

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.15/2015

***privind aprobarea achiziționării în proprietatea publică a comunei
Aita Mare a imobilului situat în localitatea Aita Mare, județul Covasna,
înscris în C.F.23332 Aita Mare***

Consiliul local al comunei Aita Mare,

întrunit în ședința sa ordinară din data de 24 martie 2015,

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, județul Covasna, înscris în C.F. nr.23332 Aita Mare,

văzând rapoartele compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului și comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Aita Mare,

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. - Se aprobă achiziționarea, în proprietatea publică a comunei Aita Mare, a imobilului situat în localitatea Aita Mare, județul Covasna, identificat prin C.F. nr.23332 Aita Mare nr.cadastral 23332 (anexa 1 la prezenta hotărâre), la prețul de 14.000 (patrusprezecemii) lei.

Art.2. - Însușește raportul de evaluare al imobilului nr.1/L/2015 întocmit de expert evaluator Szanto Emese Judit, anexa nr.2 la prezenta hotărâre, din care face parte integrantă.

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

Art.4. - Se împuternicește domnul Bihari Edömér, primarul comunei Aita Mare, să semneze contractul de vânzare-cumpărare a imobilului prevăzut la art.1.

Aita Mare la 24 martie 2015

Președinte de ședință

Nagy Gyula



Contrasemnează

Secretarul comunei

Barta Istvan-Zsolt





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	27781
Ziua	12
Luna	12
Anul	2012

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Alta Mare, Strada Principala, nr. 194

CARTE FUNCARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	23332	Din acte: 1550; Masurata: 1550	

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate

CARTE FUNCARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare

27781 / 12.12.2012		Observatii / Referinte
	Act notarial nr. contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2903, din 12.12.2012, emis de NP NAGY ATTILA IGNACZ	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1 / 1	A1
1	NAGY MIHAIL, căsătorit cu	
2	NAGY MĂRIOARA, născ. Lingurar	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini

CARTE FUNCARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Alta Mare

NU SUNT	Observatii / Referinte



Anexa Nr. 1 la Partea I

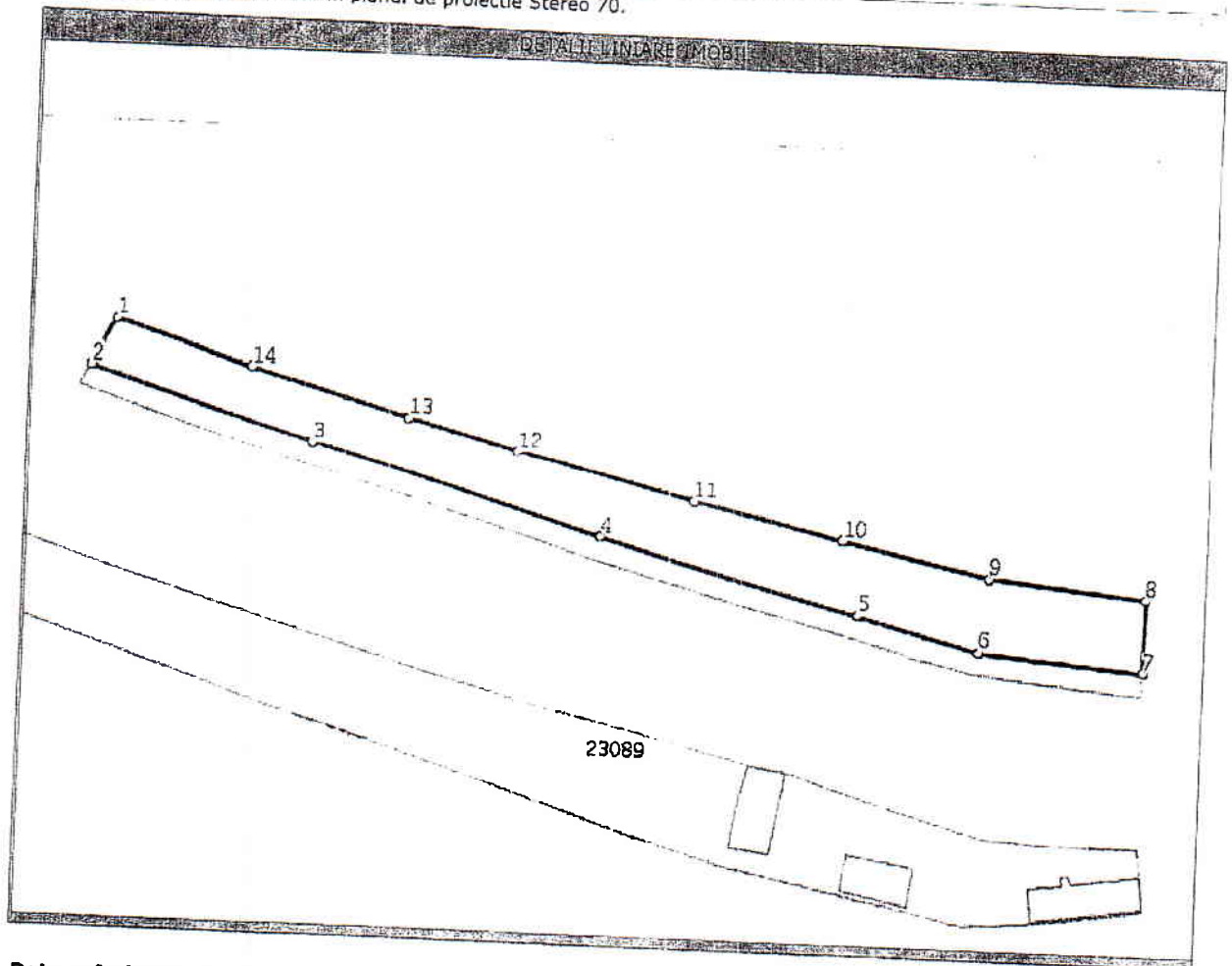
TEREN intravilan

Adresa: Aita Mare, Strada Principala, nr. 194

CARTE FUNCIARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
23332	1550	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:1550	-	-	-	

