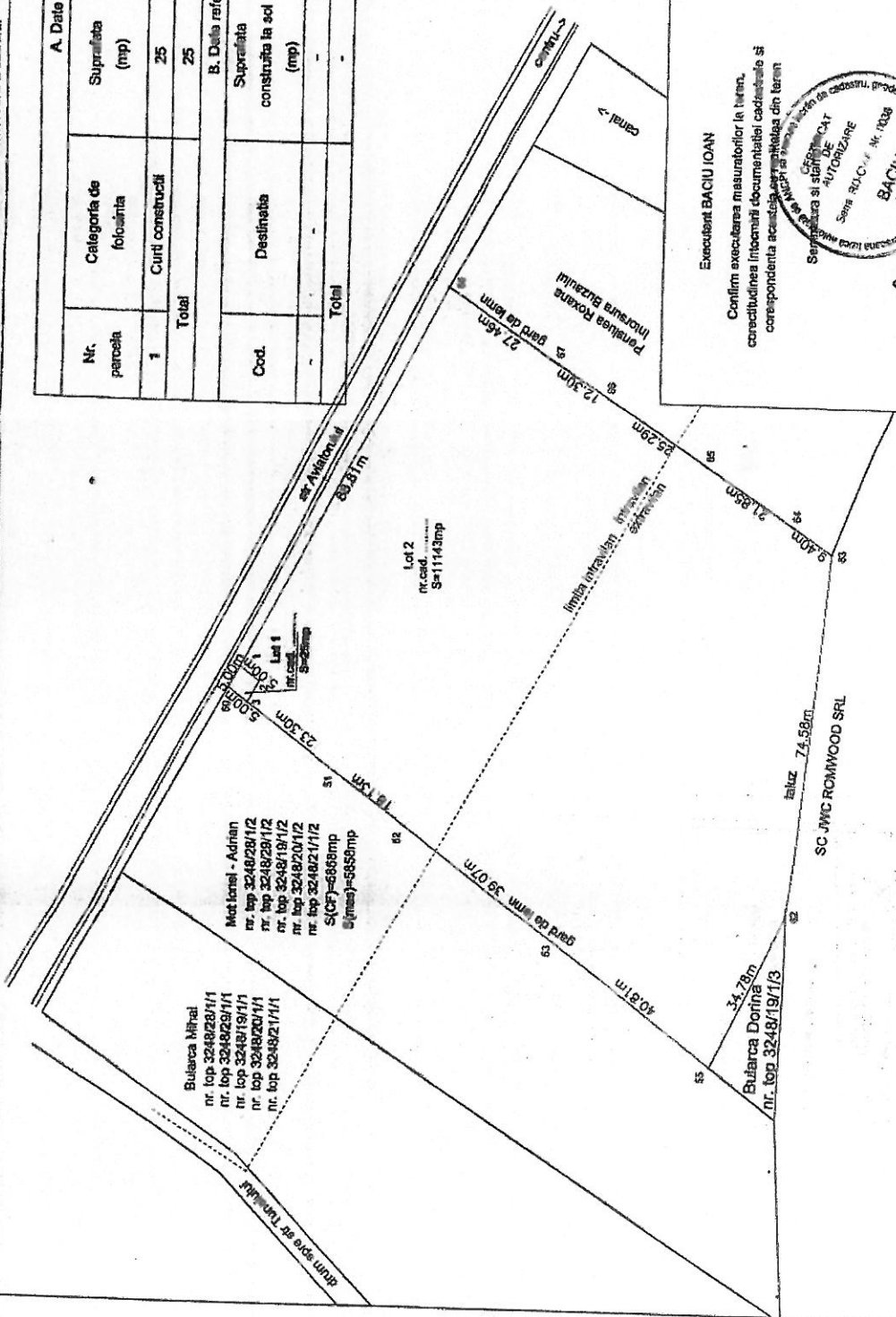
Nr. cadastral	26037	Suprafata masurata a imobilului (mp)	25	Adresa Imobilului	Oras Iotorsura Buzaului, str. Aviatorului, nr. FN, jud. Covasna
Cartea funciara nr.				Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	Iotorsura Buzaului

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Curti constructii	25	partial ingreuti cu gard da lemn intravilan
Total		25	
B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Desemnata	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total		-	-

