000015

ROMÂNIA
JUDEŢUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.31/2018

privind aprobarea achiziţionării în proprietatea publică a comunei Aita Mare a imobilului situat în comuna Aita Mare, satul Aita Medie, judeţul Covasna, înscris în C.F.23960 Aita Mare

Consiliul local al comunei Aita Mare,

întrunit în şedinţa sa ordinară din data de 24 septembrie 2018,

analizând expunerea de motive al primarului comunei Aita Mare şi proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziţionării în proprietatea publică a comunei Aita Mare a imobilului situat în comuna Aita Mare, satul Aita Medie, judeţul Covasna, înscris în C.F. nr.23960 Aita Mare, iniţiat de primarul comunei Aita Mare,

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

în conformitate cu prevederile art.123 alin.(1) teza a doua din Legea administraţiei publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a art.863 lit."a" din Legea nr.287/2009 – Codul civil, republicată, art.3 alin.(1) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și art.29 alin.(1) lit."a" din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."d", art.(6) lit."a" pct.19, art.45 alin.(3) şi art.115 alin.(1) lit."b" din Legea administraţiei publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. – Se aprobă achiziţionarea, în proprietatea publică a comunei Aita Mare, a imobilului situat în comuna Aita Mare, satul Aita Medie nr.89, judeţul Covasna, identificat prin C.F. nr.23960 Aita Mare nr.cadastral 23960 (anexa nr.1 la prezenta hotărâre), la preţul de 45.000 (patruzecişicincimii) lei.

Art.2. – Însuşeşte raportul de evaluare al imobilului nr.177/13.08.2018 întocmit de expert tehnic judiciar Gaspar Kitti – P.F.A., evaluator autorizat Anevar, 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 împuterniceşte domnul Bihari Edömér, primarul comunei Aita Mare, să semneze contractul autentic de vânzare-cumpărare a imobilului identificat conform art.1.

Aita Mare la 24 septembrie 2018

Preşedinte de şedinţă
NAGY Piroska

Contrasemnează
Secretarul comunei
BARTA Istvan-Zsolt

Anexa nr. 000016
la Hotărârea nr. 31/2018

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

Nr. cerere	21703
Ziua	22
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare
100061715664

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23960 Aita Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	23960	1.775	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	23960-C1	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; CASA D LOCUIT P, S.DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; ANEXA P, S.DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; ANEXA P, S.DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; ANEXA P, S.DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8576 / 03/04/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 584, din 04/04/2017 emis de JUD.SF.GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 6151, din 22/03/2018 emis de PRIM.AITA MARE, certificat de atestare fiscala; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 6219, din 26/03/2018 emis de PRIMARIA AITA MARE; Act Notarial nr. declaratie nr. 2151, din 22/03/2018 emis de BNP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL;		
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 23960 Aita Mare in urma transcrierii imobilului cu nr. top 48, 49/2 inscris in cartea funciara nr. 23665 Aita Mare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Uzucapiune, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **NAGY HONORITA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

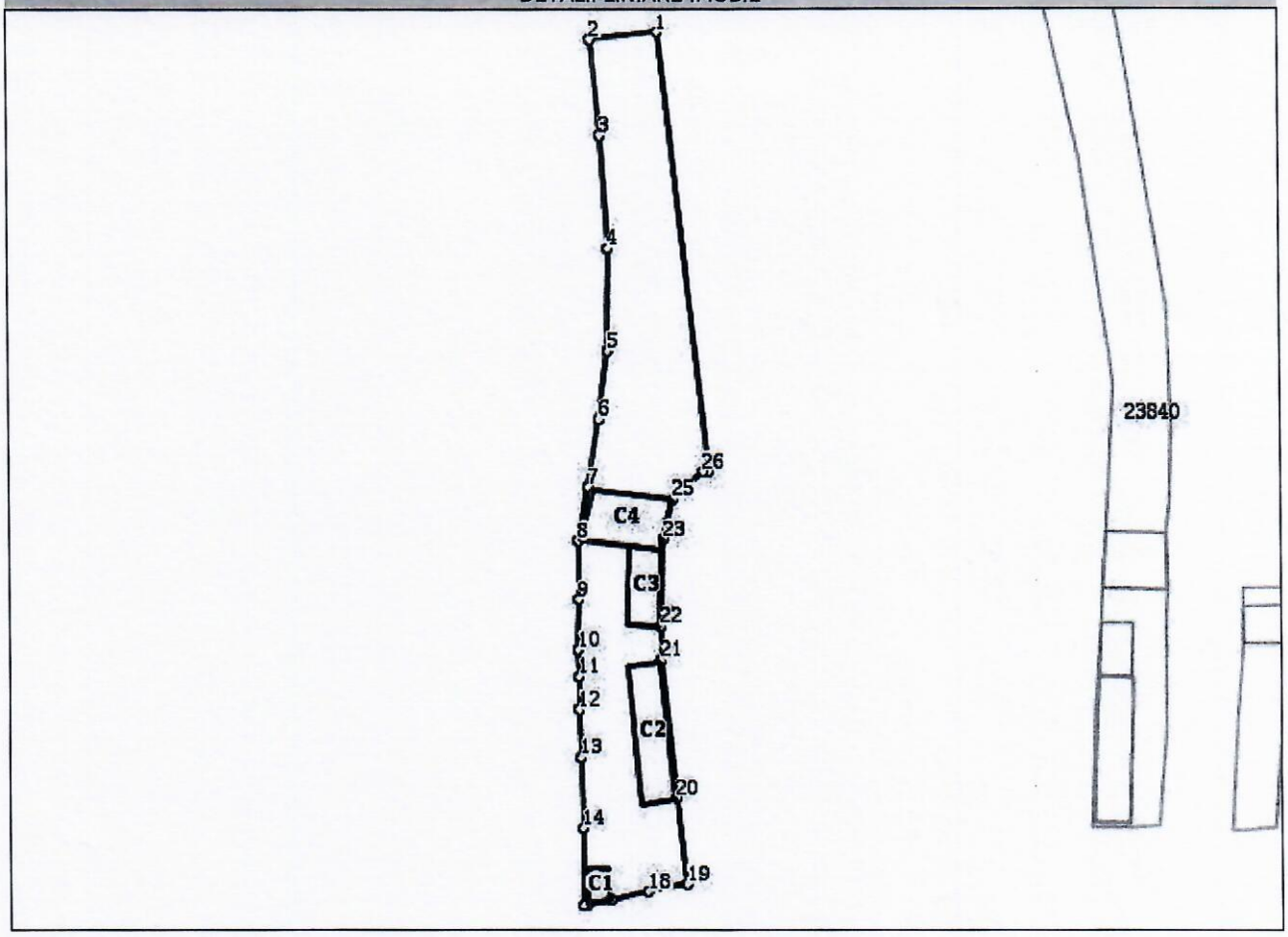
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
23960	1.775	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	867	-	-	-	
2	arabil	DA	908	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	23960-C1	constructii de locuinte	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; CASA D LOCUIT P, S.DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	constructii anexa	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; ANEXA P, S.DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	constructii anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; ANEXA P, S.DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	constructii anexa	102	Cu acte	S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; ANEXA P, S.DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.499
3	4	17.659
5	6	10.714
7	8	8.597
9	10	7.877
11	12	5.104
13	14	11.023
15	16	0.593
17	18	5.951
19	20	13.459
21	22	5.19
23	24	2.55
25	26	6.399
27	1	68.412

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	14.93
4	5	15.859
6	7	10.497
8	9	8.993
10	11	4.225
12	13	7.43
14	15	11.92
16	17	3.762
18	19	6.103
20	21	21.53
22	23	13.532
24	25	3.849
26	27	0.911

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
22/08/2018, 10:04

Anexa nr. 2
la Hotărârea nr. 31/2018
000019

GÁSPÁR KITTI - P.F.A.
EXPERT TEHNIC JUDICIAR, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
C.U.I.; 31185278, Nr. ORC/an : F14/38/05.02.2013
Adresa: Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Bălan Nr. 53, Bl. 9/C/13
Telefon: 0745 - 259006; Fax: 0267- 321585; E-Mail: kittigaspar@yahoo.ro
Cont bancar : RO43INGB0000999900769735

RAPORT DE EVALUARE
nr. 177/13.08.2018
a proprietăţilor imobiliare tip rezidenţial casă de locuit, anexe şi teren

