

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.33/2011
privind aprobarea achiziționării în proprietatea publică a comunei Aita Mare
a imobilului situat în localitatea Aita Mare nr.63, județul Covasna

Consiliul local al comunei Aita Mare,
 întrunit în ședința sa de îndată din data de 21 decembrie 2011,
 analizând expunerea de motive al primarului comunei Aita Mare și proiectul de
 hotărâre privind aprobarea achiziționării în proprietatea publică a comunei Aita Mare a
 imobilului situat în localitatea Aita Mare nr.63, județul Covasna,

în conformitate cu prevederile art.123 alin.(1) teza a doua din Legea administrației
 publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a art.863
 lit."a" din Legea nr.287/2009 - Codul civil, republicată,, art.13 alin.(1) din Ordonanța de
 urgență a Guvernului nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a
 contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu
 modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."d", art.(6) lit."a" pct.1, 5 și (9), art.45
 alin.(3) și art.115 alin.(1) lit."b" din Legea administrației publice locale nr.215/2001,
 republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - (1) Aprobă achiziționarea în proprietatea publică a comunei Aita Mare a
 imobilului situat în localitatea Aita Mare, județul Covasna, identificat prin C.F. nr.23048
 Aita Mare nr.top 229 și 230 (anexa 1 la prezenta hotărâre), la prețul de 150 mii lei, cu
 plata prețului în rate.

(2) Însușește raportul de evaluare a imobilului, întocmit de S.C.Novitas
 S.R.L., anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2. - Aprobă proiectul contractului de vânzare-cumpărare, anexa nr.3 la
 prezenta hotărâre, din care face parte integrantă.

Art.3. - Se împuternicește domnul Bihari Edömér, primarul comunei Aita Mare, să
 semneze contractul de vânzare-cumpărare a imobilului prevăzut la art.1.

Art.4. - Hotărârea Consiliului local Aita Mare nr.30/2011 se revocă, având același
 obiect de reglementare.

Aita Mare la 21 decembrie 2011

Președinte de ședință
 Benko Csaba



Contrasemnează
 Secretarul comunei
 Barta Istvan-Zsolt





Nr. cerere	4175
Ziua	25
Luna	02
Anul	2011

Handwritten: Anexa nr. 1.
la Hotărârea nr. 33/2011

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. 23048
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
Nr. CF vechi: Nr. 1530/Aita Mare

TEREN intravilan
Adresa: Aita Mare

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 229, 230	4475	

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 229, 230-C1	Aita Mare	casă din lemn

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 23048
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1530/Aita Mare)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
8701 / 22.04.2010	
Act act notarial, Certificat de mostenitor nr. 65, 21.04.2010, emis de NP GRAMADA GHEORGHE	
4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2	A1, A1.1
1 LASZLO ENDRE	
4175 / 25.02.2011	
Act act notarial, Act de partaj voluntar nr. 263, 25.02.2011, emis de NP PROFIROIU MARILENA	
5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2	A1, A1.1
1 LASZLO ENDRE	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 23048
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1530/Aita Mare)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Pro. Notar Public
Sfantu Gheorghe

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 23048

Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1530/Aita Mare)

TEREN intravilan
Adresa: Aita Mare

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinta
23048		-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funcara
din sistemul informatic.

Agentul - Registrator

Banc



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1159	-	-	229	-
2	altele	DA	3316	-	-	230	grădină

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 229, 230-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	casă din 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 66 RON, chitanta nr. 184906/25-02-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 232,

**Asistent - registrator,
MARIANA PAIC**

Falsat: Mariana Carmela
asistent - registrator

PAIC



Inexor nr. 2
In Holonoreo nr. 33/2011

S.C. NOVITAS S.R.L.

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

Lucrarea Nr. 3012/2010

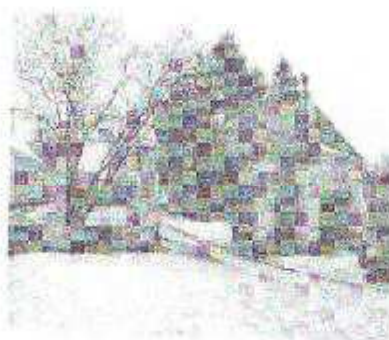


inginerie de santier
evaluare imobiliara si mobiliara

RAPORT DE EVALUARE

CASĂ DIN CĂRĂMIDĂ ȘI TEREN AFERENT

(DISPENSAR MEDICAL + CASĂ DE LOCUIT)



situată în
com. Aita Mare Nr. 63.
Jud. Covasna

Proprietar: LASZLO MAGDALENA

Ordonatorul evaluării: LASZLO MAGDALENA

Valoare de piață:
195.200 Lei, 47.400 Eur.