Lungime Segmente

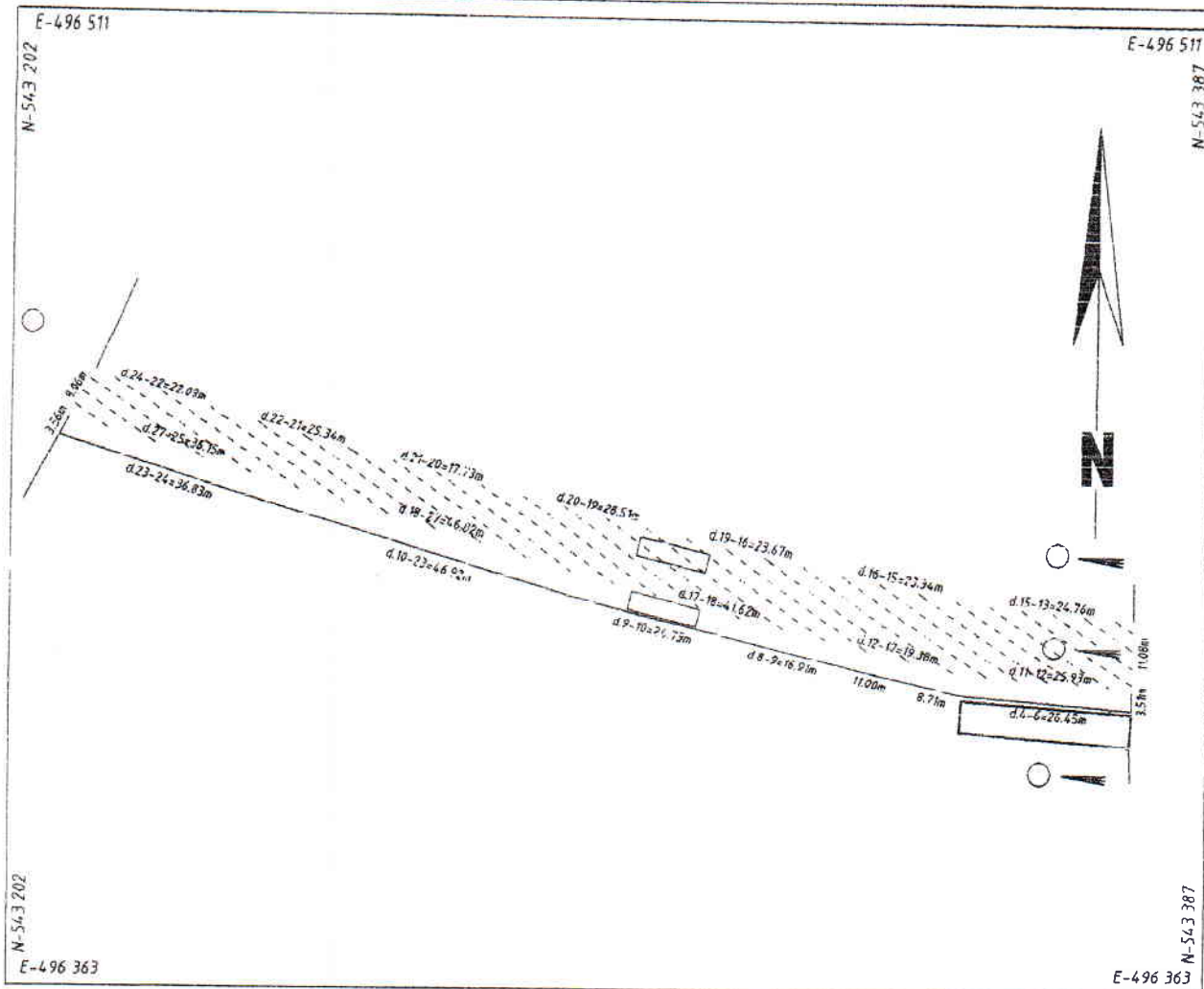
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	8
2	3	36
3	4	47
4	5	42
5	6	19
6	7	26
7	8	11
8	9	25
9	10	23



Scara 1:500

Nr. cadastral: 496 511	Suprafata masurata: 1550mp	AITA MARE, Str. PRINCIPALA NR. 194
Cartea funciara: 308 AITA MARE - A+56	UAT: AITA MARE	



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Suprafata constructa (mp)
1A	496 511	1550	

TOTAL: 1550 mp

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCȚII

Nr. parcela	Suprafata construita (mp)	Suprafata masurata (mp)
1A		1550

TOTAL: 1550 mp

C. LISTA DE PROPRIETARI

Nr. parcela	Proprietar	Suprafata masurata (mp)	Suprafata constructa (mp)
13	496420.785	543375.587	19
11	496409.710	543375.474	16
12	496411.946	543349.644	15
17	496416.815	543330.890	13
18	496427.060	543290.550	
27	496439.901	543245.523	
25	496450.624	543210.999	
26	496457.774	543214.729	
22	496451.151	543235.801	
21	496444.227	543260.181	
20	496439.579	543277.269	

Suprafata masurata: 1550mp

data de emisie: 1994
 nr. de inregistrare: 1994
 data de expirare: 1994
 nr. de inregistrare: 1994
 data de expirare: 1994

RAPORTUL DE EVALUARE S-A REALIZAT PE BAZA CONTRACTULUI NR.10L/17.02.2015 INCHEIAT INTRE SZANTO EMESE JUDIT INTREPRINDERE INDIVIDUALA SI COMUNA AITA MARE ,EVALUAREA A FOST EFECTUATA DE SZANTO EMESE JUDIT ,EVALUTOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR

1/L/2015

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară: Teren intravilan

Adresa: com. AITA MARE nr.194, judetul Covasna

Proprietar: NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA

Solicitant: COMUNA AITA MARE

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 **elaboratorului Szanto Emese Judit**, și al **solicitantului COMUNA AITA MARE**

- Februarie 2015-



Catre: COMUNA AITA MARE

Ref: Evaluarea imobilului **"Teren intravilan"**, la data de 17.02.2015 în scopul încheierii unei tranzacții imobiliare.

