

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.23/2015

***privind aprobarea achiziționării în proprietatea a comunei
Aita Mare a imobilului situat în localitatea Aita Mare,
județul Covasna, înscris în C.F.23227 Aita Mare***

Consiliul local al comunei Aita Mare,

întrunit în ședința sa ordinară din data de 29 mai 2015,

analizând expunerea de motive al primarului comunei Aita Mare și proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării în proprietatea comunei Aita Mare a imobilului situat în localitatea Aita Mare, județul Covasna, înscris în C.F. nr.23227 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 comunei Aita Mare, a imobilului situat în localitatea Aita Mare nr.348, județul Covasna, identificat prin C.F.*

nr.23227 Aita Mare nr.top 607 și 608 (anexa 1 la prezenta hotărâre), la prețul de 60.000 (șasezecimii) lei.

Art.2. - Însușește raportul de evaluare al imobilului nr.7/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 29 mai 2015

Președinte de ședință

Gocsman Rozalia



Contrasemnează

Secretarul comunei

Barta Istvan Zsolt





Nr. cerere	1138
Ziua	20
Luna	01
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCİARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

TEREN Intravilan
Adresa: Alta Mare

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 607, 608	Din acte:1775; Masurata:-	...

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 607	Alta Mare	casă de lemn

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCİARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

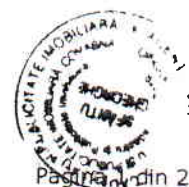
Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
7674 / 28.12.1999		
	Act sentinta civila, 2367.1999, emis de Judecătoria Sf.Gheorghe	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire și partaj, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 1004)
1	KAPTZA MARIA	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCİARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Benko Anni - Maria
Asistent - registrator
principal



Pagina 1 din 2

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 23227

Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:724; Masurata:-	-	-	-	607	-
2	altele	DA	Din acte:1051; Masurata:-	-	-	-	608	grădină

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral /Nr. topografic	Destinatia /constructie	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 607	constructii de locuinte	Din acte:-; Masurata:-	-	-	-	607	casă de lemn

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

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 189354/20-01-2011, pentru serviciul de publicitate Imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
ANNA-MARIA BENKO**

Benko Anna - Maria
asistent - registrator
principal



RAPORTUL DE EVALUARE S-A REALIZAT PE BAZA CONTRACTULUI NR.7/L/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

7/L/2015

Raport de evaluare

EVALUARE CASA DE LOCUIT SI TEREN AFERENT

Adresa: com. AITA MARE NR.348, judetul Covasna

Proprietar: KAPTZA MARIA

Client: 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, al *proprietarilor si al clientului*

- aprilie 2015 -



Catre: COMUNA AITA MARE

Ref: Evaluarea imobilului "Casa de locuit si teren aferent ", la data de 14.04.2015 în scopul incheierii unei tranzactii imobiliare.

La cererea beneficiarului și în baza contractului nr.7/L/2015 încheiat cu COMUNA AITA MARE , subsemnata Szanto Emese Judit, evaluator autorizat ANEVAR, am inspectat si evaluat imobilul aflat in proprietatea persoanei fizice KAPTZA MARIA, in scopul incheierii unei tranzactii imobiliare.

A fost supus evaluarii dreptul integral de proprietate ai persoanei fizice KAPTZA MARIA asupra imobilului supus evaluarii. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

Imobilul ce face subiectul prezentului raport de evaluare :

- ⇒ Se compune din casa de locuit, si teren intravilan
- ⇒ Este situat la limita zonei centrale a localitatii la limita amplasamentului busericii unitariene-monument istoric, nu departe de Primaria comunei .
- ⇒ Se află în proprietatea persoanei fizice KAPTZA MARIA, conform extrasului CF nr.23227 comuna AITA MARE nr.top 607 , 608 - Casa de lemn curti constructii si gradina in suprafata totala de 1775 mp.,

Evaluarea s-a efectuat in baza informatiilor puse la dispozitie de client, datelor culese la fața locului, bibliografia deținută de subsemnata.

Prezenta lucrare se adreseaza **clientului si proprietarei**.

