PDF Compressor Pro

ROMÂNIA
JUDEŢUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.12/2010
privind aprobarea vânzării unui teren din proprietatea privată a comunei Aita Mare către S.C. BINO-TRANS S.R.L.

Consiliul local al comunei Aita Mare,
întrunit în şedinţa sa ordinară din data de 31 mai 2010,
analizând expunerea de motive al primarului comunei Aita Mare şi proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren din proprietatea privată a comunei Aita Mare către S.C.BINO-TRANS S.R.L., iniţiat de primarul comunei Aita Mare,
având în vedere solicitarea scrisă a S.C.BINO-TRANS S.R.L., prin care se solicită Consiliului local al comunei Aita Mare aprobarea vânzării directe a unui teren din domeniul privat a comunei Aita Mare
văzând rapoartele compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului şi comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Aita Mare,
în temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."c", art.36 alin.(5) lit."b", art.123 alin.(3), art.45 alin.(3) şi art.115 alin.(1) lit."b" din Legea administraţiei publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. - Se aprobă vânzarea directă către S.C.BINO-TRANS S.R.L., CUI RO20461947, cu sediul în comuna Aita Mare nr.215, judeţul Covasna a terenului aferent construcţiei pe care o deţine în comuna Aita Mare nr.215, înscris în C.F. nr.23010 Aita Mare (provenit din conversia de pe hârtie a C.F. Nr.174) sub nr.top 124 şi 125/1 în suprafaţă de 896 mp.
Art.2. - Se aprobă raportul de evaluare al proprietăţii imobiliare nr.3093/2010 întocmit de S.C.NOVITAS S.R.L., anexă la prezenta hotărâre.
Art.3. - Preţul de vânzare este de 2.500 euro, iar plata se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua plăţii.
Art.4. - Cumpărătorul are obligaţia de a achita contravaloarea terenului în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării hotărârii.
Art.5. - Cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică se împuterniceşte dl.Bihari Edömér, primarul comunei Aita Mare şi d-na Baló Mária, referent în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Aita Mare.

PDF Compressor Pro

Art.6. - Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarului comunei Aita Mare

Aita Mare la 31 mai 2010

Preşedinte de şedinţă
Barabas Andras

ROMÂNIA * JUD. COVASNA COM. AITA MARE CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretarul comunei
Barta Istvan-Zsolt

ROMÂNIA

PDF Compressor Pro

Anexa 6b
Hotărârea nr. 12/2016

S.C. NOVITAS S.R.L.

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

dirigentie de şantier
evaluări imobiliare şi mobiliare

Lucrarea Nr. 3093/2010

RAPORT DE EVALUARE

TEREN ITRAVILAN

situat în
com. Aita Mare Nr. 214.
(CF 23010 – 896,00 mp)
Jud. Covasna



Proprietar: **COMUNA AITA MARE**

Client: **COMUNA AITA MARE**

Destinatar: **COMUNA AITA MARE**

Valoare de piață:
10.500 Lei, 2.500 Eur,

Evaluatori:
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo

- 18 mai 2010 -

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al al evaluatorului, S.C. NOVITAS S.R.L. al

PDF Compressor Pro

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie parcela de teren situată în intravilanul comunei Aita Mare Nr. 214, cu suprafața de 896,00 mp,descris în cuprinsul raportului de evaluare.

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

Proprietarul terenului: **COMUNA AITA MARE**
Client: **COMUNA AITA MARE**
Destinatar: **COMUNA AITA MARE**

Parcela de teren intravilan cu suprafața 896,00 mp, se situează în zona mediană a comunei, în apropierea Primăriei comunei. Pe amplasament se situează trei construcții, proprietatea societății comerciale BINO S.R.L. având destinația de birou (C1), magazie (C2), magazie (C3). Suprafața totală a construcțiilor este de 385,00 mp. Frontul stradal al incintei este de 13,30 m, din care acces 2,50 m, dispune de racord electric.

In urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a parcelei de teren prezentat mai sus este de **10.500 Lei, 2.500 Eur,** la cursul valutar de 4,1878 Lei/Eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabilă in condițiile economice si juridice menționate in raport ;
Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată in raport;
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatori: Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 7742 • MIKO ZSUZSANNA EXPERT EVALUATOR EPI, EBM, EI VALABIL 2010 • ANEVAR •

SOCIETATEA COMERCIALĂ • NOVITAS S.R.L. • ȘF. GHEORGHE - Jud. COVASNA •

PDF Compressor Pro

S.C. NOVITAS S.R.L.
Lucrarea Nr. 3093/2010.

Miko Zsuzsanna
expert evaluator
membru ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE

Imobil situat în
com. Aita Mare Nr. 214.
(CF 23010 – 896,00 mp)
Jud. Covasna

I. GENERALITĂȚI

I.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie parcela de teren situată în intravilanul comunei Aita Mare, Nr. 214, cu suprafața de 896,00 mp,descris în cuprinsul raportului de evaluare. Ordonatorul evaluării este Comuna Aita Mare, Jud. Covasna.

I.2. SCOPUL EVALUĂRII

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

I.3. PROCEDURA DE EVALUARE

Raportul de evaluare a fost elaborat în data de 18.05.2010, incluzând vizionarea, inspecția, evaluarea şi redactarea raportului. Am inspectat amplasamentul împreună cu Domnul Bihari Edomer, primarul comunei Aita Mare. Data redactării raportului: 18.05.2010. Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,1878 Lei/Eur.

I.4. PREZENTARE EVALUATORI

- Mikó Zsuzsanna, expert evaluator, membru ANEVAR (7742/2004) absolvent al facultății de drept Babeş Bolyai – Cluj Napoca.
- Mikó László, evaluator atestat ANEVAR (357/1995), absolvent al Institutului Politehinic Traian Vuia Timişoara, Facultatea de construcții, secția construcții civile industriale şi agricole subingineri.

I.5. DECLARAȚIA EVALUATORILOR

Declarăm cu bună credință faptul că afirmațiile cuprinse în această lucrare sunt adevărate şi corecte.,
Concluziile raportului reprezintă opiniile şi 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.

PDF Compressor Pro

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului şi 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 ŞI CONDIȚII LIMITATIVE

Principalele ipoteze şi 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 şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi 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-şi 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 şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluatori şi din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

Evaluatorii nu au cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât 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 şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;

PDF Compressor Pro

- 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 intreg 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 evaluarii este prezentată în RON si EURO.

II. DATE GENERALE

II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI

Proprietarul imobilului este:

COMUNA AITA MARE

conform Legii 18/1991, Act dispoziție Nr. 957/2003, Încheiere Nr. 2469/2003.
În evidența cărții funciare imobilul este înscris în CF Nr. 23010 – Aita Mare, Nr. Crt. A1, Nr. Top. 124, 125/1, fiind notate următoarele:

Casa de lemn, teren intravilan cu suprafața totală de 896,00 mp.

Construcțiile de pe amplasament sunt proprietatea societății comerciale BINO TRANS S.R.L. cu titlu de cumpărare conform Contractului de vânzare/cumpărare Nr. 904 din 2008. Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

CAPITOLUL 3.

3.1. DESCRIEREA IMOBILULUI

Comuna Aita Mare este situata in partea vestica a judetului Covasna. Teritoriul administrativ al comunei cuprinde Lunca Oltului, piemontul si o parte a versantului vestic al muntilor Baraolt. Se afla la distante aproximativ egale de principalele centre urbanistice importante: 40 km de Sf. Gheorghe, 40 km de Brasov si 16 km de Baraolt.

Parcela de teren intravilan cu suprafața 896,00 mp, se situează în zona mediană a comunei, în apropierea Primăriei comunei. Pe amplasament se situează trei construcții, proprietatea societății comerciale BINO S.R.L. având destinația de birou (C1), magazie (C2), magazie (C3). Suprafața totală a construcțiilor este de 385,00 mp. Frontul stradal al incintei este de 13,30 m, din care acces 2,50 m, dispune de racord electric.