La cererea beneficiarului și în baza contractului nr.1/L/2015 încheiat cu Comuna AITA MARE, subsemnata Szanto Emese Judit, evaluator autorizat ANEVAR, am inspectat și evaluat imobilul aflat în proprietatea persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA, în scopul încheierii unei tranzacții imobiliare.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA asupra imobilului supus evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

Imobilul ce face subiectul prezentului raport de evaluare :

- ⇒ Se compune din teren intravilan
- ⇒ Este situat în centrul localității în imediata vecinătate a Primăriei AITA MARE
- ⇒ se află în proprietatea persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA, conform extrasului CF nr.23332 comuna AITA MARE nr cadastral 23332 arabil în suprafața de 1550 mp
- ⇒ terenul este liber de construcții.
- ⇒

Evaluarea s-a efectuat în baza informațiilor puse la dispoziție de reprezentanții **Comunei AITA MARE**, datelor culese la fața locului, bibliografia deținută de subsemnata.

Prezenta lucrare se adresează **Comunei AITA MARE** în calitate de client și destinatar.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului ANEVAR 2014 care include și Standardele Internaționale de Evaluare 2014

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Februarie 2015. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **17.02.2015**. Evaluarea a fost realizată la începutul lunii Februarie 2015. Data raportului este **17.02.2015**. Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată în data de 20.07.2014 personal de către evaluator, în prezenta reprezentantului Comunei AITA MARE.

Abordările aplicate în evaluare au fost:

- Abordarea prin piață -

În urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea imobilului evaluat, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:**

15.850 RON

echivalent 3.560 EUR,

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza standardelor ANEVAR 2013 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), care include și Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ fiecare valoare a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ in estimarea valorilor s-a tinut cont de principiul prudentei,
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ valorile nu contin T.V.A.

Cu stimă,
Szanto Emese Judit
Expert evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR



CUPRINS

FOAIE DE CAPĂT	1
SINTEZA RAPORULUI DE EVALUARE	2
CUPRINS	4
CERTIFICARE	5
PREMIZELE EVALUĂRII	6
1.1. OBIECTUL EVALUARII	6
1.2. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
1.3. SCOPUL EVALUARII, CLIENTUL SI UTILIZAREA EVALUARII	6
1.4. DATA ESTIMARII VALORII, DATA RAPORTULUI	6
1.5. INSPECTIA PROPRIETATII	6
1.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	6
1.7. PREMIZA EVALUĂRII	6
1.8. MONEDA RAPORTULUI	7
1.9. MODALITATI DE PLATA	7
1.10. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII	7
1.11. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	7
1.12. CLAUA DE NEPUBLICARE	7
1.13. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	8
1.13.1. Aspecte juridice	9
DESCRIEREA TERENULUI	9
1.13.2. Aspecte ale pieței specifice	10
▪ Analiza cererii	10
▪ Analiza ofertei competitive	10
▪ Echilibrul pieței	10
ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	11
1.14. ETAPELE PARCURSE	11
1.15. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
1.16. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE	12
1.17. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ	12
ANEXE	17
1. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET	
2. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	
3. EXTRAS DE CARTE FUNCARA	
4. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
PLAN DE SITUATIE	
1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	17
2. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET	18

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce îmi 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.
- analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR care cuprind și standardele internaționale IVS
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului clientului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională .

Cu stimă,
Szanto Emese Judit
Expert evaluator autorizat EPI,EBM membru titular ANEVAR



PREMIZELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie imobilul-Teren intravilan aflat în proprietatea persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA, la data de 17.02.2015.

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate aparținând persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA asupra imobilului supus evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de eventuale sarcini.

- ◆ Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară CF nr.23332 comuna AITA MARE intabulat drept de proprietate 1/1 persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA.

Terenul are suprafața totală de 1550 mp, și este înscris sub nr. Cad 23332

Conform extras CF proprietatea cuprinde teren arabil în suprafața de 1550 mp.

- ◆ Proprietatea este utilizată de proprietari ca și grădina. Terenul este împrejmuit.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare.

Conform IVS - Cadrul general, valoarea de piață este definită astfel:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Prezenta lucrare se adresează **Comunei AITA MARE** în calitate de client și destinatar.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii februarie 2015. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 17.02.2015. Evaluarea a fost realizată în luna Februarie 2015. Data raportului este 17.02.2015.

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată la data de 20.02.2015 personal de către evaluator, în prezența reprezentantului primăriei Comunei AITA MARE.

Din informațiile culese la fața locului, pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, au fost sintetizate date cu privire la imobilul de evaluat.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea clientului, importante fiind informațiile culese la fața locului, documentația topografică, biblioteca de specialitate, etc.

1.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Referitor la baza de evaluare:

Metodologia de calcul a valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul imobilului evaluat și de recomandările standardelor ANEVAR 2017 care cuprind și standardele internaționale de evaluare:

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1

- **Ghidurilor Metodologice de Evaluare GME ale ANEVAR ediția 2012**
 - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- **Legislației în vigoare**

1.7. Premiza evaluării

Terenul se evaluează ca și teren liber de construcții

1.8. Moneda raportului

Valoarea este exprimată în RON și EUR și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul valutar utilizat la conversia cifrelor ale căror exprimare era "în valută" este la data de 23.02.2015 de 4,4521 RON / EURO.

1.9. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral la data tranzacției fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.10. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile au fost furnizate de către reprezentanții clientului, sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.

La elaborarea lucrării au fost luate în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte.