Evaluarea este conformă prevederilor:

- **Standardelor de Evaluare Anevar 2014 :**
 - SEV100 – Cadrul general;
 - SEV101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - SEV102 – Implementare;
 - SEV103 – Raportare;
 - SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
 - SEV400 – Verificarea evaluărilor;
- **Ghidurilor Metodologice de Evaluare GME ale ANEVAR ediția 2012**
 - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- **Legislației în vigoare**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii Aprilie 2015. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **14.04.2015** . Evaluarea a fost realizata in prima parte a lunii aprilie 2015. Data raportului este **14.04.2015** . Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuata in data de 25.03.2015 personal de catre evaluator, in prezenta clientului D-I primar BIHARI EDOMER.

Abordările aplicate in evaluare au fost:

- Abordarea prin piata si
- abordarea prin cost

In urma reconcilierii rezultatelor opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata a imobilului supus evaluării, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport**, este:

60.082 RON

echivalent 13.620 EUR,



Mențiuni:

- Valorile exprimate sunt fara tva;
- Cursul de schimb RON / EUR considerat este de 4,4104

Raportul a fost pregătit în conformitate cu legislația în vigoare. Valorile estimate au fost stabilite pe baza standardelor ANEVAR 2014 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), care include și Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS).

Considerentele privind valorile estimate sunt:

- ⇒ fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ⇒ în estimarea valorilor s-a ținut cont de principiul prudenței,
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,
Szanto Emese Judit
Evaluator autorizat EPI, EBM, 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. MONEDA RAPORTULUI	7
1.8. MODALITATI DE PLATA	7
1.9. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII	7
1.10. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI	7
1.11. CLAUA DE NEPUBLICARE	7
1.12. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	7
1.12.1. Aspecte juridice	9
DESCRIEREA PROPRIETATII	9
1.12.2. Aspecte ale pieței specifice	10
▪ Analiza cererii	10
▪ Analiza ofertei competitive	10
▪ Echilibrul pieței	10
ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII	11
1.13. ETAPELE PARCURSE	11
1.14. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
1.15. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE	12
1.15.1. Abordarea prin piața (Metoda comparațiilor)	12
1.15.2. Abordarea prin cost (Metoda costului de înlocuire net)	14
Estimarea deprecierei	14
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	
6. PLAN CASA	
1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	
2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET	

CERTIFICARE

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

- o afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR care cuprind și standardele internaționale IVS
- o evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- o proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului clientului.
- o 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-Casa de locuit, si teren aferent aflat in proprietatea persoanei fizice KAPTZA MARIA, la data de 14.04.2015 .

1.2. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate aparținând persoanei fizice KAPTZA MARIA asupra imobilului supus evaluării. Dreptul de proprietate este considerat integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de eventuale sarcini.

- ◆ Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară CF nr.23227 comuna AITA MARE , intabulat drept de proprietate a 1/1 parte d-nei Kaptza Maria

Terenul are suprafața totală de 1775 mp, si este înscris sub nr. top 607 si 608

Conform extras CF proprietatea cuprinde casa din lemn, curți construcții , gradina

În extrasul CF prezentat subsemnatei datat din 20.01.2011 nu sunt înscrisuri referitoare la sarcini,

- ◆ Proprietatea este liberă (vacant) în momentul actual.

1.3. Scopul evaluării. Clientul și utilizarea evaluării

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

Conform SEV100 - 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 proprietarei în calitate de destinatar.

1.4. Data estimării valorii. Data raportului

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Aprilie 2015. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 14.04.2015 . Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2015. Data raportului este 14.04.2015 .

1.5. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății supuse evaluării a fost efectuată la data de 01.04.2015 personal de către evaluator, în prezența d-lui primar BIHARI EDOMER.

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, 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 bunului mobil evaluat și de recomandările standardelor ANEVAR 2014 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

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a caror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în 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;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- Evaluatorul a preluat dimensiunile după planurile topografice prezentate de client și primite de la topograf în format dwg.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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;
- 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- 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.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- 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;
- 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;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție**, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.

3. Condiții 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 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 PROPRIETATII

Obiectul evaluării îl constituie imobilul-Casa de locuit, si teren aferent aflat în proprietatea persoanei fizice Kaptza Maria, la data de 14.04.2015 situat în **localitatea Aita Mare nr.348**, județul Covasna .

Amplasamentul imobilului care prezintă obiectul evaluării se găsește în limita centrului localității Aita Mare la limita amplasatului bisericii Unitariene, clădire de cult monument istoric cat.A si nu departe de primăria comunei pe un teren plan , pe partea dreapta a drumului ce duce spre orașul Baraolt.