PDF Compressor Pro

3.2. PIAȚA IMOBILIARĂ

Piata imobiliară se defineşte 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 şi studierea acesteia pentru un anumit bun sau seviciu. 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.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
În general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere si ofertă;

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru; cumpărătorii si vanzatorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vanzare-cumparare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participanților pe piață şi masura în care aceştia sunt afectați de factori endogeni şi exogeni proprietății.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impărțite în piett mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliară este, fără indoială, una dintre cele mai dinamice pieţe, cunoscând permanent fluctuații, în ultima perioadă având un trend descrescător.

La data evaluării, datorită crizei economice, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți rezidențiale este în scădere, o eventuală relansare economică putând să reechilibreze raportul cerere-ofertă. Se constată o scădere a cererii de terenuri intra sau extravilane, pe fondul restrângerii activității unor societăți de specialitate, neacordării de credite de către băncile comerciale. Acest fapt a determinat o scădere a preţurilor, acest trend putând fi continuat şi în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei.

PDF Compressor Pro

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 şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.
Practic, ținând cont de tipul imobilului şi de amplasarea acesteia, 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. aceasta abordare:
- este permisibilă legal;
- indeplineste condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă.

Schimbarea destinației este puțin probabilă.

4. EVALUAREA PROPRIETATII

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 şi 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 intr-o tranzacție de bunuri în condițiile pieței libere, între un vânzător şi cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat în care fiecare parte a acționat în cunoştință de cauză.

Abordări în evaluare:
În cazul nostru valoarea de piață a terenului studiat se va estima prin folosirea metodei comparațiilor prin bonitare şi metoda extracției.

4.1. Metoda comparației prin bonitare

Cu toate că metoda nu este agreată de ANEVAR, ea se aplică datorită lipsei de oferte sau tranzacții comparabile.

Date tehnice:
- Suprafața evaluată: 896,00 mp,
- Grad de construire: 42%
- Amplasament median,
- Forma geometrică: dreptunghiulara.

Pentru determinarea valorii specifice a terenului se utilizează:
Metoda comparației prin bonitare,
pentru localități mici cu o populație sub 10 mii locuitori.
conform metodologiei publicate în buletinul CET nr. 97/2006 având la bază dispoziția Hotărârea Consiliului General al Municipiului Bucureşti Nr. 207/29.09.2005, respectiv standardele de evaluare ANEVAR.
Metoda se bazează pe utilizarea următoarei relații de calcul :

Vt = Vb x K x (A+B+F+T+E+G+R+P+S) x M x Go x Cr x U x Z , unde:

Vb = Valoarea de bază a terenului determinată in funcție de importanța localității (sat, comună , oraş mic) la data apariției Hotărârii nr.218/04.12.1997. al Consililului

PDF Compressor Pro

General al Municipiului Bucureşti : - comună = **5,50 Lei/mp**

K = curs BNR la data evaluării 4,1878 Lei/Eur/3,5084 Lei/Eur = **1,19**

A = categoria localității - comună = **0,20**

B = poziția terenului față de localitate - în zona mediană = **0,80**

F = funcțiile economico – sociale ale localității - activitate agricolă = **0,50**

T = poziția terenului față de căile de transport
Tr - rutiere = **0,50**

E = echiparea tehnico- edilitare a zonei -în care se află terenul
Ee - rețele de energie electrică = **0,30**

G = caracteristici geotehnice defavorabile – nu e cazul

R = restricții de folosire - fără restricții,

P = poluat cu reziduri - nu e cazul ,

S = raportul intre fațada si adâncimea terenului
- regulat, 1/6 = **0,60**

M = coeficient privind mărimea terenului construibil din suprafața terenului
Construibil condiționat = **0,90**

Go = coeficient privind starea terenului
Teren normal = **1,00**

Cr = coeficient special de respingere = **0,80**

U = coeficient funcție de utilizarea terenului = **0,80**

Z = amplasament numai la oraşe mici – nu e cazul = **1,00**

Prin urmare:

Vtsp = 5,50x1,19x(0,2+0,8+0,5+0,5+0,3+0,8)x0,90 x0,80x0,80x 1,0 x1,0 =
= 11,68 Lei/mp, 2,80 Eur/mp

Rezultă: **Vt2010** = 11,70 Lei/mp x 896,00 mp **= 10.483 Lei, 2.508 Eur.**

Rotund = 10.500 Lei, 2.500 Eur.