S-au folosit următoarele surse preluate de la client

- ⇒ Extras carte funciara-anexa 3
- ⇒ Plan de încadrare în zona anexa 4
- ⇒ Plan de situație –anexa 5

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Informații privind situația juridică a imobilului puse la dispoziție de către client;
- ⇒ Informațiile obținute de la client;
- ⇒ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței;
- ⇒ Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a..
- ⇒ Informații privind piața zonală specifică.
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ⇒ Standardele ANEVAR 2014
- ⇒ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - ediția 2014;
- ⇒ Evoluția cursului valutar publicat de BNR;

1.11. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client **cu privire la dreptul de proprietate**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.12. Clauza de nepublicare

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct 1.3 atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Ipoteze si conditii limitative

1. Ipoteze lgenerale:

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- o Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- o Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- o Evaluatorul a preluat dimensiunile și componența tehnică din documentația obținută de la client
- o Se presupune că toate documentele privind dimensiunile terenului puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente.
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- o Situația actuală a proprietății, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- o Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- o Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe;
- o Valoarea 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;
- o S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- o Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- o Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.

3. Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din documentatia topografica, si releveele obtinute din diverse surse de la participantii mediului imobiliar local.
- Toate informatiile construcțiilor, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- 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 proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

DESCRIEREA TERENULUI

Obiectul evaluării îl reprezintă imobilul –teren intravilan -aflat în proprietatea persoanelor fizice NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA situat în **localitatea AITA MARE nr.194**, județul Covasna
Amplasamentul imobilului care prezintă obiectul evaluării se găsește în zona mediană a localității AITA MARE la colț de două drumuri comunale, unul care duce spre podul peste râul Aita către strada Eloszeg și un drum care deriva din acesta și duce înspre grajdurile fostei CAP .
Imobilul cuprinde terenul înscris în CF în suprafața de 1550 mp.

Dimensiunile terenului sunt:

front la strada 11.08 m

Adancime 165.44 m

Forma terenului este aproape dreptunghiulara.-alungita

Terenul are topografie plană și este orientată în direcția nord-vest; sud-est

Vecinatati:

La nord Tok Aron

Vest Balo Zoltan

Est:strada

Sud: drum comunal îngust

Terenul este împrejmuit.

Strada pe care se afla proprietatea este de macadam și conține utilitățile de energie electrică,

Proprietarii imobilului sunt **NAGY MIHAIL SI NAGY MARIOARA**.

Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară CF nr.23332 comuna AITA MARE intabulat drept de proprietate 1/1 conform contract de vânzare cumpărare aut. Nr.2903 la NP Nagy Attila Ignacz

Terenul are suprafața totală de 1550 mp, și este înscris sub nr. Cad 23332

Conform extras CF proprietatea cuprinde terenul de folosință :arabil.

Înscrieri privitoare la sarcini:nu sunt

Inscrieri privitoare la sarcini: nu sunt

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

1.13.2. Aspecte ale pietei specifice

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

◆ Proprietatea evaluată este situată în zona mediana a comunei AITA MARE, Astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor libere in intravilan –zona mediana.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta. Grade de ocupare

Proprietatea supusă evaluării este o parcela libera, avand categoria de folosinta « gradina » conform extrasului CF prezentat.

Terenul fiind situat in zona mediana langa proprietati rezidentiale , piata specifica a terenului este piata terenurilor rezidentiale.

▪ Analiza cererii

Cererea pentru terenuri a scăzut în ansamblul său, fata de anii 2007-2008 în principal datorită încetării ritmului de investire. Incepand cu anul 2013, in marile orase se observa o revigorare a pietei terenurilor cumparatorii sunt mai ales dezvoltatorii retelelor de retail. In provincie aceasta revigorare nu se simte aproape deloc, mai ales in zona poprietatii de evaluat .Scăderea cererii nu este la fel pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (.) existând in continuare cerere, dar mai redusă. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției.

Cererea pentru proprietăți de tipul celei din AITA MARE este in principal manifestată din partea localnicilor care doresc sa construiasca case de locuit unifamiliale . Un alt segment care este si mai important este administratia publica, fiind vorba de o parcela de teren in imediata vecinatate de un drum ingust care s-ar putea largi pentru a accesa cu usurinta zonele agricole dinspre zona vestica a localitatii

▪ Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri in cadrul localitatii se gasesc in anexa 2 la prezentul raport si se situeaza intre valorile 2 si 3 euro/mp, Pretul ofertelor pentru terenuri intravilane in comunele si satele invecinate se situeaza in jurul valorii de 3-4 euro/mp

▪ Echilibrul pieței

In acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. In aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

In Anexa 2 sunt prezentate ofertele actuale pentru terenuri din zona Aita Mare.

Concluzii:

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :
 - piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2008;
 - piata este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
 - previziunile prevăd revigorarea pietei imobiliare.
- Referitor la „cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul arealului analizat”:
 - Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;
 - Pe termen scurt și mediu se anticipeaza o stagnare a pietei imobiliare pana la disponibilitatea de obtinere mai usoare a creditelor, dar investitorii vor fi prudenti , deci nu se anticipeaza in perioada urmatoare o crestere semnificativa a preturilor.
- Referitor la „cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative”, datorită localizării proprietății și a caracteristicilor sale utilizări alternative sunt : drum , constructii anexe rezidential etc.
- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizez că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice. Acest fapt estimez că se va menține și în viitorul apropiat;

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII**1.14. Etapele parcurse**

Pentru estimarea valorilor prezentate mai sus s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
- analiza documentelor existente
- discutii purtate cu personalul de specialitate din cadrul Primariei AITA MARE
- inspectia în teren, verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din documentele furnizate;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice proprietatii evaluate;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- determinarea celei mai bune utilizari
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizeaza proprietatea.

1.15. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată 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.

Cea mai bună utilizare - este definită ca „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

În cazul de față terenul este liber. Cea mai bună utilizare se va estima în aceasta ipoteza .