PROPRIETATEA EVALUATĂ: Casă de locuit din cărămidă P, trei anexe gospodărești și teren cu s=1.775 mp

ADRESA: com. Aita Mare, sat Aita Medie nr. 89, jud. Covasna





PROPRIETAR: NAGY HONORITA

CLIENT: Comuna Aita Mare

SCOPUL EVALUĂRII: Încheierea unei tranzacții

EVALUATOR: Gáspár Kitti

DATA EVALUĂRII: 02 august 2018

DATA RAPORTULUI: 13 august 2018

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GASPAR KITTI
Legitimația Nr. 17715
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR • ROMÂNIA

CUPRINS

- Pagina de titlu
- Cuprins
- Sinteza evaluării

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Certificarea, identificarea şi competenţa evaluatorului
1.2. Identificarea clientului şi a destinatarului
1.3. Identificarea activului supus evaluării și a drepturilor de proprietate evaluate
1.4. Scopul evaluării, tipul valorii, data evaluării și a inspecției, amploarea inspecției
1.5. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării
1.6. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea
1.7. Ipoteze şi ipoteze speciale
1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
1.9. Riscul evaluării
1.10. Abordarea în evaluare și raționamentul
1.11. Declarația evaluatorului privind conformitatea evaluării cu standardele de evaluare, independența evaluatorului față de procesul de creditare, valoarea estimată, confidențialitatea și responsabilitatea

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică, statutul legal al proprietății conform actelor de propretate
2.2. Date și informații despre amplasament
2.3. Riscuri de mediu
2.4. Descrierea proprietății imobiliare, tipul, componența și utilizarea
2.5. Descrierea terenului și a accesului
2.6. Descrierea construcțiilor

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4. EVALUARE

4.1. Reglementări și cadru legal
4.2. Analiza celei mai bune utilizări
4.3. Abordarea prin comparații
4.4. Abordarea prin cost

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE:

Anexa nr. 1 Fotografii
Anexa nr. 2 Poziționarea pe hartă
Anexa nr. 3 Grila de comparație imobil și explicații
Anexa nr. 4A Grila de comparație teren și explicații
Anexa nr. 4B Abordarea prin cost
Anexa nr. 5 Prezentarea comparabilelor și alte date de piață
Anexa nr. 6 Extras de carte funciară
Anexa nr. 7 Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SINTEZA EVALUĂRII

Numele clientului:	Comuna Aita Mare
Data evaluării:	02 august 2018
Tipul proprietății:	***Casă de locuit din zidărie cărămidă, trei anexe gospodărești din zidărie cărămidă și teren***
Adresa proprietății:	com. Aita Mare, sat Aita Medie nr. 89, jud. Covasna
Proprietar:	Nagy Honorita
Scopul evaluării:	Încheierea unei tranzacții
Tipul valorii estimate:	Valoarea de piață
Data de referință a evaluării:	02 august 2018
Data inspecției:	02 august 2018
Data raportului:	13 august 2018
Număr Carte Funciară:	CF nr. 23960 Aita Mare, nr. cad 23960 – teren intravilan, nr. cad C1: casă de locuit, nr. cad. C2: anexă, nr. cad. C3: anexă, nr. cad. C4: anexă
Lista actelor de proprietate puse la dispoziție:	- Cerere Extras CF nr. 20689 din data de 08.08.2018 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Descriere proprietate:	Proprietatea este formată din teren cu suprafața de 1.775 mp și construcții: 1. **Nr. cad. C1: casă de locuit** cu regim de înălțime P, Scd=18 mp conform CF, structura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle. Casa a fost construită în anul 1945 conform CF. Finisajele interioare sunt normale, fără modernizări, în stare tehnică slabă, crăpături și fisuri în pereți, finisaje interioare distruse, finisaje exterioare în stare degradată. Utilități: energie electrică 2. **Nr. cad. C2: anexă** cu regim de înălțime P, Scd=111 mp conform CF, structura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle. Anexa a fost construită în anul 1945 conform CF. Finisajele interioare sunt normale, fără modernizări, tâmplărie din lemn în stare tehnică slabă, finisaje interioare distruse, finisaje exterioare în stare degradată. Utilități: energie electrică. 3. **Nr. cad. C3: anexă** cu regim de înălțime P, Scd=58 mp conform CF, structura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle. Anexa a fost construită în anul 1945 conform CF. Finisajele interioare sunt normale, fără modernizări, pardoseală pământ, tâmplărie din lemn în stare tehnică slabă doar o ușă dulgherească, ferestrele și ușa de acces lispesc, finisaje interioare distruse, finisaje exterioare în stare degradată.

4. **Nr. cad. C4: anexă** cu regim de înălțime P, Scd=102 mp conform CF, structura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle. Anexa a fost construită în anul 1945 conform CF. Nefinisat în interior, pardoseală pământ, tâmplărie din lemn în stare tehnică slabă, acoperiș și învelitoare în stare tehnică foarte slabă, necesită renovări

Sarcini:	Nu sunt
Situația/utilizarea actuală a imobilului:	Casă de locuit și anexe gospodărești, nelocuită de mai mulți ani, construcțiile în stare tehnică foarte slabă, necsită demolare sau modernizări majore.
Cea mai bună utilizare:	Rezidențial
Descrierea zonei și a amplasamentului :	Zonă mediană, satul Aita Medie
Metode de evaluare:	S-a aplicat abordarea prin comparații și abordarea prin cost
Ipoteze speciale	**Nu sunt**

OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ

	Valoarea de piață (LEI)	***Valoarea de piață (EUR)***
Imobil înscris în CF nr. 23960	**51.000 LEI**	**11.026 EUR**
	Din care: Valoarea construcțiilor: 22.000 LEI Valoare teren: 29.000 LEI	Din care: Val. construcției: 4.756 EUR Valoare teren: 6.270 EUR

NOTĂ: Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 4,6255 valabil la data evaluării: 02.08.2018

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

- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs.
- A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și considerată liberă de orice fel de sarcini.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;
- Valoarea este o predicție;

- Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat" și se supune „Standardelor de evaluare a bunurilor", poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018" în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor".



1.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ŞI COMPETENŢA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Gáspár Kitti, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 12719, valabilă pe anul 2018; Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Tiriac SA prin AON Romania, nivel de acoperire 10.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Sf. Gheorghe, bd. g-ral Grigore Bălan nr. 53, bl. 8, sc. C, ap. 13, jud. Covasna, telefon 0745259006, fax 0267321585, e-mail: kittigaspar@yahoo.ro.

Subsemnata, Gaspar Kitti, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

Certificare:

Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data 02 august 2018.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici;
6. Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
8. Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu Codul Deontologic si cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018;
9. Dețin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, indeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
13. Evaluarea s-a făcut pentru încheierea unei tranzacții, valorile estimate fiind valabile pentru data de 02.08.2018 iar inspecția s-a făcut la data de 02.08.2018, în prezența clientului.

EVALUATOR
Gáspár Kitti

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GASPAR KITTI
Legitimația Nr. 12719
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client: **Comuna Aita Mare, CIF: 4201929**

Destinatar: **Comuna Aita Mare**

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară compus din **casă de locuit cu regim P, 3 anexe gospodărești cu regim P și teren intravilan** cu **s=1.775 mp** înscris în CF nr. 23960 Aita Mare.

Proprietatea, de **tip rezidențial – casă de locuit, anexe și teren.**

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în cap. 3: Prezentarea datelor.

Proprietar: **Nagy Honorita**
Adresa proprietății: **com. Aita Mare**, sat **Aita Medie** nr. **89**, jud. Covasna
Drepturile de proprietate evaluate**:** Se evaluează dreptul de proprietate absolut al lui Nagy Honorita, drept de proprietate dobândit prin Uzucapiune, cota actuală 1/1, așa cum este descrisă în extrasul CF pus la dispoziție.

1.5. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018.

VALOAREA DE PIAŢĂ reprezintă ***suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat, şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere***.