Valoarea specifică de 2,80 Eur/mp se încadrează în prețurile medii practicate pe piața imobiliară pentrru terenuri intravilane rurale.

PDF Compressor Pro

4.2. 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 şi depreciere.
Ca şi în cazul abordării pren 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, tranzactie certă.

Comparabila:
Casă de locuit P+E.
având aria desfăşurată de cca 110,00 mp,
Teren aferent: 700 mp,
Amplasament median.
Valoarea ofertei: 35.000 Eur.

Valoarea terenului:
Valoarea construcției se apreciază la 300 Euro/mpAd.
Vc = 110,00 mpAd x 300 Euro/mpAd = 33.000 Eur,
Vteren = 35.000 Eur – 33.000 Eur = 2.000 Eur,
Vsp = 2.000 Eur / 700 mp = 2,90 Euro/mp.

Luând în considerare condițiile de piață actuale, se aplică o diminuare de 15%

Valoare teren apreciată prin metoda extracției: 2,90 Eur/mp x 0,85 = 2,57 Eur/mp.

Vextractie = 896,00 mp x 2,57 Eur/mp x 4,1878 Lei/Eur = **9.643 Lei, 2.300 Eur**

Rotund: 9.600 Lei, 2.300 Eur.

5. RECONCILIEREA VALORILOR, OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea terenului apreciată prin:
- Metoda comparațiilor prin bonitare : 10.500 Lei, 2.500 Eur.
- Metoda extracției : 9.600 Lei, 2.300 Eur.

Considerăm că valoarea evaluată prinmetoda comparațiilor prin bonitare duce la prețul cel mai probabil al imobilului.

Ca rezultat al investigațiilor şi analizelor apreciem că valoarea de piață a terenului situat în Aita Mare identificat conform celor de mai sus este de:

10.500 Lei, 2.500 Eur,

adică: zecemiicincisute Lei,
echivalent: douămiicincisute Eur,.
Nu include TVA.

PDF Compressor Pro

Valoarea determinată este valabilă la data întocmirii prezentului raport şi poate constitui o bază de negociere pentru vânzarea/cumpărarea terenului.

Am avut în vedere deprecierea pieței imobiliare ca urmarea situației economice actuale.

Anexăm prezentului raport:
- Extras de carte funciară.
- Plan cadastral,
- Fotografii
- Oferta comparabila extractie.

Sf. Gheorghe
18.05.2010.

Evaluatori
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 7742 • MIKO ZSUZSANNA VALABIL 2010 EXPERT EVALUATOR EPI, EBM, EI • ANEVAR •

SOCIETATEA COMERCIALĂ • NOVITAS S.R.L. • SF. GHEORGHE - Jud. COVASNA

PDF Compressor Pro

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	24055
Ziua	22
Luna	10
Anul	2008

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 23010
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversie de pe hartie a CF Nr. 174)

TEREN intravilan
Adresa: Aita Mare

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 124,125/1	896	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 124	Aita Mare	Casa de lemn

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 23010
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversie de pe hartie a CF Nr. 174)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte	
2469 / 09.05.2003				
	Act dispozitie, 957.2002, emis de Primaria com. Aita Mare			
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art. 29 din L18/1991, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1		A1	(provenita din conversia CF 174)
	1	COMUNA AITA MARE		
6262 / 19.03.2008				
	Act contract de vanzare-cumparare, 904.2008, emis de BNP GRAMADA GHEORGHE			
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, Valoare: 8.000 / EUR, cu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1		A1.1	
	1	SC BINO TRANS SRL Aita Mare		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 23010
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversie de pe hartie a CF Nr. 174)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte

PDF Compressor Pro

6362 - 19.03.2008		
Act contract de vanzare-cumparare, 904.2008, emis de BNP GRAMADA GHEORGHE		
1.1 Intabulare, drept de FOLOSINTA		
1 SC BINO TRANS SRL Alta Mare		



PDF Compressor Pro

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 23010
Comuna/Oras/Municipiul: Alta Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 174)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Valoare impozitare	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	378					
2	arabil	DA	518					gradina

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Valoare impozitare	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 124	constructii de locuinte						Casa de lemn

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. 0062185/22-10-2008, pentru serviciul de publicitate imobiliara 773,