Evaluatori:
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo

- 02. aprilie 2010 -

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

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în comuna Aita Mare Nr. 63, Jud. Covasna, imobil constând dintr-o clădire din cărămidă cu destinația de cabinet medical și locuință, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat 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 tranzacții imobiliare (vânzare/cumpărare, închiriere).

Proprietarii imobilului: **LASZLO MAGDALENA**
 Client: **LASZLO MAGDALENA**

Comuna Aita Mare este situată în partea vestică a județului Covasna. Teritoriul administrativ al comunei cuprinde Lunca Oitului, piemontul și o parte a versantului vestic al munților Băraoii. Se află la distanțe aproximativ egale de principalele centre urbanistice importante: 40 km de Sf. Gheorghe, 40 km de Brașov și 16 km de Băraoii.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană a localității, în zonă rezidențială tipic rurală. Structura de rezistență a casei este din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din țigle, finisare medii, obișnuite învechite, tâmplărie din lemn, pardoseli din dușumea, mozaic. Dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare în fosă septică. Încălzirea se realizează centralizat cu CT/lemn.

Aria desfășurată a casei de locuit este de 274,0 mp, terenul aferent cu suprafața de 4475 mp.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus este de **195.200 Lei, 47.400 Eur**, la cursul valutar de 4,1094 Lei/Eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

Zona în care este amplasat imobilul nu este o zonă inundabilă și nici nu este o zonă predispusă la alunecări de teren. Imobilul a fost construit în jurul anului 1950.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

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 estimată se referă la o clădire din cărămidă și terenul aferent;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;

Valoarea este o predicție;

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

Evaluatori: Miko Zsuzsanna
 Miko Laszlo



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport.
Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
Nici evaluatorul si nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată cu beneficiarul.
Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Nici evaluatorul si nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
Prin prezenta certificăm faptul că suntem competenți să efectuăm acest raport de evaluare.

Sf. Gheorghe
02.04.2010.

Evaluatori:
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo



S.C. NOVITAS S.R.L.
Lucrarea Nr. 3012/2010.

Miko Zsuzsanna
expert evaluator
membru ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE

al imobilului situat în
com. Aita Mare Nr. 63.
Jud. Covasna

CAPITOLUL 1. GENERALITĂȚI

1.1. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în comuna Aita Mare Nr. 63. Jud. Covasna, imobil constând dintr-o clădire din cărămidă cu destinația de cabinet medical și locuință, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Ordonatorul evaluării este proprietarul imobilului, Laszlo Magdalena.

1.2. SCOPUL EVALUĂRII

Estimarea valorii de piață a 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 tranzacții imobiliare (vânzare/cumpărare, închiriere).

Prezentul Raport de evaluare se adresează Doamnei Laszlo Magdalena în calitate de client și destinatar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.3. BAZA DE EVALUARE TIPUL VALORII EXPRIMATE

Prezentă evaluare în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția a șasea, IVS 1. 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.



1.4. DATA EFECTUĂRII EVALUĂRII

Raportul de evaluare a fost elaborat în data de 02.04.2010. Inspecția a fost efectuată în data de 17.02.2010.

Data redactării raportului: 02.04.2010, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost efectuată la un nivel de referință de 4,1094 Ron/Eur.

1.5. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.6. STANDARDELE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt compatibile cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a cpta: GN 1 – Evaluarea Proprietății imobiliare.

1.7. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluării este valoarea 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 imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

- Documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv: Extrasul de carte Funciară, Planul de situație;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR);
- Publicații privind piața imobiliară.

1.8. RESPONSABILITĂȚI FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul 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;
- Am presupus că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună;
- Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii și instalațiilor;
- Am presupus 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 evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, rezulta că nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine;
- Evaluatorul 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;
- Am 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 metodei 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.

1.9.2. Condiții limitative

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.

CAPITOLUL 2

2.1. DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietarul tabular al imobilului este persoana fizică:

LASZLO MAGDALENA

Cu titlu de restituire în natură (Legea 10/2001), conform act administrativ – Dispoziția Nr. 198/17.12.2008. În evidența cărții funciare imobilul este înscris în CF Nr. 23048 – Aita Mare, Nr. ord. A+1, Nr. top. 229, 230, fiind înscrise următoarele:

**Casă din lemn, teren aferent,
suprafața totală de 4475 mp.**

Pe amplasament am identificat o clădirea cu destinația de cabinet medical și locuință, având structura din zidărie de cărămidă și terenul aferent.

Dreptul de proprietate asupra imobilului nu pune probleme.

CAPITOLUL 3.

3.1. DESCRIEREA IMOBILULUI

Comuna Aita Mare este situată în partea vestică a județului Covasna. Teritoriul administrativ al comunei cuprinde Lunca Oitului, piemontul și o parte a versantului vestic al munților Baraolt. Se află la distanțe aproximativ egale de principalele centre urbanistice importante: 40 km de Sf. Gheorghe, 40 km de Brașov și 16 km de Baraolt.