1.16. Prezentarea metodelor de evaluare

Conform indicațiilor din standard, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Abordarea prin comparația vanzarilor: In momentul actual nu există oferte de piață, pentru proprietăți similare, in localitatea AITA MARE, in sa s-au gasit oferte in localitatile invecinate deci in evaluarea proprietatii s-a putut apela la aceasta metoda, luind in considerare si aspectele pietei imobiliare.

1.17. Metodologia de evaluare aplicată

metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin comparații,

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la parcele similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei, s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și de pe site-urile de internet.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1	Teren intravilan 1100 mp+2900 mp arabil, in zona periferica la intrarea in localitatea Aita Mare, langa drum se ofera la 16800 lei .
Comparabila 2	Teren intravilan in zona mediana in suprafata de 1550 mp se ofera la 4000 euro/mp.
Comparabila 3	Teren intravilan 6700mp (livada, cu 261 pomi fructiferi). in zona linistita in marginea satului belin. cu apa potabila si o casuta. pret negociabil se ofera la 22.000 euro.
Comparabila 4	Teren in suprafata de 2200mp, este loc de casa in belin strada felszeg nr 712. terenul are 21m front la strada (asfalt), utilitati la poarta, parau care trece prin gradina. 130 metri lungime. acte in regula se ofera la 40000 lei

Se prezinta grila datelor de teren:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat asfaltat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	respecta PUG	similare	similare	similare	similare
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	median Aita Mare	periferic	median Aita Mare	periferic Belin	median Belin
7	Caracteristici fizice					
	Suprafața (mp):	1 550	1 100	1 550	6 700	2 200
8	Utilitati (en el / apa / canalizare // alte)	electricitate,	electricitate,	electricitate,	electricitate, apa la gard	electricitate, apa
9	Zonare:	la drum comunal macadam zona mediana	asfalt la drumul jud.	la drum comunal macadam zona mediana	drum pietruit, zona periferica	drum comunal asfaltat
10	Cea ma buna utilizare:	public, rezidential	rezidential	rezidential, casa de vacanta	agrement	rezidential,
	Pret total (EURO)		3 774	4 000	22 000	8 985
	Pret / mp (EURO)		3,4	2,6	3,3	4,1

Grila de evaluare teren:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Identificare	-	periferic	median Aita Mare	periferic Belin	median Belin
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața [mp]	1550	1100	1550	6700	2200
	PREȚ VÂNZARE EUR		3 774	4 000	22 000	8 985
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 3,43	€ 2,58	€ 3,28	€ 4,08
0	TIP COMPARABILA					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0,51	-0,39	-0,49	-0,61
	Pret de vanzare corectat		2,92	2,19	2,79	3,47
1	DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		10%	0	0%	0
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0,29	€ 0,00	0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		3,21	€ 2,19	€ 2,79	€ 3,47

2 RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	respecta PUG	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
	Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Corecția unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecția unitară sau procentuală				
	Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79
6 LOCALIZARE					
	Localizare	median Aita Mare	periferic	median Aita Mare	periferic Belin
	Corecția unitară sau procentuală		5%	0%	0%
	Corecție totală pentru localizare		€ 0,16	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,37	€ 2,19	€ 2,79
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) si forma	1 550	1 100	1 550	6 700
	Corecția unitară sau procentuală		-2%	0%	10%
	Corecție totală pentru formă și dimensiuni		-€ 0,07	€ 0,00	€ 0,28
			€ 3,30	€ 2,19	€ 3,07
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	electricitate,	electricitate,	electricitate,	electricitate, apa la gard
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-5%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,15
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,30	€ 2,19	€ 2,92

9 ZONAREA						
Acces Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru zonare Preț corectat (EUR/mp)	la drum comunal macadam zona mediana	asfalt la drumul jud.	la drum comunal macadam zona mediana	drum pietruit, zona periferica	drum comunal asfaltat	
		-5%	0%	5%	5%	
		-€ 0,17	€ 0,00	€ 0,15	€ 0,16	
		€ 3,14	€ 2,19	€ 3,06	€ 3,39	
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare Corectie unitara sau procentuala Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare Preț corectat	public, rezidential	rezidential	rezidential, casa de vacanta	agrement	rezidential,	
		0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	
		€ 0,00	€ 0,11	€ 0,15	€ 0,00	
		€ 3,14	€ 2,30	€ 3,21	€ 3,39	
	Preț corectat (Eur/mp)		€ 3,1	€ 2,3	€ 3,2	€ 3,4
	Corecție totală netă	(absolut)	€ 3,59	€ 2,30	€ 3,32	€ 3,33
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 3,92	€ 2,30	€ 3,42	€ 3,78
	Suprafata	1550				
	Opinie / mp	€ 2,3				
	Valoare estimata _EURO	3 560				
	Valoare _RON	15 850				
	Curs valutar	4,4521				
	Data evaluarii	23.02.2015				

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei B deoarece terenului "B" i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este

echivalent 3.560 EUR
15.850 RON

Valoarea nu contine TVA

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au corectat comparabilele pentru oferta cu -15%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate
- Drept de proprietate :
nu au fost necesare corecții
- Restricții legale :
nu au fost necesare corecții
- Condiții de finanțare:
o nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare:
o nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață:
o Nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
o S-au aplicat corecții pentru diferența zona median sau periferic, de -5% sau +5%

- Corecțiile aplicate se bazează pe diferența procentuală de valoare percepută pe piață de la o zonă la alta.
- Pentru comparabila A corecția aplicată este pozitivă, amplasările fiind mai slab apreciate pe piață, fiind în periferie
- Pentru comparabila D corecția este negativă, localizarea fiind mult mai atractivă în cadrul localității în Belin având în vedere că localitatea Belin este atrasă de turism din cauza lacurilor de agrement.
- Caracteristici fizice :
 - S-au aplicat corecții pentru diferențele de suprafață, raport al dimensiunilor și planeitate.
 - Astfel, cuantumul corecțiilor a ținut cont pe ansamblu de diferențele de formă și front între parcelele similare ca dimensiune, variația valorii unitare cu dimensiunea și influența pantei, prin prisma costurilor suplimentare necesare pentru construire.
- Utilități disponibile
 - Au fost necesare corecții pentru lipsa alimentării cu apă față de cele din comuna Belin
 - Corecțiile sunt negative pentru toate cazurile și sunt cuantificate prin necesarul unitar de investit pentru remediere;
- Zonarea
 - Au fost necesare corecții pentru accesul de pe drum (asfalt sau macadam) la parcelă;
- Cea mai bună utilizare :
 - S-au aplicat corecții pozitive la comparabila C deoarece are mai multe alternative mai bune de utilizare.