Asistent - registrator,
CIPRIAN DAVID

PDF Compressor Pro

Plan de incadrare in zona

Scara 1:5.000

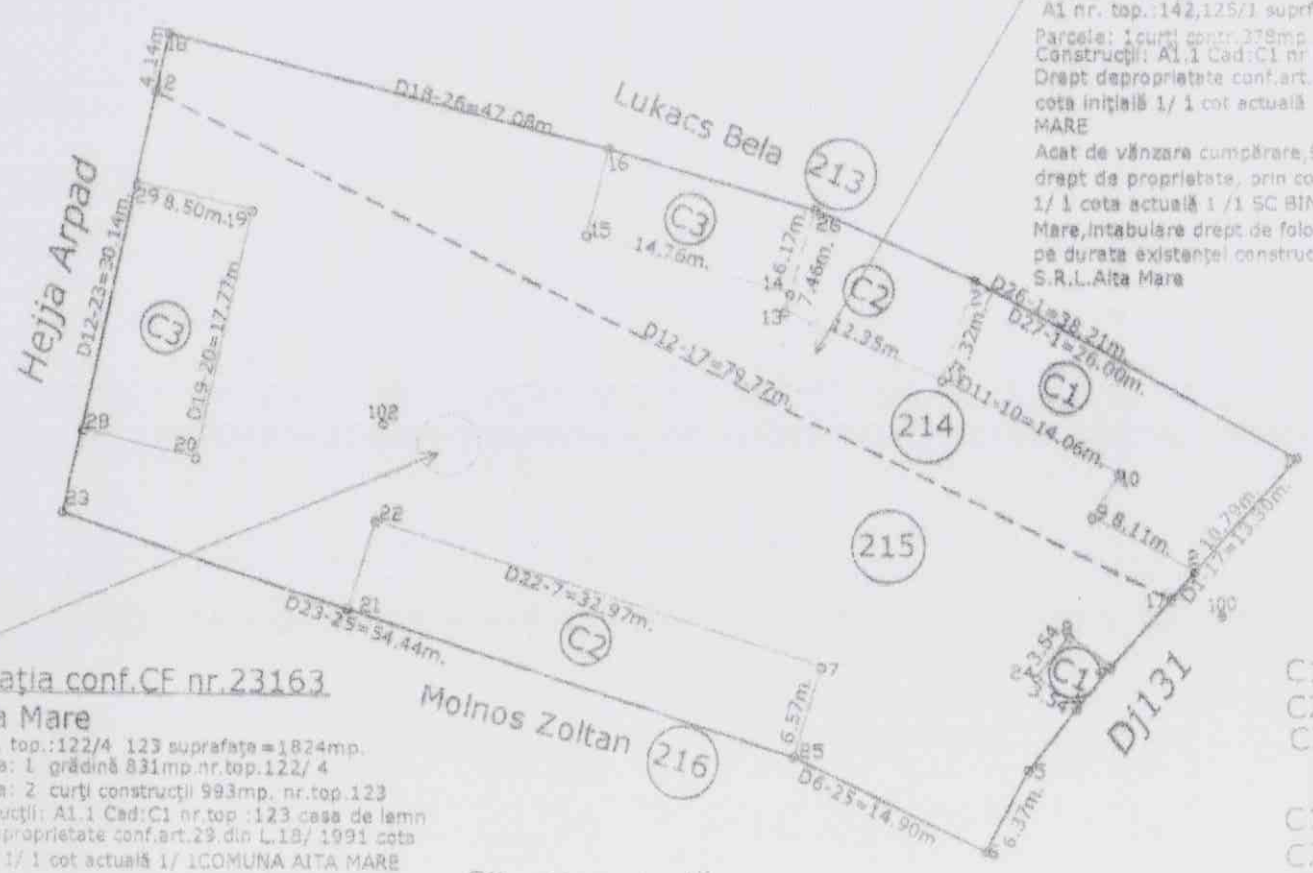
L-35-76-A-a-1-IV



RIDICARE TOPOGRAFICĂ
Scara 1:500

Judeţul Covana
Teritoriul adm.Aita Mare
Loc.Aita Mare
Sistem deproiecţie :STEREO/70