Imobilul evaluat este amplasat în zona mediană a localității, în zonă rezidențială tipică rurală. Structura de rezistență a casei este din zidărie de cărămidă, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din țigle, finisaje medii, obișnuite învechite, tâmplărie din lemn, pardoseli din dușumea, mozaic. Dispune de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare în fosă septică. Încălzirea se realizează centralizat cu CT/lemn. Starea construcției este satisfăcătoare, în primul rând spațiul pentru locuință prezintă o uzură accentuată, dar și finisajele exterioare.

Aria construită a casei de locuit este de 274,0 mp, terenul aferent cu suprafața de 4475 mp, din curte 1159 mp, grădină 3316 mp.

3.2. PIAȚA IMOBILIARĂ

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

SC NOVITAS SRL



serviciu.

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

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 proprietăți rezidențiale, pe fondul neacordării de credite de băncile comerciale. Acest fapt a determinat o scădere a prețurilor, mai accentuat în zonele rurale, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul adâncirii crizei. În ultimul trimestru al anului 2008 și în cursul anului 2009 s-a putut observa o scădere a prețurilor proprietăților rezidențiale cu procente cuprinse între 15 - 25%.

Nu se poate afirma că piața imobiliară a localității este activă. Există totuși tranzacții cu proprietăți rezidențiale, zona atrăgând locatarii orașelor (Baraolt, Sf. Gheorghe, chiar Brașov).

3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Practic, ținând cont de tipul imobilului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea cea actuală, adică locuință și cabinet medical.

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

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă
- este fezabilă financiar,
- este maxim productivă.

Schimbarea destinației clădirii este posibilă.

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 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 posibilă 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.

Abordări în evaluare:

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, standardele de evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparație, costuri și venituri. În cazul nostru valoarea de piață a clădirii se va estima prin folosirea metodei costului.

Se evaluează casa din cărămidă asimilat ca și casă de locuit și terenul aferent.

4.1. EVALUARE CASĂ DIN CĂRĂMIDĂ

Abordarea prin metoda costului de înlocuire net

Această metodă face parte din grupul de metode din abordarea prin cost, adesea numite și costul de recreare. Această abordare este cunoscută și sub denumirea de "abordarea prin activul corectat".

Abordarea prin cost este fundamentată pe principiul substituției, de exemplu un activ nu valorează mai mult decât ar costa înlocuirea tuturor părților sale componente.

Evaluarea casei de locuit se efectuează conform metodologiei aprobate de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu ordinul nr.32/N/10.06.1995 pentru „evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupele 1 și 2 de mijloace fixe”, bazată pe cataloagele elaborate de comisia centrală pentru inventarierea și evaluarea fondurilor fixe seria 1964, republicate în anul 1995 de Editura MATRIX ROM București

Valoarea clădirii estimată prin metoda costului de înlocuire, conform Fișei de calcul este de :

$V_{clădire2010} = 160.400 \text{ Lei}, 39.000 \text{ Eur}.$



FIȘA DE CALCUL

Casa de locuit - cu structura din cărămidă

CARACTERISTICI GEOMETRICE ȘI CONSTRUCTIVE

regim de înălțime	parter
arie utilă - Au (mp)	230,00
arie desăsurată - Ad (mp)	274,00
data PIF	1950?
construcții:	
*fundatii	piatră
*structura de rezistență	zidărie cărămidă
*planșee	lemn
*închideri	zidărie cărămidă
*acoperis	sarpanta din lemn
*învelișoare	din țigle
finisaje:	
*tencuie, zugrăveli	discurte, var, faianță
*pardoseli	dusumele, mozaic
*tămplărie	lemn
instalații:	
*electrice	racord electric
*sanitare	complete
*încălzire	centrală/C.T./lemne

DETERMINAREA VALORII

catalog de evaluare 124 fișa nr. 48.

Clădire de locuit individuală

Structura de rezistență zidărie din cărămidă, finisaje interioare.