Imobilul cuprinde casa din lemn, si terenul înscris în CF în suprafața de 1775 mp.

Casa de locuit:

Casa de locuit realizat din barne din lemn ,are regimul parter si partial pivnita.

A fost construit în anii 1930 conform declarației clientului.

Aria construită desfasurată casa de locuit este de 88.66 mp+pivnita ~23.6 mp+terasa (prispa) având suprafața de 19.1 mp

Structura clădirii este realizată din lemn pe fundații de piatră, planșeu peste pivnita din bolte de cărămidă, planșeu peste parter din grinzi îndepărtate din lemn șarpanta tot din lemn cu învelitoare din țigle solzi. Finisajele clădirii sunt simple, tencuieli interioare si exterioare, tamplarie din lemn, pardoseli din dusemea.

Teren

Terenul are suprafața totală de 1775 mp

Dimensiunile terenului sunt:

front la strada ~14.63 m

Adancime ~131 m

Forma terenului este trapezoidală. Terenul are topografie plană si este împrejmuit.

Proprietarul imobilului este **KAPTZA MARIA** .

- ◆ Proprietatea este înscrisă în extrasul de carte funciară CF nr.23227 comuna AITA MARE intabulat drept de proprietate în cota de 1/1 parte, mostenire si partaj dobandit prin hotarare judecatoreasca.

Strada pe care se afla proprietatea este asfaltată si contine utilitățile de energie electrică.

Înscrieri privitoare la sarcini: nu sunt.

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

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII**1.13. Etapele parcurse**

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

- documentarea, pe baza unor informatii solicitate clientului
- analiza documentelor existente
- discutii purtate cu primarul comunei
- 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.

1.14. 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.

Terenul de evaluat este ocupat partial de de o casa de locuit.

Practic, ținând cont de tipul proprietatii și de ceea ce este permisibil dpdv legal de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate rezidentiala , sau in cazul demolarii acesteia CMBU ar putea i si proprietate publica, avand in vedere ca este situat in vecinatatea Bisericii Unitariene si a cimitirului se poate construi casa mortuara.

1.15. Prezentarea metodelor de evaluare

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

Abordarea prin **cost** este una din cele trei abordări utilizate în evaluare. **Costul de înlocuire net** reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate. Am aplicat aceasta metoda la cap. 1.15.2.

Abordarea prin **comparația vânzărilor** constă în analiza prețurilor de vânzare recente sau a ofertelor de vânzare de imobile cu caracteristici asemănătoare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Analiza detaliată este prezentată în subcapitolul **1.15.1 Abordarea prin piață**

Abordarea prin **venit** este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluată și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare. Întrucât nu se cunosc date de chirii pe piața la astfel de imobile, aceasta abordare nu s-a utilizat.

1.15.1. Abordarea prin piața (Metoda comparațiilor)

Metoda comparațiilor de piață este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adecvare a aplicării metodei în acest caz.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza comparativa** - termen general care identifica procesul care folosește **analiza pe perechi de date** și **analiza comparațiilor relative**. Analizele amintite au fost aplicate asupra unor date și informații extrase din oferte de vânzări ale unor proprietăți imobiliare similare. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de mai jos.

Au fost utilizate următoarele comparabile :

Comparabila 1	Imobil constând din 400 mp teren intravilan , casa de locuit cu 2 camere cu structura din zidarie cu suprafata de 60 mp, construit in anii 1930 situat in zona mediana se ofera la pretul de 12.000 eur .
Comparabila 2	Casa familiala cu 5 camere cu suprafata de 200 mp regimul P+M, structura din caramida cu gradina in suprafata de 3200 mp in zona periferica, construita in anii 2000 data pif 2007, se ofera la 35.000 euro, contine anexe gospodaresti
Comparabila 3	Casa de locuit cu 3 camere si dependinte cu suprafata de 80 mp, si teren in suprafata de 400 mp , in zona mediana este oferit la pretul de 85.000 lei contine anexe gospodaresti
Comparabila 4	Casa de locuit cu 3 camere si dependinte cu suprafata de 100 mp, si teren in suprafata de 2400 mp , in zona mediana este oferit la pretul de 24.000 euro contine anexe gospodaresti