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Scopul evaluării: **Încheierea unei tranzacţii**

Data inspecţiei proprietăţii: Inspecţia proprietăţii a avut loc in data de **02.08.2018** în prezenţa proprietarului, d-na Nagy Honorita. S-a efectuat inspecţie completă. Cu această ocazie s-au identificat şi deprecierile existente şi s-au efectuat fotografiile anexate.
Data evaluării: **02.08.2018**, dată la care raportul de referinţă leu/euro este de **4,6255 LEI/ EUR.**

1.6. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziţia evaluatorului s-au pus:
- extras de carte funciară
- plan de amplasament şi delimitare a imobilului

1.7. NATURA ŞI SURSA INFORMAŢIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

✓ **Legate de dreptul evaluat**

Informaţiile:	*Sursa*
situaţia juridică a proprietăţii imobiliare:	extras CF anexat[1], P.A.D.
dimensiuni / arii proprietăţii imobiliare:	preluate de la client, CF

✓ **Legate de piaţa specifică**

Informaţiile:	Sursa
privind piaţa imobiliară specifică (preturi);	o presa de specialitate;
	o site-urile de specialitate imobiliare
	o lucrări anterioare ale evaluatorului[2];

Informaţiile utilizate au fost:
- Documentele juridice –extras CF
- Date de piaţă: preţuri de vânzare, oferte vânzare,

Sursele de informaţii au fost:
- *reprezentanţii CLIENTULUI pentru documentele şi informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric, şamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informaţiilor furnizate; Prin utiilizarea şi fructificarea prezentului raport solicitantul îşi asumă/însuşeşte cele menţionate de către noi ca a avea sursă de informaţie solicitantul".*
- analize de piaţă şi/sau sectoriale ale societăţilor specializate în analiza pieţei imobiliare
- site-uri de specialitate pe piaţa imobiliară naţională
  - *imobiliare.ro; olx.ro; lajumate.ro etc.*

  Sau zonală specifică (ex): , elado.ro, *hirdetes.ro*

Surse de cost: Îndreptar MATRIX ROM ediţia iunie 2018

[1] Evaluatorul a avut la dispoziţie numai documentele ce s-au anexat prezentului raport şi considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate.
[2] informaţii preluate din arhiva de lucrări ale evaluatorului;

1.8. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici şi de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de faţă şi care pot modifica valorile bunurilor, faţă de opiniile şi rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire de valori pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilă.
6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformităţi.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecţiei, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor cînd neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport
10. Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care să afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţă contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

11. S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
13. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziţie la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă.
15. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
16. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
17. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
18. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.
19. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

Ipoteze speciale:

- **Nu sunt**

1.9. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv clientului și destinatarului.

1.10. RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

1.11. ABORDAREA ÎN EVALUARE ŞI RAŢIONAMENTUL

Valoarea estimată prin **abordarea prin cost,** are la bază estimarea valorii proprietăţii imobiliare, adăugând la costul construcţiilor valoarea de piaţă a terenului, în cazul de faţă stabilită mai sus prin metoda comparaţiei directe.

Valoarea de cost poate fi calculată prin mai multe metode, dintre care cele mai cunoscute sunt: metoda costurilor de înlocuire, a costurilor segragate şi a devizelor. Având în vedere specificul proprietăţii imobiliare, în evaluarea de faţă s-a aplicat metoda **metoda costurilor segregate,** care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unităţi de măsură adecvate.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piaţă** - metoda comparaţiei directe reprezintă o valoare de piaţă a imobilului, obţinută în urma analizării tranzacţiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăţi asemănătoare.

Având în vedere specificul proprietății, casă de locuit, **abordarea prin venit nu este relevantă**, întrucât nu se practică închirierea caselor rezidențiale în zonă.

1.12. DECLARAŢIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENŢA EVALUATORULUI FAŢĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENŢIALITATEA ŞI RESPONSABILITATEA

- Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2018 şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare si de recomandarile STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA– EDIŢIA 2018:
  - SEV 100 – Cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
  - SEV 102 – Implementare
  - SEV 103 – Raportare
  - SEC 104 – Tipuri ale valorii
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2018 şi Ghidurile metodologice de evaluare

- Evaluatorul este independent, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea clientului/proprietarului ori a oricărei alte persoane.
- Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de părțile implicate.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.
- Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv clientului.

- Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.
- Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

EVALUATOR

Gáspár Kitti

Cap. 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. DESCRIEREA JURIDICĂ, STATUTUL LEGAL AL PROPRIETĂȚII CONFORM ACTELOR DE PROPRIETATE ȘI AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE, DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ

Conform extrasului de carte funciară eliberată de ANCPI – OCPI Covasna

- Cerere cu nr. 20689 din 08.08.2018, la data evaluării, proprietatea evaluată este înscrisă în CF individuală **nr. 23960 Aita Mare.**

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	23960	1.775	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	23960-C1	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; CASA D LOCUIT P, S.DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; ANEXA P, S.DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; ANEXA P, S.DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; ANEXA P, S.DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	867	-	-	-	
2	arabil	DA	908	-	-	-	

Conform foii de proprietate, este întabulat dreptul de proprietate al persoanei fizice după cum urmează:

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8576 / 03/04/2018		
Hotarare judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 584, din 04/04/2017 emis de JUD.SF.GHEORGHE, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 6151, din 22/03/2018 emis de PRIM.AITA MARE, certificat de atestare fiscala; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 6219, din 26/03/2018 emis de PRIMARIA AITA MARE; Act Notarial nr. declaratie nr. 2151, din 22/03/2018 emis de BNP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL;		
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 23960 Aita Mare in urma transcrierii imobilului cu nr. top 48, 49/2 inscris in cartea funciara nr. 23665 Aita Mare	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Uzucapiune, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **NAGY HONORITA**	

Proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 DATE ȘI INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Zona și localitate

Proprietatea in cauza este situată în zonă mediană a satului Aita Medie,aparținând de com. Aita Mare. Zona este rezidențială, case de locuit majoritatea mai vechi, cu regim de înălțime P.

Aita Medie (în maghiară Középajta) este un sat în comuna Aita Mare din județul Covasna, Transilvania, România.

Este cunoscut centru de artă populară secuiască dansuri, port, lucrături în lemn). Comuna Aita Mare este situat la 15 km de Baraolt și la 37 km de Sfântu Gheorghe. Se află pe terasa formată de râul Olt, pe malul drept al acestuia, și de râulețul Aita, pe marginea vestică a munților Baraoltului, la o altitudine de 496 m.

Principala atractivitate a satului Aita Medie este balta de pescuit, Biserica Unitariană, din sec.XIV (fortificată în sec.XVI) din Aita Mare.

Strada

Proprietatea se află pe o stradă pietruită, la cca 50 m de DJ121A Aita Mare- Valea Crișului

Zona

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca linistita, cu trafic auto redus, poluare mică. Zonă preponderent rezidențială cu case de locuit.

2.3. RISCURI DE MEDIU

Nu este cazul.

2.4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENȚA ȘI UTILIZAREA

Constructia

Casă de locuit, anexe gospodărești și teren.

- ***Teren*** 1.775 mp – utilizat curte și grădină
- ***Construcții:*** - Casă de locuit cu regim P și trei anexe gospodărești cu regim P, cu structura din zidărie de cărămidă

2.5 DESCRIEREA TERENULUI ȘI ACCESULUI

Date generale
- Amplasare: mediană, zonă preponderent rezidențială
- Suprafaţa: 1.775 mp
- Deschiderea la stradă: 16,41 m cf. PAD
- Tip drum acces: *macadam*

Descriere
- Forma*: aproape regulată, dreptunghiulară alungită*
- Inclinare: *plat în față, ușor denivelat în spate*
- Utilități: energie electrică pe teren, rețea apă la drum, fântână în curte

Amenajări: împrejmuit cu gard din lemn și beton spre stradă, poartă metalică

2.6 DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR

Nr. cad. C1 Casa de locuit

Date generale
- Tipul construcţiei – casă de locuit
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălţime – *P*

- Au = cca 15 mp,
- Ad = 18 mp,
- Ac = 18 mp

- Cartea construcţiei: nu are

Alte caracteristici : *grad de seismicitate a zonei: 7*

- Fundaţii :*din beton și piatră*
- Structura:
  a) de rezistenţă *din zidărie cărămidă*
- Pereţi:
  a) de compartimentare *din zidărie cărămidă*
  b) de închidere *din zidărie cărămidă*
- Planșeu din lemn
- Acoperiş tip:
  a) şarpantă *lemn*
- Învelitoare: *ţiglă*
- Finisaje exterioare: Tencuit și zugrăvit în stare tehnică slabă
- Instalaţii:

a) electrice: nu
b) sanitar: nu
c) încălzire:nu

- Starea actuală: *locuință*

Comentarii: În stare tehnică foarte slabă, cu fisuri și crăpături în pereți, acoperiș și învelitoare în stare slabă, construcția necesită fie modernizări majore fie demolare, în prezent nefiind locuibilă.