Determinarea stadiului fizic cf. Normativ P135/1999

Subansamblu constituant	pondere	uzură	stare tehnică
structura de rezistență	40	-50%	satisfacătoare
anvelopă	17	-50%	satisfacătoare
finisaje	25	-50%	satisfacătoare
instalații funcționale	18	-50%	satisfacătoare
TOTAL	100	-50,00	

Elemente de calcul	Cost unitar	Ad	Total
Construcții	705	274,00	193.170
Instalații electrice	23	274,00	6.302
Instalații sanitare	72	274,00	19.728
Instalații de încălzire	19	274,00	5.206
Cost unitar necorectat nivel preturi 01.01.1965	819		224.406
Corecții:			
Ptr. echipamentul centralei termice se adăga	19	274	5.206
Ptr. suprafața pivniței se adăuga	50	300	15.000
			0
Total corecții			20.206
Cost unitar corectat nivel preturi 01.01.1965			244.612
indice de actualizare -aviz C.T. al INCERC din data	ta de 15.11.2008		31.305,371
Cost de înlocuire/reconstrucție brut		exclusiv tva	26.223,001
			6.414.460.720
Depreciere fizică		-50,00%	-3.207.230.360
Depreciere funcțională		-10,00%	-641.446.072
Depreciere economică (din cauze externe)		-15,00%	-962.169.103
Costul de înlocuire / reconstrucție net		ROL	1.603.615.180
		RON	160.361
Curs valutar de referință Ron/Euro la data evaluării			4,1094
Valoare în Euro		EUR	39.000
Valoarea specifică în Euro/mp			142

SC NOVITAS SRL



4.2. EVALUAREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafața totală evaluată: 4.475 mp, din care curte: 1159 mp, grădină: 3316 mp.
- Amplasament median.
- Forma geometrică: neregulată dar proporțională.
- Racordat la rețelele de electricitate.

Metoda extracției

Conform acestei metode valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și depreciere.

Ca și în cazul abordării prin metoda comparațiilor, abordarea prin metoda extracției conduce la valori competitive cu cele ale pieței imobiliare dacă acest segment de piață este activ.

În vederea aprecierii valorii de piață a terenului studiat am selectat o ofertă comparabilă.

Comparabila (conform oferta anexată):

Casă de locuit (situat în com. Alta Mare) P+E

având aria desfășurată de 110,00 mp.

Teren aferent: 700 mp.

Amplasament rural.

Valoarea ofertei: 35.000 Eur.

Valoarea terenului:

Valoarea construcției se apreciază la 300 Euro/mpAd (metoda costului).

$V_c = 110,00 \text{ mpAd} \times 300 \text{ Euro/mpAd} = 33.000 \text{ Eur}$,

$V_{\text{teren}} = 35.000 \text{ Eur} - 33.000 \text{ Eur} = 2.000 \text{ Eur}$,

$V_{\text{sp}} = 2.000 \text{ Eur} / 700 \text{ mp} = 2,85 \text{ Euro/mp}$.

Valoare teren apreciată prin metoda extracției: 2,85 Eur/mp.

Având în vedere data ofertei (febr. 2010), condițiile pieței respectiv economice, se aplică o diminuare de 15% pentru suprafața curții și 40% pentru grădină.

$V_{\text{spcurte}} = 2,85 \text{ Eur/mp} \times 0,85 = 2,42 \text{ Eur/mp}$, rotund 2,40 Eur/mp.

$V_{\text{spgrădină}} = 2,85 \text{ Eur/mp} \times 0,60 = 1,70 \text{ Eur/mp}$, rotund 1,70 Eur/mp.

$V_{\text{curte}} = 1.159 \text{ mp} \times 2,40 \text{ Eur/mp} = 11.430 \text{ Lei}$ 2.781 Eur.

$V_{\text{grădină}} = 3.316 \text{ mp} \times 1,70 \text{ Eur/mp} = 23.165 \text{ Lei}$ 5.637 Eur.

Total teren = 34.595 Lei, 8.418 Eur.



4.1. Casă din cărămidă	274,00 mp	160.400 Lei,	39.000 Eur.
4.2. Teren aferent	4.475,00 mp	34.800 Lei,	8.400 Eur.
Total imobil		195.2000 Lei,	47.400 Eur.

Vcurte = 11.430 Lei, 2.781 Eur
Vgrădina = 23.165 Lei, 5.637 Eur.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor apreciem că valoarea de piață a imobilului situat în comuna Aita Mare, Nr. 63, Jud. Covasna, identificat conform celor de mai sus, se situează în jurul valorii de rotund.

195.200 Lei, 47.400 Eur.

Adică: unasutânouăzecișicincimiidouășute Lei
patruzecișisaptemiipatrusute Eur.

la cursul de 4,1094 Lei/Eur, valabil la data de referință a evaluării.

Valoarea nu include TVA.