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț de oferta/vanzare (EURO)	?	12.000	35.000	19.000	24.000
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție pentru tip tranzacție (-10%)		-1.800	-5.250	-2.850	-3.600
Pret corectat (EURO)		10.200	29.750	16.150	20.400
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		10.200	29.750	16.150	20.400
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0	0
Pret corectat (EURO)		10.200	29.750	16.150	20.400
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție pentru condițiile pieței		0%	0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		10.200	29.750	16.150	20.400
Localizare	Aita Mare	Aita Mare	Aita Mare	Aita Mare	Aita Mare
Corecție (%) (comp A, C)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		10.200	29.750	16.150	20.400
Suprafata casa	88,66	60	200	80	100
diferenta suprafata constructie mp		29	-111	9	-11
Corecție pentru construcție	%	2.866	-11.134	866	-1.134
Pret corectat (EURO)		13.066	18.616	17.016	19.266
Suprafata teren	1.775,00	400	3.200	400	2.400
diferenta suprafata teren mp		1.375	-1.425	1.375	-625
Corecție pentru teren (suprafata, dimensiuni, amplasament construcție etc)	%	3.438	-3.563	3.438	-1.563
Pret corectat (EURO)		16.504	15.054	20.454	17.704
Vechime (ani)	85	80	10	60	60
Corecție pentru vechime (%)		0%	0%	-10%	-10%
Corecție pentru vechime (EURO)		0	0	-2.045	-1.770
Pret corectat (EURO)		16.504	15.054	18.408	15.933
anexe	nu	nu	nu	da	da
		0%	0%	-5%	-5%
Corecție pentru anexe		0	0	-920	-797
Pret corectat (EURO)		16.504	15.054	17.488	15.136
Finisaje	dezolante	inferioare	superioare	inferioare	inferioare
Corecție (EURO)		-10%	-25%	-10%	-10%
Pret corectat (EURO)		14.853	11.290	15.739	13.623
Corecție totală netă (EURO)		-13	-12.576	-4.127	-9.243
Corecție totală netă (%)		0%	-36%	-22%	-39%
Corecție totală brută (EURO)		7.954	18.460	9.018	6.777
Corecție totală brută (%)		66%	53%	47%	28%
VALOARE PROPUȘĂ	60.082 lei	13.623 €			
* pentru comparabila D s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta					

Vcomp=60.082 RON
Echivalent 13.623 eur

1.15.2. Abordarea prin cost (Metoda costului de inlocuire net)

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierea existente.

S-a estimat valoarea de reconstrucție a clădirii, din care s-a dedus deprecierea acumulată, valori corespunzătoare lunii aprilie 2015. Evaluarea s-a realizat utilizând metoda costurilor.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Stabilirea valorii de inlocuire

Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierea acumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierea s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierea, se cuantifică și apoi se totalizează.

Estimarea deprecierea

Estimarea deprecierea cumulate cuprinde:

- **Economică (fizică)**-funcție de starea tehnică, vechimea, starea (sau mărirea uzurii fizice), în care se află construcția
- **Funcțională**-funcție de adecvarea pentru utilizarea existentă (prezentă).
- **Economică** – Depreciere economică se poate estima pe baza analizei de piață

În continuare sunt prezentate calculele aferente estimării CIB, prin tehnicile explicate mai sus :

ESTIMAREA VALORII TERENULUI

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în 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 loturi 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 parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1	<i>Teren intravilan 1100 mp, în zona mediană AITA MARE rețea energie electrică se găsește în zona periferică pe drumul județean se oferă la prețul de 3.4 eur/mp</i>
Comparabila 2	<i>Teren intravilan 1550 mp în zona mediană comunei zona liniștită, retrasă, - utilități energie electrică oferta 5 eur/mp</i>
Comparabila 3	<i>Teren intravilan 6.700 mp în zona periferică a comunei Belin, zona liniștită, - utilități apă energie electrică oferta 3.3 eur/mp</i>
Comparabila 4	<i>Teren intravilan 2.200 mp, în zona mediană Belin rețea energie electrică și apă, la drum asfaltat se oferă la preț 4.1 eur/mp.</i>

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):	1.775	1.100	1.550	6.700	2.200
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	electricitate,	electricitate,	electricitate,	electricitate, apa la gard	electricitate, apa
9	Zonare:	la drum judetean asfalt zona centrala	asfalt la drumul jud.	la drum comunal macadam zona mediana	drum pietruit, zona periferica	drum comunal asfaltat
10	Cea ma buna utilizare:	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