Reconcilierea valorii obținute

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

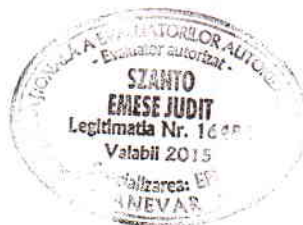
15.850 RON

echivalent 3.560 EUR,

Mențiuni:

- Valorile exprimate sunt fără TVA;
- Cursul de schimb RON / EUR considerat este de 4,4521
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii Februarie 2015;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,
Szanto Emese Judit
Expert evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR



ANEXE

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII
2. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET
3. EXTRAS DE CARTE FUNCARA
4. PLAN DE INCADRARE IN ZONA
5. PLAN DE SITUATIE

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

Fotografiile au fost efectuate personal de evaluator



Szanto Emese Judit
Expert evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR



2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET

16 800 Lei
kb. 3 733 EUR

1.Telek, fold Nagyajtan

Elado 11 ar epitesre alkalmas terület, Nagyajtan fout mellett, valamint falu
kozeleben 29 ar szantofold, fout mellett, rogtan a helysegtabla utani
parcellak egyike. Csere is erdekel személyautora.

Nagyajta, Kovaszna megye,

Lelőhely: Kovászna megye

Eladó: Jimmyke (0)

E-mail: csurulyajimmy@freemail.hu

Telefonszám: 0756 569 245

2.Vanzare Teren Aita Mare , 14 Lei

07 Februarie 2015

- Pret Vanzare:14 Lei
- Suprafata Teren4481 m²
- Telefon:0744320682

Teren arabil in forbic - valcele jud covasna 4481mp vand/arendez teren (extravilan) arabil in forbic - valcele jud covasna
4481mp cu deschidere de 32mp. 14 lei/mp negociabil.

3.Vanzare Teren Aita Mare , 3000 €

30 Ianuarie 2015

- Pret Vanzare:3000 €
- Telefon:0743540529

Super oferta teren de vanzare in aita mare terenul este situat in comuna aita mare este locul ideal pentru constructi case

4.Vanzare Teren Belin Belin , Covasna 40000 Lei

Data 28 Ianuarie 2015

Teren 2200mp, est loc de casa in belin strada felszeg nr 712. terenul are 21m front la strada (asfalt), utilitati la poarta, parau
care trece prin gradina. 130 metri lungime. acte in regula.

5.Vanzare Teren Belin , 22000 €

24 Octombrie 2013

- Pret Vanzare:22000 €
- Telefon:0754971973

Teren intravilan 6700mp. vand teren intravilan (livada, cu 261 pomi fructiferi). intru zona linistita in marginea satului belin. la 35km de brasov si sf. gheorghe. cu apa potabila si o casuta. pret negociabil.

6.Super oferta teren de vanzare in Aita Mare

Baraolt, judet Covasna Adaugat La 15:54, 13 Februarie 2015, Numar anunt: 19972407

4 000 €

Oferit de:Proprietar

Extravilan /
intravilan:Intravilan

Suprafata:1 550 m²

terenul este situat in comuna aita mare este locul ideal pentru constructi case



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

Dosarul nr. 27781/12-12-2012

INCHEIERE Nr. 27781

REGISTRATOR Teaca Gianina

ASISTENT REGISTRATOR Kovacs Mihaela

Asupra cererii introduse de NP NAGY ATTILA IGNACZ privind Intabulare sau Insciere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2903/12-12-2012 emis de NP NAGY ATTILA IGNACZ;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. CV0195407/12-12-2012 in suma de 60 RON;
 pentru serviciul cu codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 23332, inregistrat in cartea funciara 23332 UAT Aita Mare avand proprietarii: Szebeni Eva, Szebeni Levente in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare în regimul comunității legale de bunuri mod dobândire Convenție in cota de 1/1 de sub B.2 asupra A1 in favoarea : **NAGY MIHAIL** căsătorit cu, **NAGY MĂRIOARA** născ. Lingurar, sub B.4 din cartea funciara 23332 UAT Aita Mare;

Prezenta se va comunica partilor:
 NP Nagy Attila Ignacz.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe, se inregistreaza in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
 Solutionata
 la data de:
 19-12-2012

Data eliberării,

20 -12- 2012

Registrator,
 Teaca Gianina

(semnătura)

Asistent-registrator,
 Kovacs Mihaela

(semnătura)

Referent,

(parafa, semnătura și
 ștampila ANCP)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	27781
Ziua	12
Luna	12
Anul	2012

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Aita Mare, Strada Principala, nr. 194

CARTE FUNCARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	23332	Din acte: 1550; Masurata: 1550	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate

CARTE FUNCARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

27781 / 12.12.2012		Observatii / Referinte
	Act notarial nr. contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2903, din 12.12.2012, emis de NP NAGY ATTILA IGNACZ	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1 / 1	A1
1	NAGY MIHAIL, căsătorit cu	
2	NAGY MĂRIOARA, născ. Lingurar	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini

CARTE FUNCARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

NU SUNT	Observatii / Referinte



Anexa Nr. 1 la Partea I

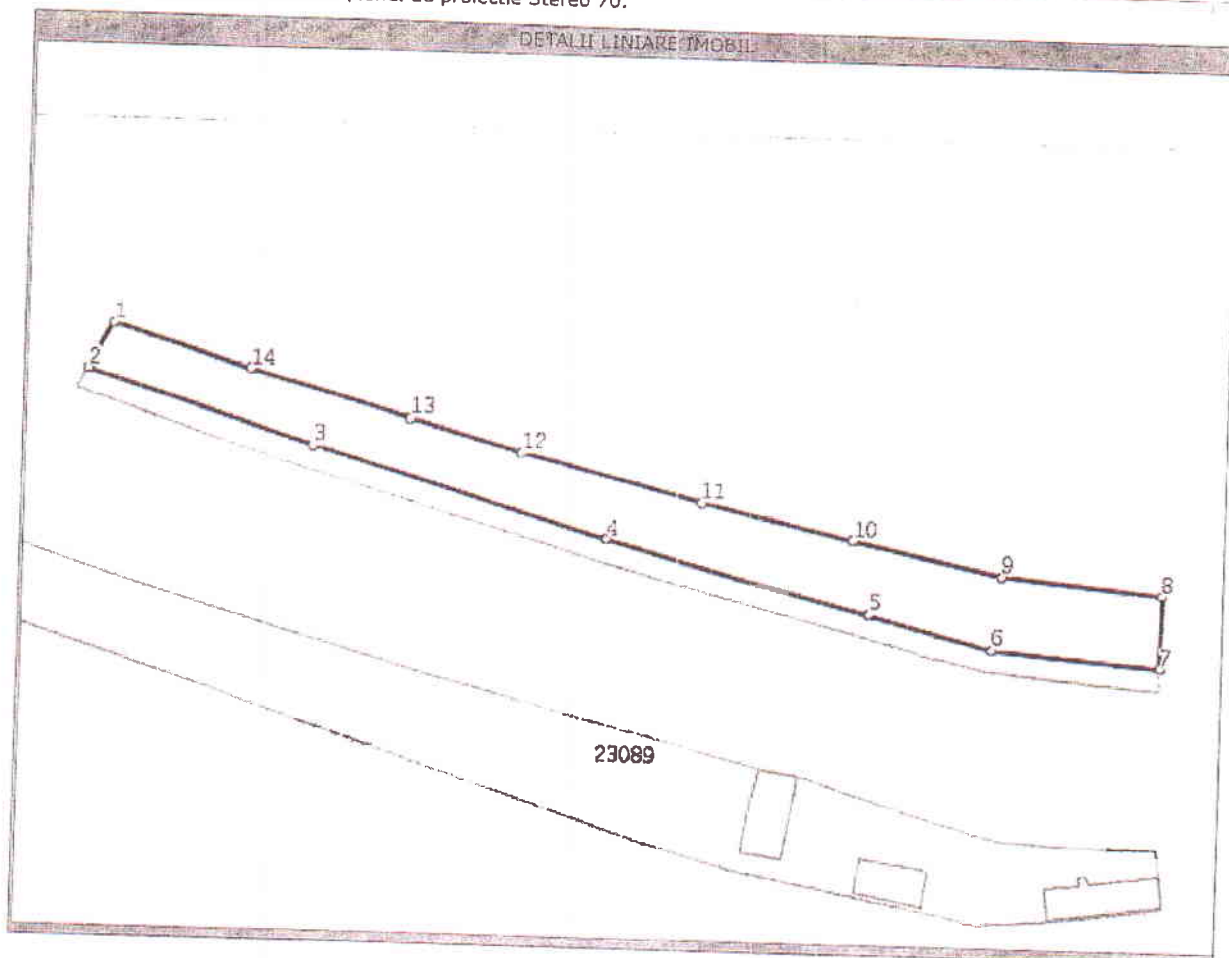
TEREN intravilan

Adresa: Aita Mare, Strada Principala, nr. 194

CARTE FUNCIARA NR. 23332
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
23332	1550	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:1550	-	-	-	