Compartimentare și finisaje

- Compartimentare: *o singură încăpere*
- Planşeu din lemn
- Tâmplărie exterioară din lemn cu geamuri simple, ușă de acces din lemn, uși interioare din lemn, tâmplăria în stare de uzură avansată
- Pardoseală beton
- Finisaje interioare distruse

Nr. cad. C2 Anexă – utilizat în trecut la locuință și grajd

Date generale

- Tipul construcţiei – anexă gospodărească
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălţime – *P*

- Au = cca 92,5 mp,
- Ad = 111 mp,
- Ac = 111 mp

Compartimentare:

- Compus din 2 camere utilizate cândva ca locuință, iar cealaltă parte ca grajd

Structură și finisaje

- Fundații din beton și piatră
- Strcutura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle
- Tâmplărie exterioară din lemn cu geamuri simple, tâmplăria în stare de uzură avansată, geamuri parțial sparte, lipsă
- Finisaje interioare normale, fără modernizări, pardoseală beton și dușumea în partea utilizată ca locuință în trecut, pardoseală pământ la partea de grajd. Finisaje interioare în stare de uzură avansată, distruse la partea de grajd
- Finisaje exterioare: Tencuiala în stare de uzură avansată
- Utilități: Energia electrică racordată
- Stare tehnică slabă, necesită modernizări majore sau demolare

Nr. cad. C3 Anexă – utilizat ca grajd

Date generale

- Tipul construcţiei – anexă gospodărească
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălţime – *P*

- Au = cca 48 mp,
- Ad = 58 mp,
- Ac = 58 mp

Structură și finisaje

- Fundații din beton și piatră
- Strcutura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle, planșeu din lemn
- Tâmplărie exterioară : o ușă de acces dulgherească din lemn, în rest cu tâmplăria și geamuri lipsă
- Finisaje interioare normale, fără modernizări, pardoseală pământ.
- Finisaje exterioare: Tencuiala în stare de uzură avansată
- Utilități: fără
- Stare tehnică slabă, necesită modernizări majore sau demolare

Nr. cad. C4 Anexă – utilizat ca șură

Date generale

- Tipul construcţiei – anexă gospodărească
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălţime – *P*

- Au = cca 85 mp,
- Ad = 102 mp,
- Ac = 102 mp

Structură și finisaje

- Fundații din beton și piatră
- Strcutura de rezistență din zidărie cărămidă, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle, fără planșeu
- Tâmplărie exterioară : 2 uși dulgherești din lemn
- Finisaje interioare normale, fără modernizări, pardoseală pământ, netencuit în interior
- Finisaje exterioare: netencuit în exterior
- Utilități: fără
- Stare tehnică slabă, acoperișul și învelitoarea în stare de uzură avansată, necesită modernizări majore sau demolare

Cap. 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieţei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip casă de locuit, anexe și teren, situat în zona mediană a satului Aita Medie, aparținând de com. Aita Mare.

Practic, pentru proprietăţile studiate, piaţa[3] este:

- ✓ piața caselor rezidențiale vechi din zona rurală zona bazinului Baraolt, com. Aita Mare.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru case rezidentiale se afla in momentul actuală in stagnare, dupa o perioada indelungata de scadere datorita populației îmbătrânite a zonelor rurale, migratiei fortei de munca in strainatate etc. Cererea este reprezentata de persoane fizice cu buget mic spre mediu, care doresc achiziționarea de case rezidențiale din zona analizată, pentru domiciliu permanent dar și case de vacanță. Avand in vedere localizarea si caracteristicile tehnice ale proprietatii de evaluat se poate aprecia ca acesta are atractivitate mică. Cererea pentru terenuri intravilane de construcții este de asemenea mică.

Analiza ofertei competitive

Oferta pentru case de locuit este mică, oferta constând mai ales din case vechi, părăsite, moștenite, ale căror proprietari fie stau la oraș fie în străinătate. Atractivitatea acestor proprietăți este obturată de faptul că necesită investiții destul de mari pentru a fi locuibile la standarde moderne, modernizarea structurii de rezistență, a finisajelor și a instașațiilor, majoritatea nu având baie.

Marjele de negociere variaza de la 10-30% in functie de motivatiile partilor, necesitatea de lichidati a proprietarului, timpul de expunere pe piata etc.

Nu se practică închirierea caselor de locuit în zonă.

În urma analizei pieţei imobiliare a terenurilor libere sau a terenurilor pentru dezvoltare, pe piaţa specifică s-a constatat existenţa unei plaje largi de valori.

Astfel preţurile de ofertă a terenurilor intravilane pe raza comunei Aita Mare și comunele învecinate variază funcţie de cea mai bună utilizare a acestora, localizare, acces sau caracteristici fizice între: 3 – 9 €/mp la terenuri intravilane. Tranzacții au fost înregistrate chiar și sub acest interval, cu 1 EUR/mp, în cazul unui teren îngust, cu front foarte mic, neconstruibil.

Marjele de negociere practicate pentru terenuri sunt între 5-15%.

Ofertele de proprietăți similare variază de la
pentru case de locuit cu teren aferent:

- Minim: 5.000 EUR, echiv. 23.000 LEI
- Maxim:20.000 EURO echivalent 93.000 LEI

pentru terenuri

- Minim: 3 EUR/mp
- Maxim:9 EUR/mp

[3] Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.
Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.
De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.
Proprietăţile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziţionare.

Echilibrul pieţei

Din informatiile detinute de evaluator, putem afirma ca au fost identificate tranzactii pentru acest tip de proprietate in ultimii 2 ani. Din analiza cererii si ofertei, se constata ca cererea pentru cumparare de case stagnează in momentul de fata.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica proprietatii analizate este in dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate redus, timpul de expunere pe piata indelungat, de obicei partile tranzactiilor fiind cunostinte sau chiar prieteni, rude se accepta negocieri, termen de plata mai lungi si schimburi imobiliare de asemenea.

Perspectivele proprietății pe viitor

Având în vedere caracteristicile imobilului, se consideră că acesta are atractivitate mică și proprietatea poate fi absorbită pe piața într-o perioadă relativ mare mare 6-12 luni în condiții adecvate de marketing.

Cap. 4- EVALUAREA

4.1. REGLEMENTĂRI SI CADRU LEGAL

Având în vedere scopul evaluării, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piaţă.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR – ANEVAR 2018:

Standarde generale

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăţii imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- Glosar 2018

DEFINIŢII

- VALOAREA DE PIAŢĂ

valoarea de piaţă *– reprezintă Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat, şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

4.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

In opinia noastra, avand in vederea conformarea proprietatii si tinand cont de caracteristicile acesteia, C.M.B.U. este cea actuala si anume cea de tip rezidential.

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul de lucru in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparandu-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este intr-o relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.
Analiza comparativa este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizeaza fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparatiilor relative.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele dintre proprietati, care afecteaza, intr-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferentele si asemanarile ar putea aparea in ceea ce priveste dreptul de proprietate evaluat, motivatia cumparatorului si a vanzatorului, conditiile de finantare, situatia pietei imobiliare, dimensiunile, locatia, precum si caracteristicile fizice si economice ale proprietatilor.
In realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informatii, ofertele de vanzare de proprietăți similare din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare, respectiv de tranzactii imobiliare (vezi Anexa 5).

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Evaluarea terenului

Grila de comparatie este prezentata in Anexa 4A iar comparabilele și datele de piață în Anexa nr.5. Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila **3** (are cea mica corectie totala bruta) Avand in vedere si celelalte corectii, opinam ca valoarea de piata a terenului analizat este de:

3,5 EUR/mp adică 29.000 LEI echiv. 6.270 EUR

Evaluarea proprietății

Grila de comparatie este prezentata in Anexa 3 iar comparabilele și datele de piață în Anexa nr.5. Din analiza efectuata a rezultat ca cea

CAS... KITI
Legitimația Nr. 12719
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM

mai apropiata comparabila de subiect este comparabila **4** (are cea mica corectie totala brută) Avand in vedere si celelalte ajustări, inclusiv faptul ca piata recunoaste ca intersectia cererii cu oferta implica un discount de cca. 5-20% (în cazul ofertelor), opinam ca valoarea de piata a proprietății analizate este de:

51.000 LEI echiv. Rot. 11.026 EUR

4.4 . ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin costuri are la bază estimarea valorii proprietăţii imobiliare, adăugând la costul construcţiilor valoarea de piaţă a terenului, în cazul de faţă stabilită mai sus prin metoda comparaţiei directe.