Anexam prezentei:

- Extras de carte funciară,
- Plan de situație,
- Fotografii

Sf. Gheorghe
02.04.2010

Evaluatori
Miko Zsuzsanna
Miko Laszlo





Nr. cerere	4556
Ziua	04
Luna	03
Anul	2009

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)

TEREN intravilan
Adresa: Alta Mare

CARTE FUNCIARA NR. 73048
Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare
(provenita din conversie de pe hartie a CF Nr. 1530/Alta Mare)

Nr. C.F.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 229, 230	4475	

CONSTRUCTII

Nr. C.F.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: C1 Top: 229, 230-C1	Alta Mare	casă din lemn

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 73048
Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare
(provenita din conversie de pe hartie a CF Nr. 1530/Alta Mare)

Inscrierea proprietatii in cartea funciara		Observatii / Referinta
4556 / 04.03.2009	Art act administrativ, Dispozitie nr.198, 12.12.2008, emis de PRIMARUL comunei ALTA MARE	
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, conform Legii nr.10/2001 cu titlu de restituire în natură, decontat prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1	Lesza Magdalena	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 73048
Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare
(provenita din conversie de pe hartie a CF Nr. 1530/Alta Mare)

Inscrierea sarcinilor in cartea funciara	Observatii / Referinta
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 73048

Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1530/Alta Mare)

PARCELE

Nr. C.I.	Categoria de folosinta	Intreavilan	Suprafata (mp)	Nr. Vilor	Nr. tarii	Nr. parcele	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1159				229	
2	alte	DA	3316				230	gradina

CONSTRUCTII

Nr. C.I.	Nr. cadastral / topografic	Destinatia constructia	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
A1.1	CAD: CI Top: 229, 230-C1	constructii de locuinte					229, 230-C1	casă din lemn

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

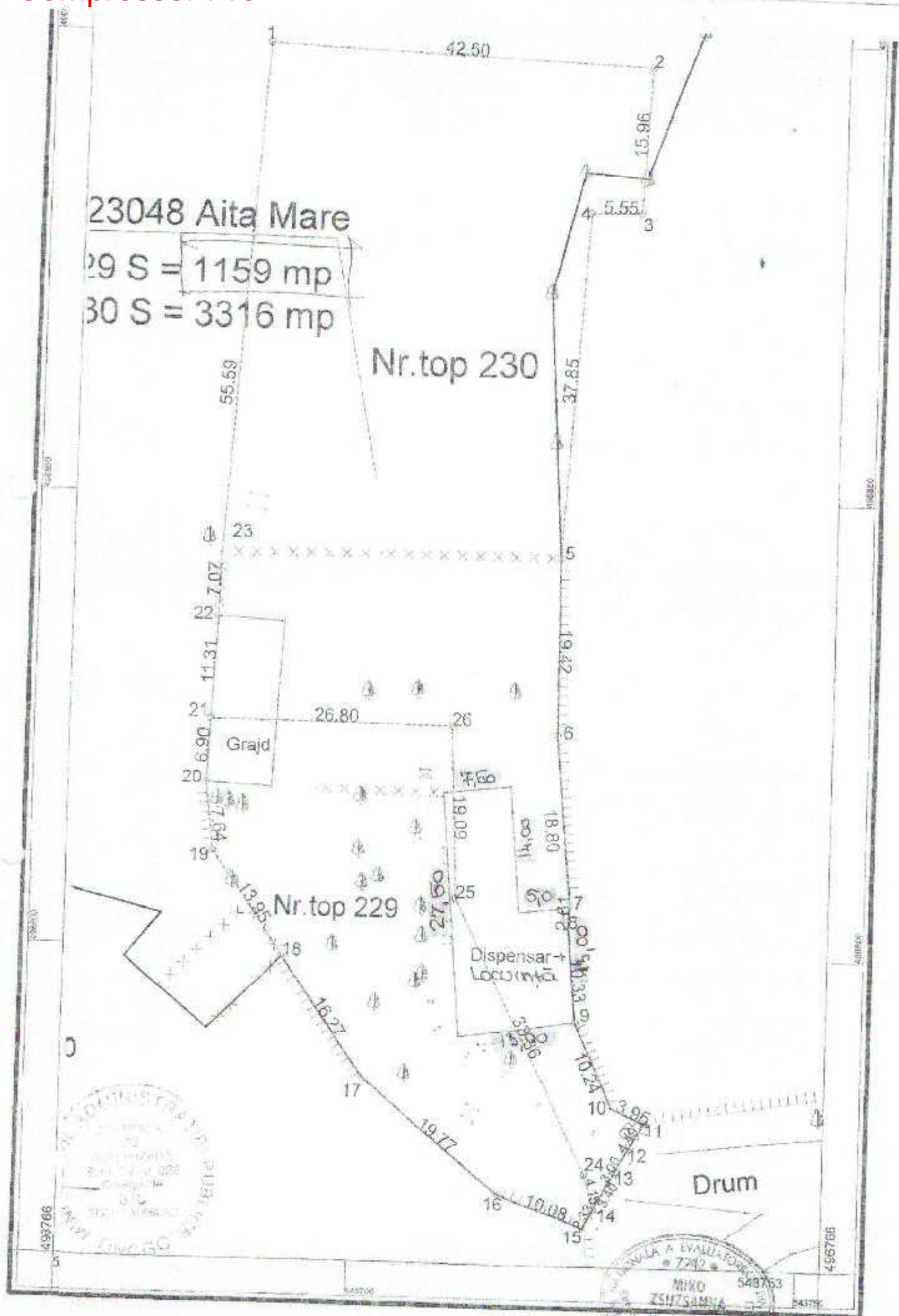
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. 75879/04-03-2009, pentru serviciul de publicitate imobiliara 732.