	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]	1775	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
	Corectie 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					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	respecta PUG	similare	similare	similare	similare
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79	€ 3,47

3 CONDIȚII DE FINANȚARE						
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare	
Corecția unitară sau procentuală						
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79	€ 3,47	
4 CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	
Corecția unitară sau procentuală						
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79	€ 3,47	
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,21	€ 2,19	€ 2,79	€ 3,47	
6 LOCALIZARE						
Localizare	median Aita Mare	periferic	median Aita Mare	periferic Belin	median Belin	
Corecția unitară sau procentuală		10%	5%	5%	5%	
Corecție totală pentru localizare		€ 0,32	€ 0,11	€ 0,14	€ 0,17	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,53	€ 2,30	€ 2,93	€ 3,64	
7 CARACTERISTICI FIZICE						
a Marime (dimensiune) și forma	1.775	1.100	1.550	6.700	2.200	
Corecția unitară sau procentuală		5%	0%	-5%	0%	
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,18	€ 0,00	-€ 0,15	€ 0,00	
		€ 3,71	€ 2,30	€ 2,78	€ 3,64	
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	electricitate,	electricitate,	electricitate,	electricitate, apa la gard	electricitate, apa	
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-5%	-5%	
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,14	-€ 0,18	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,71	€ 2,30	€ 2,64	€ 3,46	
9 ZONAREA						
Acces	la drum județean asfalt zona centrală	asfalt la drumul jud.	la drum comunal macadam zona mediană	drum pietruit, zona periferică	drum comunal asfaltat	
Corecție unitară sau procentuală		0%	5%	5%	0%	
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,11	€ 0,13	€ 0,00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3,71	€ 2,41	€ 2,78	€ 3,46	
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE						
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial, casa de vacanță	agrement	rezidențial,	
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	5,0%	5,0%	0,0%	
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,12	€ 0,14	€ 0,00	
Preț corectat		€ 3,71	€ 2,54	€ 2,91	€ 3,46	
Preț corectat (Eur/mp)		€ 3,7	€ 2,5	€ 2,9	€ 3,5	

	Corecție totală netă	(absolut)	€ 4,32	€ 2,64	€ 3,14	€ 3,77
	Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,32	€ 2,64	€ 3,24	€ 3,87
	Suprafata	1775				
	Opinie / mp	€ 2,5				
	Valoare estimata _EURO	4.500				
	Valoare _RON	19.850				
	Curs valutar	4,4104				
	Data evaluarii	14.04.2015				

Valoarea terenului

V=19.850 RON**Echivalent 4.500 eur****FISA DE CALCUL CLADIRE - Casa de locuit:****ANEXA 5 - FISA DE CALCUL ABORDAREA PRIN COST -**

AITA MARE str Principala NR.348

1. ADRESA:

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire		CASA DE LOCUIT							
Amplasament		AITA MARE							
Data PIF		1930							
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei		REZIDENTIALA							
Regim de inaltime		PARTER							
Aria desfasurata (Ad) mp		88,66							
Aria construita (Ac) mp		88,66							
subsol		23,6							
prispa		19,1							
Inaltime medie (m)		2,7							
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda		Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea spatiilor comerciale si anexelor acestora							
comparatiilor unitare		Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 4A				Val. de inlocuire		618	lei/mp Ad
		Constructii		lei/mp Ad		595			
Estimarea costului		Instalatii Electrice		lei/mp Ad		23			
unitar la nivel 01.01.1965		Instalatii sanitare		lei/mp Ad		0			
		Instalatii incalzire centrala		lei/mp Ad		0			
		pt echipamentul CT		lei/mp Ad		0			
		Total		lei/mp Ad		618			
		Corectii							
		- inaltime		lei/mp Ad		0			
		- pentru pivnita		lei/mp Ad		0		7080	
		- pentru prispa		lei/mp Ad		0		6685	
						0			
		Pret barem (Pb)		lei/mp Ad		618			
Determinarea costului de		CIB = Pb x Ad x K1 x K2							
inlocuire brut		K1-cf aviz INCERC la data de noi 2014 -locuinte				35405,046			
(CIB)		K2-cf evol curs leu/euro				0,999820439			
		CIB (lei)		195.712		CIB/mp(lei)			2.207
		CIB (euro)		43.939		CIB/mp(euro)			496

Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	70	17	60	18	70	60,3
	Depreciere fizica				60	118.014			
	Depreciere functionala				25	19.424			
	Depreciere externa				30	17.482			
	Total depreciere					154.980			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - deprecieri				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				40.731	459			
	CIN (euro)				9.144	103			
Valoarea constructiei (lei)					40.730				
Valoarea constructiei (euro)					9.140				

Sinteza abordare prin cost

Specificatie	ron	euro
Valoare teren	19.850	4.500
Valoare cladire	40.730	9.140
Total abordare prin cost	60.580	13.640

Reconcilierea valorii obtinute

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului metoda comparatiei având în vedere că s-au găsit destule comparabile pentru a aplica această metoda, iar metoda costului de înlocuire este o metoda care se aplica mai ales la construcții noi.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare casa de locuit și teren aferent este cea determinată prin metoda comparatiei, respectiv:

60.082 RON
echivalent 13.620 EUR,

Mențiuni:

- Valorile exprimate sunt fără TVA;
- Cursul de schimb RON / EUR considerat este de 4,4104
- 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 Aprilie 2015;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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



- 1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII**
- 2. OFERTE DE PE SITE DE INTERNET**
- 3. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**
- 4. PLAN DE INCADRARE IN ZONA**
- 5. PLAN DE SITUATIE**
- 6. PLAN CASA**

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII

Fotografiile au fost efectuate personal de evaluator





Szanto Emese Judit
Evaluator autorizat EPI, EBM ,membru titular ANEVAR

2.OFERTE DE PE SITE DE INTERNET**Vanzare Casa 2 camere Aita Mare , 12000 €**

30 Ianuarie 2015

- **Pret Vanzare:12000 €**
- **Suprafata Utila400 m²**
- **Suprafata Construita400 m²**
- **Telefon: 0744485150**

Casa cu 2 camere in loc. aita mare vand casa cu 2 camere, bucatarie si curte situata in loc. aita mare, jud covasna.suprafata casei: are 2 camere a cate 14,85 mp fiecare, un hol de 6,60 mp, camera 2 mp, bucatarie 4,46 mp si beci de 14,00 mp, wc-ul este in spatele cladirii si este din caramida.casa se poate mansarda, avand podeaua in pod din beton.curtea are 320,00 mp.am uitat sa mentionez ca este intabulat atat casa cat si terenul pe numele nostru si avem extras de carte funciara pe imobil.pretul este negociabil.

Vanzare Casa 5 camere Aita Mare , 35000 €

13 Ianuarie 2015

-
- **Pret Vanzare:35000 €**
- **Suprafata Utila200 m²**
- **Suprafata Teren3200 m²**
- **Suprafata Construita3200 m²**
- **Telefon: 0749994856**

Urgent vand casa cu 5 camere central vand casa in aita mare jud covasna la 41 km brasov .an de constructie dupa 2000 .parter mansarda terasa ,5 camere 2 bai se vinde partial mobilat .apa curenta ,curent electric ,centrala pe lemne , 2 semine finisaje .la parter a fost bar . suprafata utila 200 mp / suprafata teren 3200 mp

casa terminata in 2007; 200 utili centrala pe lemne boiler pe curent si pe lemne poarta din fire forjat curte betonata 3 masini intra in curte 1 magazie + 1 casa veche + 1 piscina inceputa si neterminata curent si apa curenta izolata exterior 2 seminee din

piatra

**Vanzare Casa 4 camere Aita Mare , 43000 €**

10 Ianuarie 2015

- **Pret Vanzare:**43000 €
- **Suprafata Construita**500 m²
- **Telefon:** 0729163505

Casa de vanzare cu 10 000 mp teren - aita mare, covasna imobilul este o fosta casa boiereasca, pozitionata in centrul comunei aita mare, jud covasna, casa pretabila datorita dimensiunii si a terenului la o pensiune agroturistica ce necesita o investitie de reconditionare de 10.000 euro o. anul de constructie este 1930, iar suprafata totala a casei este de 500 mp. podul se poate mansarda avand o structura de rezistenta intacta din stejar masiv - suprafata 400 mp. camere: - 4 camere locuibile, 1 bucatarie, 1 camara - 300 mp - 1 camera - spatiu de magazin - 100 mp - 3 camere - spatii de depozitare - 100 mp dependinte - 2 beciuri - 60 mp - 1 grajd - 4 curti interioare - 2 in fata si 2 in spatele constructie; imobilul are 2 intrari principale (si pe stg si pe dr casei) gradina cu teren arabil si pomi fructiferi - supraf. tot. 10 000 mp - 20 meri - 5 pruni - 3 visini - 7 gutui - 2 nuci