Valoarea de cost poate fi calculată prin mai multe metode, dintre care cele mai cunoscute sunt: metoda costurilor de înlocuire, a costurilor segragate şi a devizelor. Având în vedere specificul proprietăţii imobiliare, în evaluarea de faţă s-a aplicat metoda **metoda costurilor segregate,** care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unităţi de măsură adecvate.

Costul de înlocuire net se va determina pe baza "Îndreptarului Tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, editat de Matrix ROM" ediția iunie 2018, pentru casa de locuit Fișa nr. 55 " Locuință modestă în mediul rural cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată" corectat pt învelitoare țiglă, iar pentru cele trei anexe Fișa nr. 60 „ Dependință din zidărie, pe o fundatie usoara din beton, sarpanta simpla, tavanuiala din scanduri brute, invelitoare din tabla neagra, cu o zidarie de o caramida" corectat pentru invelitoare tigla

Din valoarea de reconstrucţie actualizată a construcţiei se scad **deprecierile cumulate**.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare faţă de costul de reconstrucţie ce poate să apară din cauze fizice, funcţionale sau externe. Estimarea deprecierii s-a realizat prin **metoda segregării** – metoda care permite analizarea separată a fiecărei cauze a deprecierii, care apoi se cuantifică şi se aplică "în scară".
Pe lângă deprecierea fizică pentru fiecare clădire s-a mai considerat depreciere externă de 20%, motivată de lipsa cererii pentru case rezidențiale și anexe gospodărești cu o vechime de peste 70 ani în mediul rural, în stare tehnică similară.

Calculul analitic tabelar este prezentat în ANEXA 4B.

Astfel, opinam ca valoarea de piata a construcţiilor analizate cu teren aferent este de:

56.000 LEI echiv. rot. 12.107 EUR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GASPAR KITTI
Legitimația Nr. 12719
Valabil 2018
Specialitatea: EPI, EBM
ANEVAR

Cap. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Din cele prezentate mai sus și în raportul de evaluare de faţă, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii supuse evaluării este metoda comparației directe, întrucât informațiile despre comparabile sunt suficiente, de încredere și de actualitate.

Avand in vedere atat cantitatea, calitatea informatiilor detinute si adecvarea abordarilor prezentate, cat si principiul prudentei adecvat scopului evaluarii, evaluatorii opineaza ca **valoarea de piata a casei de locuit, anexe și teren intravilan** cu **s=1.775 mp** înscris în CF nr. 23960 Aita Mare este de:

51.000 LEI echivalent 11.026 EUR

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- 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.

Intocmit azi, 02.08.2018

ec. GASPAR KITTI,
expert evaluator ANEVAR
specializările E.P.I., E.B.M.

Anexa 1. Fotografii

Zonă și amplasament







Vedere exterioară și interioară casa de locuit (nr. cad. C1) și acces pe proprietate












Vedere exterioară și interioară anexa (Nr. cad. C2) utilizată parțial ca locuință și parțial grajd




