Asistent - registrator,
CSILLA SUTO

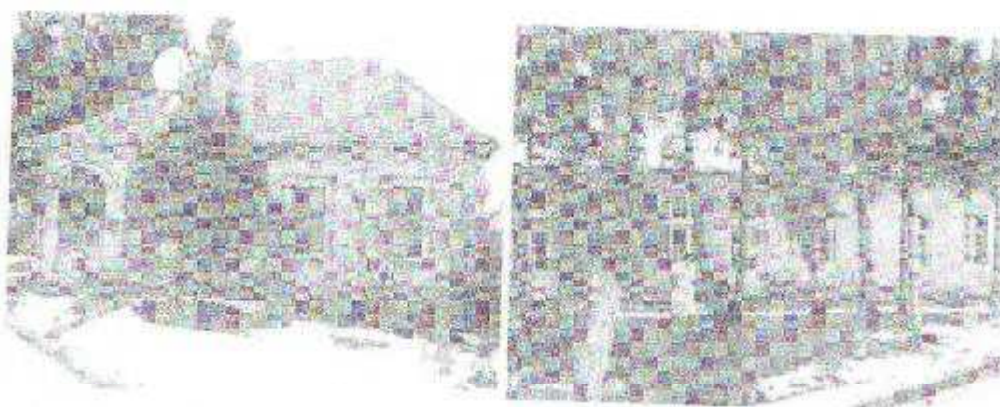
Notar Public
CSILLA SUTO

CSILLA SUTO





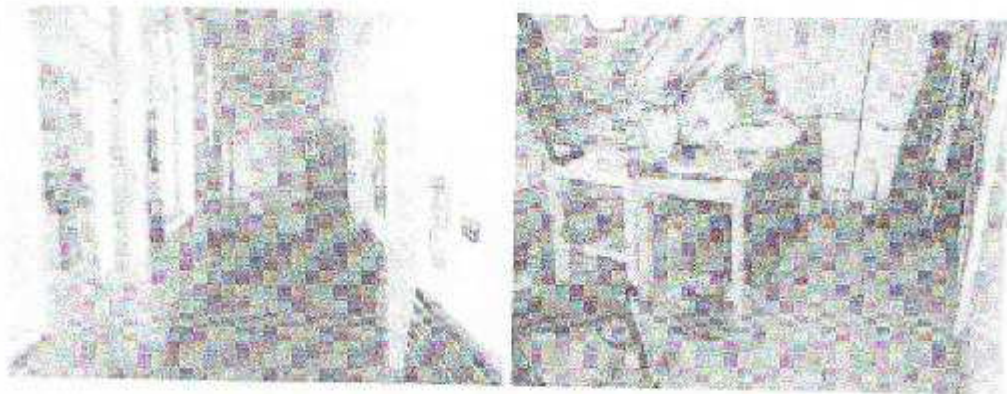
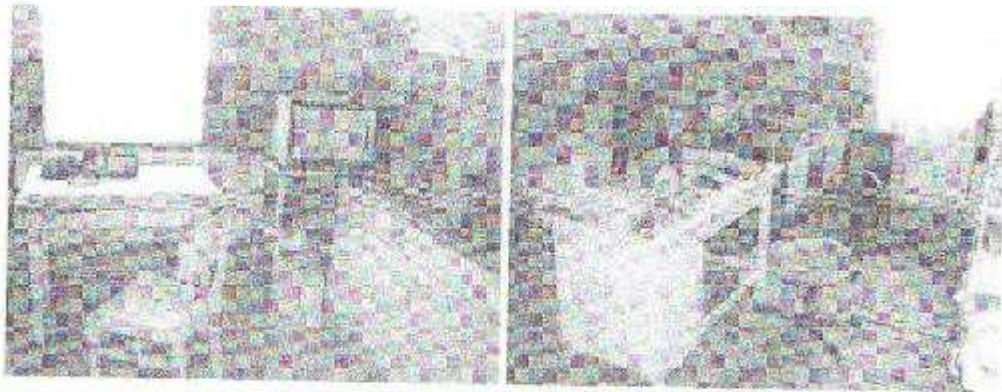
IMOBIL
COMAITA MARE NR. 63.
JUD. COVASNA