Vanzare Casa 3 camere Aita Mare , 85000 Lei

28 Noiembrie 2014

- **Pret Vanzare:**85000 Lei
- **Suprafata Construita**80 m²
- **Telefon:** 0728162448

Casa de vanzare,cu curte,gradina aita mare vand casa in localitatea aita mare cu -80 mp-3 camere, bucatarie, baie, camara, pivnita;curte(200 mp).apa,canal,electricitate,incalzire cu soba cu teracota.inclusiv grajd de animale,sura,gradina



cu 400 mp.-negociabil.

Vanzare Casa 3 camere Aita Mare , 24000 €

19 Noiembrie 2014

-
- **Pret Vanzare:**24000 €
- **Suprafata Utila**100 m²
- **Telefon:** 0740428829

Casa 3 camere, nord- vest vand casa in aita mare cu curte mare si gradina cu pomi fructiferi, grajd, sura si bonus o jumatate de hectar de teren agricol.

Vanzare Teren Aita Mare , 3000 €

18 August 2014

-
- **Pret Vanzare:** 3000 €
- **Suprafata Teren:** 1550 m²
- **Telefon:** 0743540529

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

Casa de vanzare cu 10 000 mp teren - Aita Mare, Covasna

Aita Mare, judet Covasna Adăugat La 13:35, 4 Aprilie 2015, Numar anunt: 31258107



Oferit de: [Proprietar](#)

Camere: [4 sau mai multe](#)

Suprafata: **500 m²**

Locuinta mobilata /
utilata: [Nemobilata / neutilata](#)

43 000 €

Imobilul este o fosta casa boiereasca, pozitionata in centrul comunei Aita Mare, jud Covasna, casa pretabila datorita dimensiunii si a terenului la o pensiune agroturistica ce necesita o investitie de reconditionare de 10.000 Euro. Anul de constructie este 1930, iar suprafata totala a casei este de 500 mp.

Podul se poate mansarda avand o structura de rezistenta intacta din stejar masiv - suprafata 400 mp.

Camere:

- 4 camere locuibile, 1 bucatarie, 1 camera - 300 mp
- 1 camera - spatiu de magazin - 100 mp
- 3 camere - spatii de depozitare - 100 mp

Dependinte

- 2 beciuri - 60 mp
- 1 grajd
- 4 curti interioare - 2 in fata si 2 in spatele constructie; imobilul are 2 intrari principale (si pe stg si pe dr casei)

Gradina cu teren arabil si pomi fructiferi - supraf. tot. 10 000 mp

- 20 meri
- 5 pruni
- 3 visini

- 7 gutui
- 2 nuci

Vanzare Teren Belin , 40000 Lei

28 Ianuarie 2015



Pret Vanzare:40000 Lei

Suprafata Teren2200 m²

Telefon:0753502317

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.

Oferit de:[Proprietar](#)

Extravilan / intravilan:[Extravilan](#)

Suprafata:3 500 m²

Vand teren la Bodvaj 3500 mp,extravilan,partelat cu acte in regula.

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**

16 800 Lej

kb. 3 733 EUR

ELADÓ ADATAI

Eladó: [Jimmyke](#) (0)

E-mail: csurulyajimmy@freemail.hu

Telefonszám: 0756 569 245

Üzenetküldés: [Üzenet az eladónak](#)



INCADRARE IN ZONA



Nr. cerere	1138
Ziua	20
Luna	01
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

TEREN intravilan

Adresa: Aita Mare

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 607, 608	Din acte:1775; Masurata:-	...