Vedere exterioară și interioară anexă (grajd) înscris la nr. cad. C3








Vedere exterioară și interioară anexă (șură) înscris la nr. cad. C4









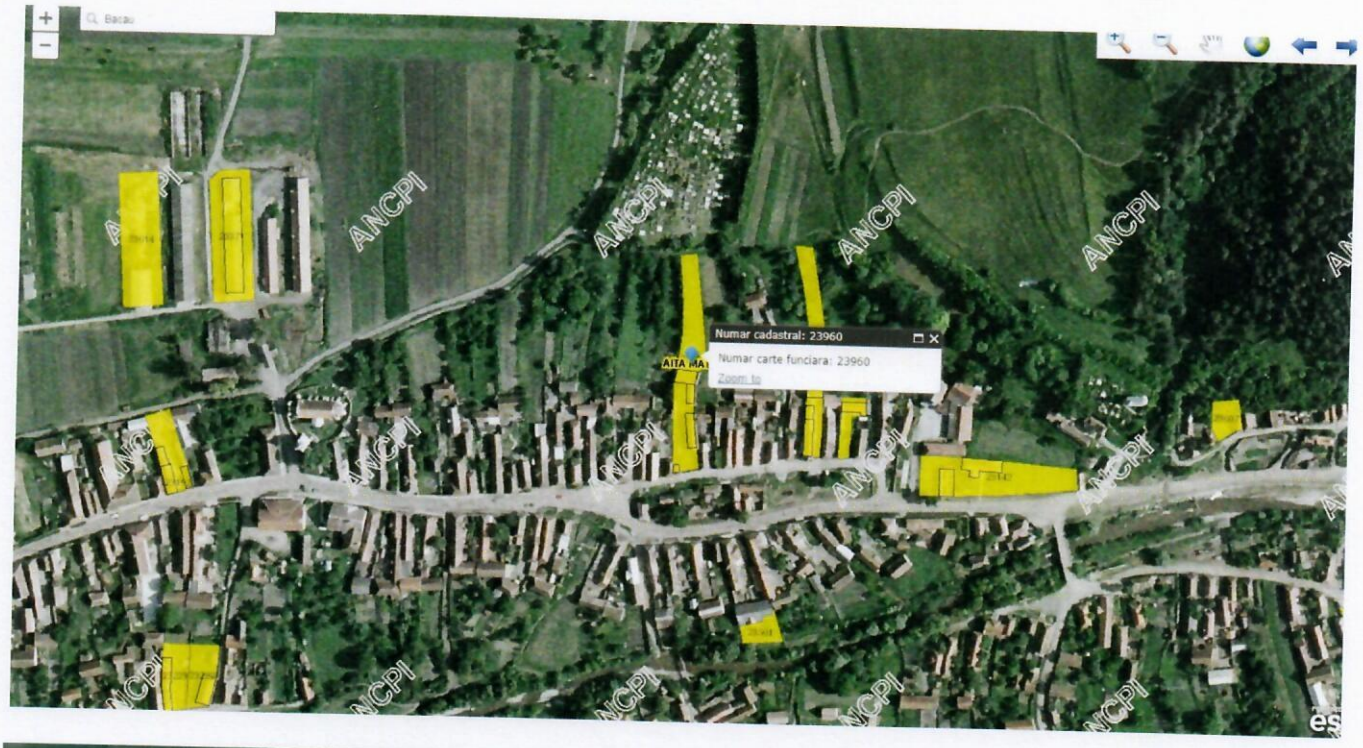


Curte și teren






Anexa 2. Amplasarea pe hartă





Anexa 3. Abordarea prin comparaţii

Elementul de COMPARAŢIE	Imobilul de evaluat	Imobile de comparaţie Co_1	Co_2	Co_3	Co_4
Aita Medie nr. 89, zona mediana-semicentrala		Aita Medie nr. 236, zona mediana rezidentiala	Aita Mare, median	Belin, periferic, langa balta	Racosul de Sus, median-central
Suprafata Teren	*1.775 mp*	914	2400	2545	1200
Suprafata constructii intabulate	*111,00 mp*	60,0	120	80	80
Alte caracteristici distinctive					
tip tranzactie oferta/tranzactie	*aug.18*	*tranzactie*	*oferta*	*oferta depreciata de la 12.000 EUR*	*oferta depreciata*
Preţul de Oferta/Vânzare	0%	€ 4.800	€ 28.000	€ 10.000	€ 12.000
Ajustare "oferta" -->"tranzactie potentiala" considerata cash la data evaluarii		0,0% *€ 0*	-17,9% *-€ 5.000*	-5,0% *-€ 500*	-8,3% *-€ 1.000*
Preţ Vânzare potentiala/tranzactionata		**€ 4.800**	**€ 23.000**	**€ 9.500**	**€ 11.000**
Drepturi de proprietate transmise	liber/integral	liber/integral	liber/integral	liber/integral	liber/integral
Ajustare pentru Drepturi de proprietate		*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Preţ ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Condiţii de finanţare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare pentru finanţare		*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Preţ ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Condiţii de vânzare	normale	0% normale	0,0% normale	0,0% normale	0,0% normale
altele decat "oferta-tranzactie"					
Ajustare pentru condiţii de vânzare		*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Preţ ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Cheltuieli imediate	nu este cazul	0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate neluate in calcul		*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Preţ ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Condiţii ale pieţei (data vânzării)	*aug.18*	similara	curente	curente	curente
Ajustare pentru condiţii ale pieţei (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condiţii ale pieţei		*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Preţ ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Localizare	com. Aita Mare, sat Aita Medie, nr. 89, zona mediana-semicentrala, rezidentiala	Aita Medie nr. 236, zona mediana rezidentiala 0,0%	Aita Mare, median 0,0%	Belin, periferic, langa balta 15,0%	Racosul de Sus, median-central -10,0%
acces si vecinatati	*zona rezidentiala, mediana, acces de pe drum pietruit, asfalt DJ la cca 50 m*	*zona rezidentiala* 0,0%	*zona rezidentiala* 0,0%	*zona rezidentiala* 0,0%	*zona rezidentiala* 0,0%
Ajustare TOTALA pentru localizare si acces(%)		0,0%	0,0%	15,0%	-10,0%
Ajustare pentru localizare		*€ 0*	*€ 0*	*€ 1.425*	*-€ 1.100*
Preţ ajustat		**€ 4.800**	**€ 23.000**	**€ 10.925**	**€ 9.900**
Caracteristici fizice		Sprfteren mai mica	Sprfteren mai mare	Sprfteren mai mare	Sprfteren putin mai mica
ajustare suprafata		-2%	2%	2%	-1%
Dimensiune Teren	1.775,00	914,00	2400,00	2545,00	1200,00
Ajustare pentru teren		*€ 2.953*	*-€ 2.144*	*-€ 2.641*	*€ 2.033*
Dimensiune Constructii de baza	**111,00**	60	120	80	80
Ajustare rap dimensiuni		mai mica -5%	similara 0,0%	putin mai mica -2,0%	putin mai mica -2,0%
Ajustare suprafata		*€ 1.607*	*-€ 270*	*€ 949*	*€ 949*
Structura, vechimea si stare tehnica	structura din zidarie caramida, PIF 1945, in stare tehnica slaba	casa cu structura din lemn cu vechime cca 70 ani, stare tehnica mai buna, locuibil	casa din lemn, vechime de cca 60 ani, stare tehnica buna, retencuit si rezugravit in exterior	structura din lemn si zidarie, necesita renovare si acoperis nou, vechime cca 60 ani	structura din lemn vechime cca 70 ani, necesita renovari, dar in stare mai buna
Ajustare pentru Structura, vechime, stare tehnica etc.		-10,7% *-€ 1.000*	-9,7% *-€ 2.000*	0,0% *€ 0*	-7,8% *-€ 1.000*
Dotari şi Finisaje	normale, partial utilizat ca grajd, finisaje si tamplarie in stare de uzura avansata	normale, locuibil	normale, in stare buna, cu baie si bucatarie	Finisaje normale	Finisaje normale
Ajustare pt arhitectură şi finisaj		-12,0% *-€ 1.000*	-16,1% *-€ 3.000*	-10,8% *-€ 1.000*	-8,4% *-€ 1.000*

Instalatii, utilitati	energie electrica	doar energia racordata in casa	energie, incalzire cu sobe pe lemne, baie proprie, canalizare in fosa	doar energia racordata in casa	doar energia racordata in casa
Corecţe pentru instalatii si utilitati		€ 0	-€ 5.000	€ 0	€ 0
Caracteristici economice		nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare caracteristici economice		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare utilizare		0,0% € 0	0,0% € 0	0,0% € 0	0,0% € 0
Elemente nonimobiliare, anexe	casa de locuit in stare tehnica slaba din caramida cu s=18 mp, fara utilitati, anexa grajd din caramida cu s=58 mp si sura din caramida cu s=102 mp, toate in stare tehnica slaba, necesita modernizari majore sau demolare	fara	subsol si anexa gospodareasca	grajd in stare buna, beci	2 beciuri, grajd, sura, magazie
Ajustare Nonimobiliare		€ 3.000	€ 0	€ 0	€ 0
Preţ corectat		**€ 10.400**	**€ 10.600**	**€ 8.200**	**€ 10.900**
		Aita Medie nr. 236, zona mediana rezidentiala	*Aita Mare, median*	*Belin, periferic, langa balta*	*Racosul de Sus, median-central*
Ajustare totală netă (%=procentual)		116,7%	-62,1%	-18,0%	-9,2%
Ajustare totală brută(absolut)		€ 9.560	€ 17.414	€ 6.515	€ 7.081
Ajustare totală brută (%=procentual)		199,2%	62,2%	65,1%	59,0%
	VALOARE ESTIMATA				
Se alege imobilul cu cea mai mica ajustare bruta		**€ 11.000**	4,6255	**echiv.51.000 LEI**	

❖ ***Explicarea ajustărilor:***

- Pentru condiția ofertei s-au considerat marjele de negociere uzuale practicate pe piața specifică, ajustarea aplicată reflectând disponibilitatea vânzătorului la negocieri. C1 fiind o tranzacție certă nu au fost necesare ajustări. Față de C3 și C4, oferte depreciate deja, s-a aplicat totuși câte o ajustare negativă de 500 EUR, reprezentând cca 5-8% din preț. C2 fiind o ofertă normelă, apărută recent pe piață s-a aplicat o ajustare negativă de 5000 EUR, reprezentând cca 18% din preț.
- Pentru condițiile de piață nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind o oferte curente, iar tranzacția din anul 2018.
- Pentru localizare față de C3, situat în Belin, zonă periferică, spre baltă (vecinități necivilizate) s-a aplicat o ajustare pozitivă de 15%. Față de C4, situat în zona mediano-centrală a satului Racoșul de Sus (mai aproape de Baraolt) s-a aplicat o ajustare negativă de 10%. Ajustările s-au aplicat pe baza analizei datelor secundare de pe piață.
- Pentru corecția suprafeței terenurilor s-a avut în vedere principiul căruia terenurile mai mari se vând de obicei mai ieftin pe metru pătrat și invers. Astfel mai întâi s-a făcut o ajustare în funcție de diferența de suprafață, după care diferența de suprafață s-a înmulțit cu valoarea terenului pe metru pătrat rezultat din evaluarea terenului prin metoda comparației, de 3,5 EUR/mp.
- Aceeași principiu s-a utilizat și la corecția suprafeței construcțiilor de bază, unde față de C1,C3 și C4, cu suprafața construită mai mică, s-au aplicat mai întâi ajustări negative de 5%, resp. 2%, după care diferența a fost înmulțită cu 30 EUR/mp, valoarea unitară a construcției rezultat din abordarea prin cost.
- Pentru structură, vechime față de C1 și C4, case cu structura din lemn, cu o vechime de cca 70 de ani, dar în stare tehnică totuși mai bună decât construcția evaluată s-a aplicat câte o ajustare negativă de 1000 EUR. Față de C2, casă cu structura din lemn, cu o vechime de cca 60 de ani, dar

în stare tehnică mai bună, retencuit și rezugrăvit din exterior s-a aplicat o ajustare negativă de 2000 EUR. Față de C3, casă cu structura mixtă din lemn și cărămidă, în stare tehnică slabă de asemenea, necesitând acoperiș nou și reparații capitale nu s-au aplicat ajustări.

- Pentru finisaje s-a avut în vedere că aproximativ jumătate din clădire a fost utilizat ca și grajd și doar. Astfel față de C1, C3 și C4, cu finisaje normale, necesitând renovări de asemenea dar finisaje specifice unei case de locuit s-a aplicat câte o ajustare negativă de 1000 EUR. Față de C2, cu finisaje normale, în stare mai bună, cu baie și bucătărie finisată s-a aplicat o ajustare negativă de 3000 EUR pe baza unui deviz estimativ.
- Pentru instalații față de C1, C3 și C4 nu au fost necesare ajustări, acestea având de asemenea doar energia electrică racordată în casă. Față de C2, cu bucătărie și baie utilată, având racordată apa în casă, canalizare în fosă septică, încălzire cu sobe pe lemne, s-a aplicat o ajustare negativă de 3000 EUR.
- La capitolul anexe față de C1, fără anexe gospodărești, s-a aplicat o ajustare pozitivă de 3000 EUR pentru anexele proprietății evaluate, pe baza valorilor rezultate din abordarea prin cost. Față de cealalte comparabile nu au fost necesare ajustări, acestea având de asemenea anexe de valori similare.