Vedere generala



Cabinet medical



Pivniță



Anexa (grajd) – nu s-a evaluat



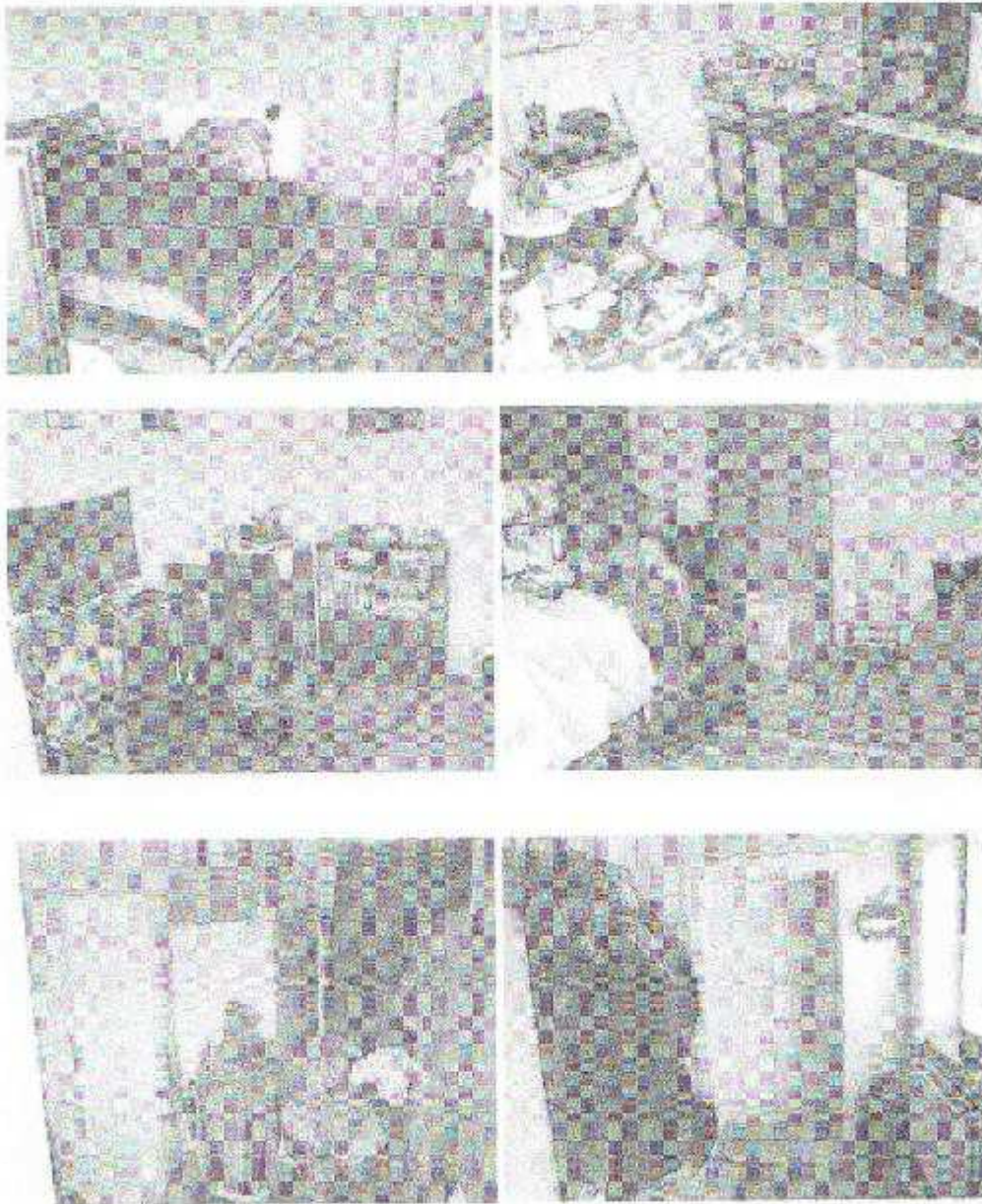
02.04.2010

Miko Laszlo

Handwritten signature of Miko Laszlo.



Locuință



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnatul _____, CNP _____, cetățean român, cu domiciliul în _____, nr. _____, județul Covasna, în calitate de vânzător, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului, și

Subscrisa Comuna _____, prin Consiliul local al comunei _____, cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, județul Covasna, cod fiscal _____, reprezentată prin _____, primarul comunei, cu domiciliul în _____, str. _____ nr. _____, județul Covasna, CNP _____ în baza Hotărârii nr. _____/2011 a Consiliului local al comunei _____, în calitate de cumpărătoare, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condițiuni:-----

Subsemnatul vânzător vând cumpărătoarei deplina proprietate asupra imobilul situat în intravilanul localității localității _____, nr. _____, județul Covasna, înscris în C.F. nr. _____ a localității _____ (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. _____), sub _____ - _____, cu nr. top. _____, în suprafață de _____ mp, compus din _____, dobândit cu titlu de _____, conform _____, în baza Încheierii CF nr. _____/_____, de sub B._____.