Numele şi prenumele proprietarului
BINO TRANS S.R.L.Aita Mare nr.215
Judeţul Covsana



Situaţia conf.CF nr.23010
Aita Mare

A1 nr. top.:142,125/1 suprf =896mp
Parcele: 1curţi contr.378mp. 2 grădină 518mp.
Construcţii: A1.1 Cad:C1 nr top .124 casa de lemn
Drept deproprietate conf.art.29.din L.18/ 1991
cota iniţială 1/ 1 cot actuală 1/ 1COMUNA AITA MARE
Acat de vânzare cumpărare,904 2008 intabulare drept de proprietate, prin convenţie cota iniţială 1/ 1 cota actuală 1 /1 SC BINO TRANS.SRL. Aita Mare,intabulare drept de folosinţă asupra trenului pe durata existenţei construcţiilor :SC BINO TRANS S.R.L.Aita Mare

Situaţia actuală:

Suprfaţa măsurată =896mp.
Se află următoarele clădiri :C1 cu supr. de 203mp.
C2 cu supr.de 89mp. şi C3 cu supr.de 93mp.
Suprafaţa totală ale clădirilor este de 385mp.

LEGENDĂ:

Pe terenul cu nr.poştal 214

C1 Biritul (construcţie de cărămidă) cu supr. de 203mp.
C2 Magazie (construcţie de cărămidă) cu supr. de 89mp.
C3 Magazie (construcţie de cărămidă) cu supr. de 93mp.

Pe terenul cu nr.poştal 215

C1 Cabină depoartă (constr.cărăm.) cu supr. de 13mp.
C2 Magazie (construcţie de cărămidă) cu supr. de 213mp.
C3 Dalet (construcţie de cărămidă) cu supr. de 151mp.
— — — Linie limită de hotar nemarcată între imobile

Situaţia conf.CF nr.23163
Aita Mare

A1 nr. top.:122/4 123 suprafaţa =1824mp.
Parcela: 1 grădină 831mp.nr.top.122/ 4
parcela: 2 curţi construcţii 993mp. nr.top.123
Construcţii: A1.1 Cad:C1 nr.top :123 casa de lemn
Drept deproprietate conf.art.29.din L.18/ 1991 cota iniţială 1/ 1 cot actuală 1/ 1COMUNA AITA MARE
Acat de vânzare cumpărare 904 2008 intabulare drept de proprietate, prin convenţie cota iniţială 1/ 1 cota actuală 1 /1 SC BINO TRANS,SRL. Aita Medie,intabulare drept de folosinţă :SC BINO TRANS S.R.L.-AITA MEDIE, A1 (provenită din conversia CF 174-Aita Mare)

Situaţia actuală:

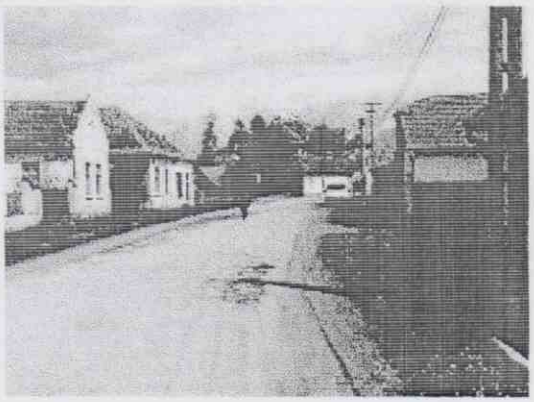
Suprfaţa măsurată =1824mp
Se află următoarele clădiri :C1 cu supr. de 13mp.
C2 cu supr.de 213mp şi C3 cu supr.de 151mp.
Suprafaţa totală ale clădirilor este de 3.77mp.