Anexa 4A. Evaluarea terenului

Proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3	Comp_4
sat Aita Medie nr. 89, com. Aita Mare		Aita Mare, la marginea satului, spre camp	Aita Mare, zona mediano-periferica, spre grajduri	Aita Mare, central	Varghis, zona mediana
1.775	suprf.	698	1600	450	7200
front la strada pietruita 16,41ml	front	7 m la drum pamant	11 m la drum pietruit	16 m la drum pietruit	36 m
aug.18	data	apr 2017	2015	curente	2018
Preţul de Vânzare (EUR/mp)		**1,0 €**	**2,0 €**	**6,66 €**	3 €
ajustare Oferta~ Tranzactie (%)		0,0%	0,0%	-25,5%	-23,3%
ajustare Oferta~ Tranzactie		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*-€ 1,7*	*-€ 0.7*
Preţul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)		**1,0 €**	**2 €**	**5,0 €**	**2,3 €**
ELEMENTE DE COMPARATIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0.0*
Preţ ajustat (EUR/mp)		1,0 €	2,0 €	5,0 €	2,3 €
CONDIŢII DE FINANŢARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*
Preţ ajustat (EUR/mp)		1,0 €	2,0 €	5,0 €	2,3 €
CONDIŢII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0,0*	*€ 0.0*
Preţ ajustat (EUR/mp)		1,0 €	2,0 €	5,0 €	2,3 €
CONDIŢII DE PIAŢĂ	data eval	*0,0%*	*20,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Ajustare EUR/mp		*0,0 €*	*0,4 €*	*0,0 €*	*0,0 €*
Preţ ajustat (EUR/mp)		**1,0 €**	**2,4 €**	**5,0 €**	**2,3 €**
LOCALIZARE si ACCES	Aita Medie, median-semicentral, acces de pe drum pietruit, asfalt la cca 50 m	periferic, la capatul satului, front de 7 m, la drum pamant neamenajat	zona mediano-periferica, front de 11 m la drum macadam, forma usor neregulata	Aita Mare, central, acces de pe drum pietruit, la cca 300 m de drumul principal	Varghis, zona mediana, front pe drum secundar pamant, forma regulata
Ajustare (%)		*100,0%*	*20,0%*	*-10,0%*	*20,0%*
Ajustare EUR/mp		1,0 €	0,5 €	-0,5 €	0,5 €
CARACTERISTICI FIZICE					
Ajustare forma+dimens (%)	forma aproape regulata, alungita	*-5,0%*	*0,0%*	*-5,0%*	*-5,0%*
Ajustare EUR/mp		*-0,1 €*	*0,0 €*	*-0,2 €*	*-0,1 €*
Ajustare supraf (%)	{ 1.775 }	*-3,0%*	*0,0%*	*-4,4%*	*15,0%*
Ajustare EUR/mp		*0,0 €*	*0,0 €*	*-0,2 €*	*0,3 €*
Ajustare front (%)	front 16,41 ml	*50,0%*	*10,0%*	*0,0%*	*-10,0%*
Ajustare EUR/mp		*0,5 €*	*0,2 €*	*0,0 €*	*-0,2 €*
Ajustare topograf(%)	plan	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
Ajustare EUR/mp		*0,0 €*	*0,0 €*	*0,0 €*	*0,0 €*
UTILITĂŢI	energie, retea apa la drum	energie electrica in imediata apropiere	energie electrica si apa la drum	energie, fantana pe teren, retea apa si canalizare in fata portii	energie el la strada
Ajustare EUR/mp		1,0 €	0,2 €	-0,5 €	1,0 €
AMENAJĂRI	imprejmuit spre strada	neamenajat	neamenajat	imprejmuit	imprejmuit cu gard din plasa de sarma
Ajustare EUR/mp		0,1 €	0,1 €	0,0 €	0,0 €

ZONARE	zona rezidentiala si functiuni complementare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) Ajustare EUR/mp		0,0% 0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	de constructii, rezidential	rezidential	de constructii, rezidential sau industrial	rezidential, zona de case	rezidential, zona de case
Ajustare (%) Ajustare EUR/mp	UNITAR	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat (EUR/mp)	**3,50 €**	3,5 €	3,4 €	3,5 €	3,8 €
Ajustare totală brută	(absolut) (%)	2,7 € 268,0%	1,4 € 71,00%	3,2 € 47,49%	2,9 € 95,00%

6.213,00 € echiv 11.200 LEI

- ***Explicarea ajustărilor:***

- Pentru condiția ofertei s-au considerat marjele de negociere uzuale pracicate pe piața specifică (cca 25%) ajustarea aplicată reflectând disponibilitatea vânzătorului la negocieri intuite în urma convorbirilor telefonice resp. tipul ofertei. C1 și C2 fiind tranzacții nu au fost necesare ajustări.
- Pentru condițiile de piață față de C2, tranzacție din anul 2015, s-a aplicat o ajustare pozitivă de 20%, reprezentând cca 0,4 EUR/mp, întrucât prețurile au crescut ușor pe piața specifică din anu 2015 până la data evaluării.
- Pentru localizare și acces față de C1, situat periferic în Aita Mare, la capătul satului, cu acces de pe drum de pământ neamenajat s-a aplicat o ajustare pozitivă de 1 EUR/mp. Față de C2, situat mai meriferic în Aita Mare, în zona grajdurilor, cu acces de pe drum pietruit, s-a aplicat o ajustare pozitivă de 0,5 EUR/mp. Față de C3, situat mai favorabil, central în Aita Mare, acces de pe drum pietruit, s-a aplicat o ajustare negativă de 0,5 EUR, iar față de C4, situat median în satul Vărghiș, acces de pe drum pământ, s-a aplicat o ajustare pozitivă de 0,5 EUR/mp.
- Corecția de suprafață ține cont de faptul că suprafețele mai mari de teren intravilan se tranzacționează cu prețuri unitare mai reduse și invers, astfel pentru o diferență de 300-400 mp s-a considerat o ajustare de 1%.
- Pentru corecția frontului la stradă au fost necesare ajustări față de C1, cu deschidere la stradă mai mică, de doar 7m. Față de acesta s-a aplicat o ajustare pozitivă de 0,5 EUR/mp; față de C2, cu deschidere de cca 11 m s-a aplicat o ajustare pozitivă de 0,2 EUR/mp, iar față de C3, cu front mai mare, fiind parcelabil, s-a aplicat o ajustare negativă de 0,2 EUR/mp, repr. 10% din preț.
- Pentru utilități față de C1 și C4, cu energie electrică la stradă sau în imediata apropiere, fără alte facilități s-a aplicat câte o ajustare pozitivă de 1 EUR/mp. Față de C2, cu rețea de energie și apă la stradă s-a aplicat o ajustare pozitivă de 0,2 EUR/mp pt racordul de energie pe proprietate. Față de C3, cu energie și fântână pe teren, având rețea de apă și canalizare în fața porții s-a aplicat o ajustare negativă de 0,5 EUR/mp.
- Pentru amenajări (împrejmuire) față de C1 și C2, terenuri neîmprejmuit2 s-a aplicat câte o ajustare de 0,1 EUR/mp.
- Pentru zonare nu au fost necesare ajustări , toate comparabilele fiind situate în zona rezidențială, resp. zonă mixtă (C2).
- Pentru CMBU nu au fost necesare ajustări

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CASPAR KITTI
Legitimația Nr. 12719
Valabil 2018
Specialitatea: EPI, EBM
ANEVAR

Anexa 4B. Abordarea prin cost

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE

Nr. Cad. 1. Casa de locuit

FISA NR.55 /Indreptar tehnic editita iunie 2018 - " Locuință modestă în mediul rural cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată" corectat pentru invelitoare tigla, conf. fisa 51

4,6255

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

Casa cu regim de inaltime P

1. ADRESA: sat Aita Medie nr. 89

2. DATE DE REFERINTA:
- suprafata teren aferent (mp) 1.775,00
- suprafata construita (mp) Ac 18
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 18
- arie utila (mp) Au cca. 15
- inaltime medie 2,1