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 607	Aita Mare	casă de lemn

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
7674 / 28.12.1999	
Act sentinta civila, 2367.1999, emis de Judecătoria Sf.Gheorghe	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, moștenire și partaj, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 1004)
1 KAPTZA MARIA	

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Benko Anna - Maria
relutant - registrator
principal



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 23227
Comuna/Oras/Municipiu: Aita Mare
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1004)

PARCELE

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:724; Masurata:-	-	-	-	607	-
2	alte	DA	Din acte:1051; Masurata:-	-	-	-	608	grădină

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Nr. de nivele	Nr. Apartament	Parti comune	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 607	constructii de locuinte	Din acte:-; Masurata:-	-	-	-	607	casă de lemn

Certific ca prezentul extras corespunde Intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. 189354/20-01-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

**Asistent - registrator,
ANNA-MARIA BENKO**

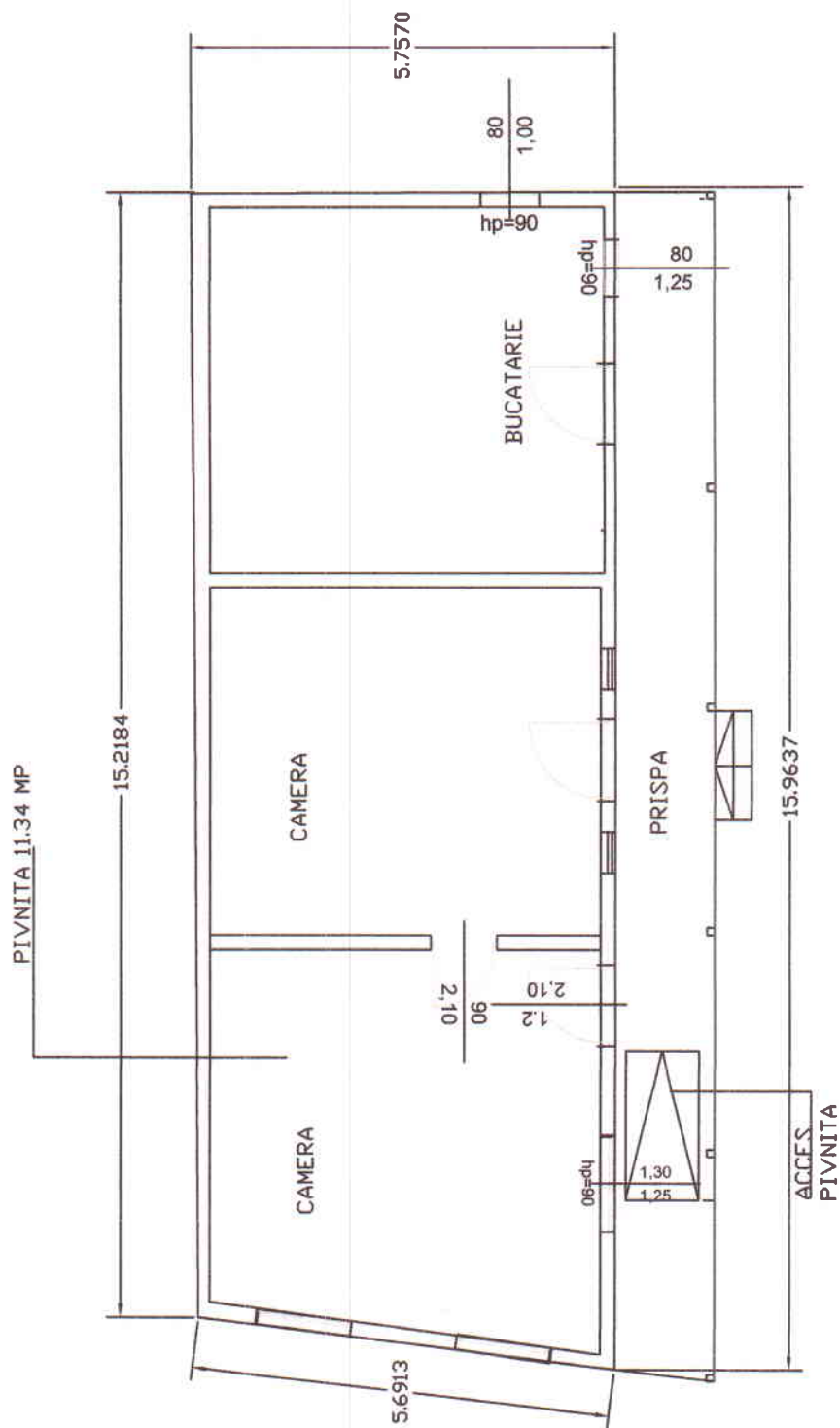
Benko Anna - Măria
asistent - registrator
principal



aprilie. 2015.

EVALUARE CASA DE LOCUIT SI TEREN AFERENT

Proprietar: KAPCZAK MARIA



PLAN PARTER
sc.1:100

Adresa: com.AITA MARE nr. 348 ,judetul Covasna



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