INVENTAR DE COORDONATE
Lot 1

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	X [m]	Y [m]
50		464497.630	579332.159
1		464495.295	579336.580
2		464491.276	579333.605
3		464493.611	579329.184

Suprafata totala masurata = 25 mp
Suprafata din act = 25 mp



Executant BACIU IOAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informatiilor documentatiei cadastrale si corespundenta acustica si vizuala din teren

Stampa si semnatura
 Confirma si starea terenului de cadastru, produse si retransmise catre Serviciul de cadastru si cartografiere

Director

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si arhivarea numarului cadastral

Stampa si semnatura

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara COVASNA
 Nume si prenume STANESCU ALINA IOANA
 Functie Consilier de UAT

Stampa BCPT

04 MAI 2020

Data 15.04.2020



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Intorsura Buzaului

Dosarul nr. 1728 / 16-06-2020

INCHEIERE Nr. 1728

Registrator: ANAMARIA-MAGDALENA TAUS

Asistent: MIHAELA BIANCA SOLOMON

Asupra cererii introduse de BULARCA DOINA domiciliat in Loc. Întorsura Buzaului, Str. Aviatorului, Nr. 20, Jud. Covasna privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
 -Act Notarial nr.act de dezlipire nr.1003/09-06-2020 emis de NP Iagar Mihaela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 26035, inscris in cartea funciara 26035 UAT Întorsura Buzăului avand proprietarii: BULARCA DOINA in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sisteaza cf. 26035 a imobilului cu nr. cad. 26035/Întorsura Buzăului ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 ~- nr.cad.26037\cf.26037;
 ~- nr.cad.26038\cf.26038;
- asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 26035 UAT Întorsura Buzăului;
- Se infiinteaza cartea funciara 26037 a imobilului cu numarul cadastral 26037/Întorsura Buzăului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26035 inscris in cartea funciara 26035; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26037 UAT Întorsura Buzăului;
- Se infiinteaza cartea funciara 26038 a imobilului cu numarul cadastral 26038/Întorsura Buzăului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 26035 inscris in cartea funciara 26035; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 26038 UAT Întorsura Buzăului;

Prezenta se va comunica părților:

IAGAR MIHAELA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Intorsura Buzaului, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

16-06-2020

Registrator,

ANAMARIA-MAGDALENA TAUS

Asistent Registrator,

MIHAELA BIANCA SOLOMON

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Întorsura Buzăului

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 26037 Întorsura Buzăului

Nr. cerere	1728
Ziua	16
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare
100085435132



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Întorsura Buzăului, Str. Aviatorului, Nr. FN, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26037	25	parțial îngrădit cu gard de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1728 / 16/06/2020	
Act Notarial nr. act de dezlipire nr.1003, din 09/06/2020 emis de NP Iagar Mihaela;	
B1	Se înființează cartea funciara 26037 a imobilului cu numărul cadastral 26037/Întorsura Buzăului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 26035 înscris în cartea funciara 26035;
Act Administrativ nr. Adeverința nr. 5576, din 11/03/2020 emis de Primăria Întorsura Buzăului; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 15714, din 01/04/2020 emis de Primăria Întorsura Buzăului, documentația cadastrală;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE inițial moștenire și partaj, act nr. 285/21.04.1997, încheiere CF nr. 2714/21.05.2002, 2443/21.04.1997, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1) BULARCA DOINA , născută Movilean	
<i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 26035/Întorsura Buzăului, înscrisă prin încheierea nr. 1174 din 02/04/2020;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

PRIMĂRIA		
Oraşului ÎNTORSURA BUZĂULUI		
Întrare-Ieşire Nr.	25493	
Ziua	luna	anul
11	05	2020

Către,

Primăria oraşului Întorsura Buzăului

Subsemnata Bularca Doina, domiciliată în localitatea Întorsura Buzăului, strada Aviatorului, nr. 20, judeţ Covasna, îmi exprim intenţia de vânzare a 25 mp din terenul proprietate personală identificat sub CF nr. 26.035. Preţul solicitat pentru suprafaţa mai sus menţionată este de 605 lei, respectiv echivalentul a 125 euro.

Data,

11.05.2020

Semnătura,

Bularca Doina