Prețul acestei vânzări este de 150.000 lei care se va plăti în trei rate, după cum urmează:

- 60.000 lei s-a achitat, prin virament bancar cu O.P. nr. _____/_____
2011, azi, data semnării și autentificării actului în contul bancar cu cod IBAN _____, care s-a achitat azi data semnării și autentificării actului, în contul bancar deschis pe numele vânzătorului la Banca _____, ceea ce vânzătorul recunoaște prin semnarea prezentului act, iar suma de:

- 50.000 lei până la data de 31 martie 2012, umând ca ultima rată de

- 40.000 lei să se achite cel târziu la data de 31 martie 2013.

Până la achitarea integrală a prețului total, acesta nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea ei nominală.

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declarăm că avem cunoștință de faptul că până la achitarea integrală a prețului, asupra imobilului se va înscrie ipotecă legală în favoarea vânzătorului, pentru suma de 90.000 (nouă zeci mii) lei, în condițiile art. 1723 N.C.C., coroborat cu art. 2386 punct. 1 N.C.C.

Dacă cumpărătoarea nu plătește rata, vânzătorul este îndreptățit să treacă la executarea silită a obligației de plată sau să opteze pentru

executarea ipotecii.

Intârzierea la plată oricărei rate, îndreptățește vânzătorul să treacă la executarea silită în condițiile anterioare.

Subsemnatul vânzător mă oblig ca la încasarea diferenței de preț să dau chitanță descărcătoare cumpărătoarei în termen de 5 zile de la data preluării ratelor. -----

Transmiterea dreptului de proprietate și preluarea imobilului liber de orice bunuri ale vânzătorului se face astăzi, data autentificării contractului. -----

Preluarea posesiei liberă și neîngrădită asupra imobilului de către cumpărătoare, prin reprezentant legal, se face începând de azi data semnării și autentificării actului.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____, eliberat de Primăria comunei Aita Mare.

Subsemnatul vânzător garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 NCC și declar că imobilul nu este ipotecat ori grevat de sarcini ori procese.

Părțile declară că a fost îndeplinită de către cumpărătoare, prin reprezentant legal, obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, împreună cu eventualele vicii ascunse.,

Subsemnata cumpărătoare, prin reprezentant legal declarăm că cunoaștem limitele și hotarele imobilului, precum și starea acestuia așa cum a fost descrisă anterior și în aceste condiții înțelegem să-l dobândim în proprietatea publică a comunei Aita Mare.

Declarăm că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorului asupra imobilului obiect al acestui înscris, asigurându-ne că nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Cartea Funciară pentru autentificare nr. _____ eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Covasna.

Subsemnatele părți, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real și toate clauzele cuprinse în act, precum și natura actului reflectă fidel voința noastră. Avem cunoștință de dispozițiile legii cu privire la anulabilitatea vânzării atunci când prețul a fost stabilită fără intenția de a plăti sau când acesta este derizoriu.

Imobilul beneficiază de următoarele utilități: energie electrică, plata pentru furnizarea acestuia fiind efectuată conform actelor prezentate.

Subsemnata cumpărătoare, prin reprezentant legal am luat la cunoștință de obligația de a depune declarație de impunere la organele fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului act și despre

faptul că vânzătorul nu are datorii la furnizorii de utilități publice și față de bugetul local pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.

Subsemnatele părți, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații că am fost informați de notarul public de prevederile Legii nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, care prevede obligația proprietarului de a pune la dispoziția potențialului cumpărător certificatul de performanță energetică și deși proprietarul nu îl posedă, insistăm la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în lipsa acestuia.

Subsemnata cumpărătoare, prin reprezentant legal, consimțim să dobândim proprietatea imobilului pe riscul nostru, asumându-ne orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii.

De asemenea, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002, cu modificările și completările ulterioare pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Subsemnatul vânzător autorizez pe cumpărătoare, prin reprezentant legal să ceară înscrierea în cartea funciară a dreptului ei de proprietate așa cum el s-a transmis prin acest act.

Cerem notarului public să efectueze procedura de publicitate imobiliară, împuternicindu-l în acest scop prin acest act.

Declarăm că înțelegerea noastră privind perfectarea prezentului contract de vânzare-cumpărare nu s-a făcut cu intermedierea vreunei agenții imobiliare, iar înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care semnăm mai jos.

În baza art. 54 din Legea nr. 7/1996/R, cu modificările și completările ulterioare, notarul public este obligat să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară a dreptului tabular la biroul teritorial în a cărei rază de activitate se află imobilul.

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOARE,
prin reprezentant legal