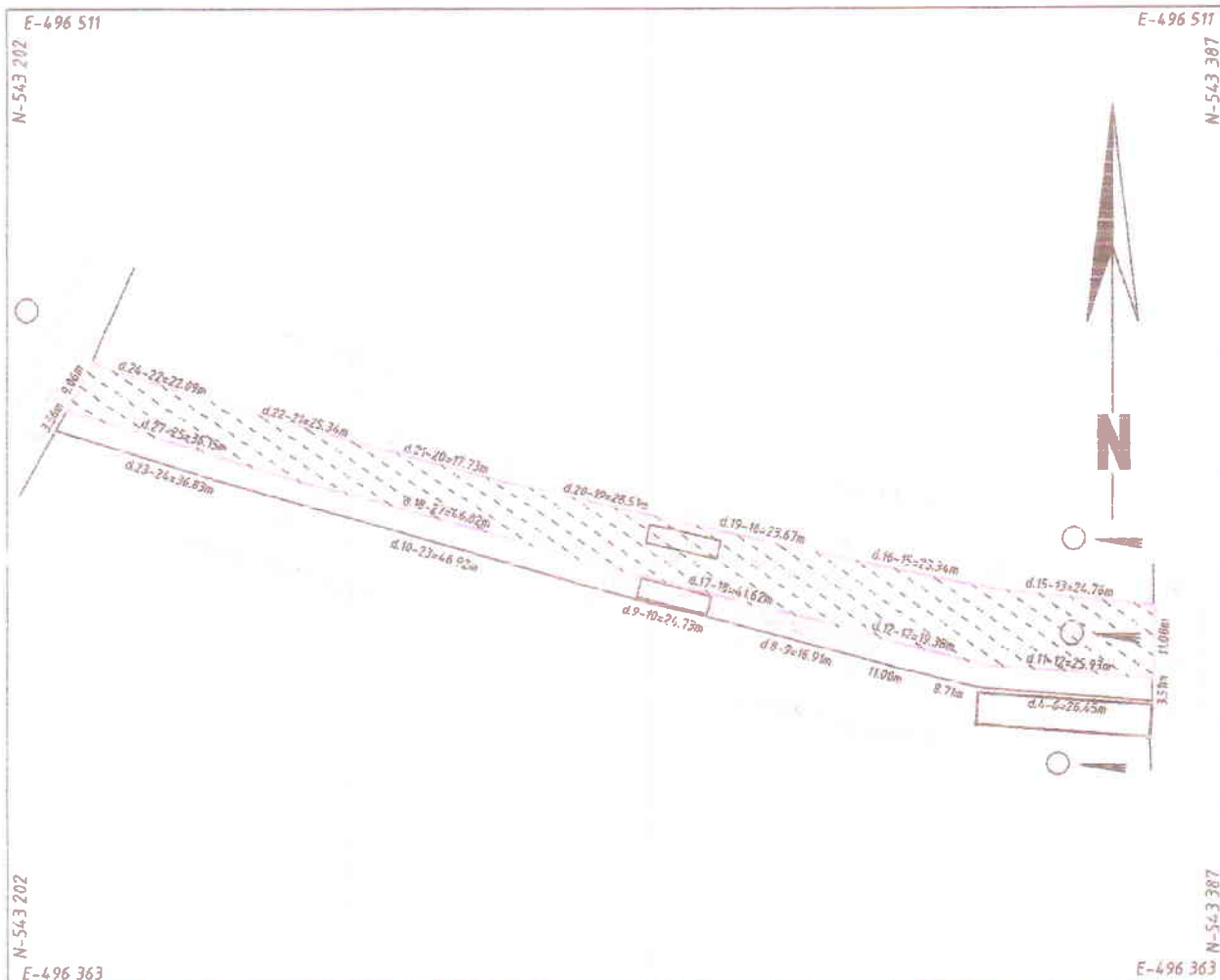
Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8
2	3	36
3	4	47
4	5	42
5	6	19
6	7	26
7	8	11
8	9	25
9	10	23



Nr. cadastral: 496 511	Suprafata masurata: 1550mp	AITA MARE, Str. PRINCIPALA NR. 194
Cartea funciara: 308 AITA MARE - A+56	UAT: AITA MARE	



A DATE REFERITIV LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)
1A	ARABIL	1550	
TOTAL			

B DATE REFERITIV LA CONSTRUCȚII

Nr. parcela	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)
TOTAL		

INVENTAR DE LUORDONATE

Sistem de coordonate UTM (m)					
Nr. Pkt	N (m)	E (m)	Nr. Pkt	N (m)	E (m)
13	496420.785	543375.587	19	496432.829	543304.984
11	496409.710	543375.474	16	496427.806	543328.117
12	496411.946	543349.644	15	496423.170	543350.942
17	496416.815	543330.890	13	496420.785	543375.587
18	496427.080	543290.550			
27	496439.901	543245.523			
25	496450.624	543210.999			
26	496457.774	543214.729			
22	496451.151	543235.801			
21	496444.227	543260.181			
20	496439.579	543277.289			

Suprafata din act = 1550mp

Suprafata masurata = 1550mp

Executantul
OF. EZEKIELS BUC

Data: DECEMBRIE - 2011

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea in planul in baza de date

Data: DECEMBRIE - 2011



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

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

Subscrisa **Comuna Aita Mare**, prin **Consiliul Local al comunei Aita Mare**, cu sediul în Aita Mare, str. Principală, nr. 206, județul Covasna, cod de identificare fiscală 4201929, reprezentat de **Bihari Edömér**, primarul comunei, cu domiciliul în Aita Mare, nr. 344, județul Covasna, CNP 1770308140019, în baza Hotărârii nr. _____ a Consiliului local Aita Mare, 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, prin reprezentant legal, **deplina proprietate** asupra imobilului situat în intravilanul localității **Aita Mare**, nr. _____, județul **Covasna**, înscris în **C.F. nr. _____** a comunei **Aita Mare**, sub **A1 – teren intravilan**, cu **nr. top. _____** în suprafață de _____ **mp**, compus din _____, dobândit cu titlu de _____, conform _____, în baza Încheierii CF nr. _____, de sub **B. _____**.

Prețul vânzării, stabilit de comun acord este de _____ (_____) **lei**, care s-a achitat, prin virament bancar cu O.P. nr. ____/____.____, azi, data semnării și autentificării actului în contul bancar cu cod IBAN _____, deschis pe numele vânzătorului la Banca _____, județul Covasna, ceea ce subsemnatul *vânzător recunosc prin semnarea prezentului act.*

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, prin reprezentant legal garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod.civ. Totodată declar că imobilul nu este ipotecat, sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu este grevat de nici un dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, al unui contract de comodat sau închiriere, nu a mai fost înstrăinat niciunei persoane, sub nicio formă sau modalitate, nu a fost adus aport la capitalul social al unei societăți comerciale, asociații sau fundații sau societate civilă cu sau fără personalitate juridică.-----

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.-----

Subscrisa 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 ca **bun în domeniul public al 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. ____/____.2015, eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Sf. Gheorghe.-----

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.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, am luat cunoștință de faptul că vânzătorul nu are datorii la furnizorii de utilități publice și față de bugetul local pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract.-----

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 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.-----

Actul a fost redactat și autentificat la Biroului notarului public **NAGY ATTILA-IGNACZ** cu sediul în Baraolt, str. Libertății, nr.7, județul Covasna, în 4 (patru) exemplare, din care 2 (două) exemplare, se eliberează părților azi data autentificării.---

VÂNZĂTOR

CUMPĂRĂTOARE,

prin reprezentant legal