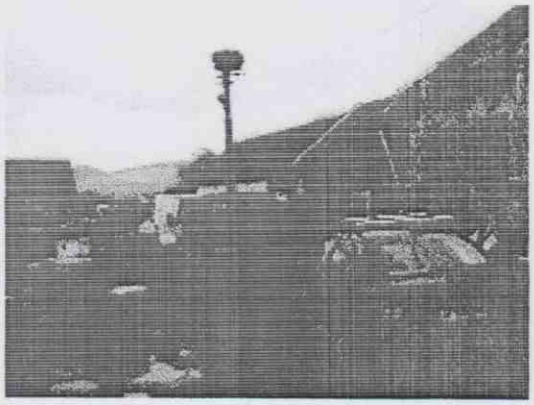
Executant: Szekeres Elek

PDF Compressor Pro

PDF Compressor Pro

Imagini imobil
com. Aita Mare Nr. 214.
Jud. Covasna






18.05.2010

Miko Laszlo

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
7742
MIKO
ZSUZSANNA
VALABIL 2010
EXPERT EVALUATOR EPI, EBM
ANEVAR

PDF Compressor Pro

Tranzactie	Spatiu	Camere	Judet	Localitate	Zona	Pret
Cumpar	Casa/Vila	-	Covasna	Covasna	- selecteaza -	-

Terenuri ÎN RATE de la pe lună LORD of LANDS

Info

Adauga anunt

Doresti ca anuntul tau sa poata fi vazut de vizitatorii nostri? Completeaza acum formularul de

Adaugare Anunt

Vrei un site profesional?
creare site
optimizare web
marketing virtual
JJSOFT

Cursul valutar

EUR	4.1878 RON	^
USD	3.4018 RON	^

EUR în RON

VANZARI CASE COVASNA

ANUNTURI IMOBILIARE DIN COVASNA

Imobiliare Covasna

Garsoniere Covasna | Apartamente Covasna | Case Covasna | Terenuri Covasna |

17 Apr 2010	Case 3 camere Covasna, Central	Vand casa din lemn cu 3 camere in centrul orasului Covasna. Confort 3 decomandat Suprafata: 60 mp	Detalii Trimite Notite Salvare
13 Apr 2010	Case mai multe camere Covasna, Intravilan **119000 EUR**	Casa particulara cu 11 camere, 2 bucatarii, o baie, curte si gradina Suprafata: 648 mp	Detalii Trimite Notite Salvare
18 Feb 2010	Case mai multe camere Covasna, Voinesti **620000 RON**	Casa de locuit cu pivnita, garaj, parter si etaj Se poate finisa si personaliza dupa dorinta cumparatorului. Este dotata cu 3 sisiteme de incalzire: semineu cu rol de CT pentru recircularea agentului termic prin pardoseala, electric pentru cazul Confort 1 decomandat Suprafata: 172 mp	Detalii Trimite Notite Salvare

1990 - 2010 11 JOBS 11 ANI DE JOBURI Click aici >>

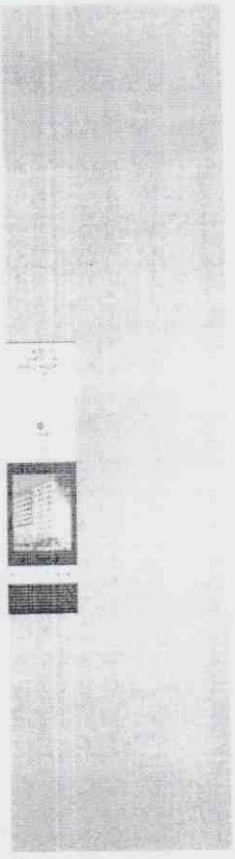
8 Oct 2009	Case mai multe camere Covasna, Central **60000 EUR**	vind casa oras covasna, p m 400mp, apa , canalizare, gaz, Confort 2 decomandat Suprafata: 80 mp	anunt expirat
14 Feb 2009	Case mai multe camere Covasna, Intravilan **35000 EUR**	CASA DE VINZARE IN AITA MARE JUDETUL COVASNA. CLADIRE CONSTRUITA IN 2007, SUPRAFATA 110MP ETAJ, CU GRADINA 700MP SITUAT PE STRADA PRINCIPALA, PRET NEGOCIBIL Suprafata: 110 mp	anunt expirat

Noutati Imobiliare

Cheia, DN1A

Super oferta! Casa de vacanta zona Cheia, cartier rezidential, 300 mp construiti, exterior finisat, interior la rosu, urgent!
Suprafata: 300 mp

Adaugat: 18 May 2010



Covasna

Garsoniere

Judete