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total
Excavatii	mc	0,3600	76,00	27,36	1,35%	413,85
Umpluturi si compactari	mc	0,1100	50,00	5,50	0,27%	83,19
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,2500	70,00	17,50	0,86%	264,71
Beton simplu	mc	0,3000	450,00	135,00	6,64%	2.042,02
Scari din lemn	ml	0,0300	105,00	3,15	0,16%	47,65
Zidarii	mc	0,6100	718,00	437,98	21,55%	6.624,91
Confectii metalice	kg	0,3000	13,60	4,08	0,20%	61,71
Termoizolatii	mp	1,0000	47,50	47,50	2,34%	718,49
Tamplarie din lemn	mp	0,3500	369,50	129,33	6,36%	1.956,18
Tamplarie din PVC armat	mp	-	685,00	0,00	0,00%	0,00
Geamuri simple	mp	0,2000	39,50	7,90	0,39%	119,50
Geamuri termopan	mp	-	123,00	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din beton	mp	0,7000	115,00	80,50	3,96%	1.217,65
Pardoseli din mozaic	mp	-	298,00	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din gresie	mp	-	210,00	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din parchet laminat	mp	-	84,70	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din dusumea	mp	-	165,00	0,00	0,00%	0,00
Tencuieli interioare	mp	3,5000	75,90	265,65	13,07%	4.018,24
Zugraveli interioare	mp	3,3240	23,20	77,12	3,80%	1.166,47
Placaje faianta	mp	-	155,00	0,00	0,00%	0,00
Vopsitorii interioare	mp	-	34,50	0,00	0,00%	0,00
Tencuieli exterioare	mp	0,9000	115,00	103,50	5,09%	1.565,55
Trotuare exterioare	mp	-	85,00	0,00	0,00%	0,00
Podina din lemn pod	mp	-	109,00	0,00	0,00%	0,00
Sarpanta	mp	1,0000	84,00	84,00	4,13%	1.270,59

Invelitoare, inclusiv astereala f.51	mp	1,7920	240,00	430,08	21,17%	6.505,41
Streasina infundata	mp	0,2670	134,00	35,78	1,76%	541,18
Jgheaburi si burlane	ml	-	29,50	0,00	0,00%	0,00
Tabachere si lucarne	mp	0,0150	358,00	5,37	0,26%	81,23
Sobe	cahle	-	43,00	0,00	0,00%	0,00
Alte lucrari de constructii	%	2,0000		37,95	1,87%	573,97
Bransament electric	lei	-	64,90	0,00	0,00%	0,00
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	-	7,10	0,00	0,00%	0,00
Aparate electrice	lei	-	24,30	0,00	0,00%	0,00
Corpuri de iluminat	lei	-	5,40	0,00	0,00%	0,00
Bransament apa canal f35	lei	-	81,60	0,00	0,00%	0,00
Put apa si hidrofor	lei	-	102,70	0,00	0,00%	0,00
Coloane si legaturi sanitare	ml	-	44,80	0,00	0,00%	0,00
Obiecte si armaturi sanitare	lei	-	8,00	0,00	0,00%	0,00
Boiler electric	lei	-	6,70	0,00	0,00%	0,00
Alte instalatii comune	%	-		0,00	0,00%	0,00
Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000		96,76	4,76%	1.463,62
TOTAL				**2.032**	**100,00%**	**30.736**
					EUR	**6.645**
					EUR/MP	**369**

4.2. Valoarea de reconstructie (lei) **30.700**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT
* conditii de exploatare normale
* starea tehnica medie

5.1. Gradul de uzura fizica: 89,30%
* Constructii 85%
* Inchideri si compartimentari 85%
* Finisaje 95%
* Instalatii 95%

5.2. Depreceiere functionala 0,00%

5.3. Depreciere din cauze externe -lipsa cererii 20,00%

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 109,30%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **2.600 LEI**
600 EUR
33 EUR/MP

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
GASPAR KITTI
Legitimaţia Nr. 12719
Valabil 2018
Specialitatea: EPI, EBM
ANEVAR

Nr. Cad. 2. Anexa

FISA NR.60 /Indreptar tehnic editita iunie 2018 - " Dependinta din zidarie, pe o fundatie usoara din beton, sarpanta simpla, tavanuiala din scanduri brute, invelitoare din tabla neagra, cu o zidarie de o caramida" corectat pentru invelitoare tigla

4,6255

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa cu regim de inaltime P

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp) 0,00
- suprafata construita (mp) Ac 111
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 111
- arie utila (mp) Au cca. 92,5
- inaltime medie 2,3

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total
Fundatie usoara	mc	0,3800	230,00	87,40	5,63%	8.152,44
Zidarie din caramida	mc	0,5100	953,00	486,03	31,32%	45.335,57
Geamuri	mp	0,1000	39,50	3,95	0,25%	368,45
Pardoseli din beton	mp	0,2500	115,00	28,75	1,85%	2.681,72
Tencuieli interioare	mp	1,9000	56,20	106,78	6,88%	9.960,15
Zugraveli interioare	mp	2,8000	12,20	34,16	2,20%	3.186,35
Spoileri exterioare	mp	1,5000	12,20	18,30	1,18%	1.706,97
Tencuieli exterioare	mp	1,5000	75,50	113,25	7,30%	10.563,66
Vopsit tamplarie	mp	-	25,00	0,00	0,00%	0,00
Ferestre simple	mp	0,1000	315,00	31,50	2,03%	2.938,24
Usi simple	mp	0,2000	395,00	79,00	5,09%	7.368,91
Tavanitul planseului	mp	1,0000	57,00	57,00	3,67%	5.316,81
Sarpanta	mp	1,2000	58,00	69,60	4,48%	6.492,10
Invelitoare, inclusiv astereala f.51	mp	1,2000	190,00	228,00	14,69%	21.267,23
Astereala din scandura bruta	mp	1,2000	39,00	46,80	3,02%	4.365,38
Bransament electric	lei	1,0000	64,90	64,90	4,18%	6.053,70
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	7,10	21,66	1,40%	2.019,92
Aparate electrice	lei	1,0000	24,30	24,30	1,57%	2.266,64
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	5,40	5,40	0,35%	503,70
Diverse, organizare, proiectare	%	3,0000		45,20	2,91%	4.216,44
TOTAL				**1.552**	**100,00%**	**144.764**
					EUR	**31.297**
					EUR/MP	**282**

4.2. Valoarea de reconstructie (lei) **144.800**

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
GASPAR KITTI
Legitimatia Nr. 12719
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare	normale
* starea tehnica	medie
5.1. Gradul de uzura fizica:	89,30%
* Constructii	85%
* Inchideri si compartimentari	85%
* Finisaje	95%
* Instalatii	95%
5.2. Depreceiere functionala	0,00%
5.3. Depreciere din cauze externe -lipsa cererii	20,00%
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	109,30%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **12.400 LEI**
2.700 EUR
24 EUR/MP

Nr. Cad. 3. Anexa

FISA NR.60 /Indreptar tehnic editita iunie 2018 - " Dependinta din zidarie, pe o fundatie usoara din beton, sarpanta simpla, tavanuiala din scanduri brute, invelitoare din tabla neagra, cu o zidarie de o caramida" corectat pentru invelitoare tigla **4,6255**

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa cu regim de inaltime P

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp)	0,00
- suprafata construita (mp) Ac	58
- arie desfasurata (mp) Ad cca.	58
- arie utila (mp) Au cca.	48
- inaltime medie	2,3

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total
Fundatie usoara	mc	0,3800	230,00	87,40	6,41%	4.259,83
Zidarie din caramida	mc	0,5100	953,00	486,03	35,65%	23.688,86
Geamuri	mp	-	39,50	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din beton	mp	-	115,00	0,00	0,00%	0,00
Tencuieli interioare	mp	1,9000	56,20	106,78	7,83%	5.204,40
Zugraveli interioare	mp	-	12,20	0,00	0,00%	0,00
Spoileri exterioare	mp	1,5000	12,20	18,30	1,34%	891,93
Tencuieli exterioare	mp	1,5000	75,50	113,25	8,31%	5.519,75
Vopsit tamplarie	mp	-	25,00	0,00	0,00%	0,00

Ferestre simple	mp	0,1000	315,00	31,50	2,31%	1.535,29
Usi simple	mp	0,2000	395,00	79,00	5,79%	3.850,42
Tavanitul planseului	mp	1,0000	57,00	57,00	4,18%	2.778,15
Sarpanta	mp	1,2000	58,00	69,60	5,10%	3.392,27
Invelitoare, inclusiv astereala f.51	mp	1,2000	190,00	228,00	16,72%	11.112,61
Astereala din scandura bruta	mp	1,2000	39,00	46,80	3,43%	2.281,01
Bransament electric	lei	-	64,90	0,00	0,00%	0,00
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	-	7,10	0,00	0,00%	0,00
Aparate electrice	lei	-	24,30	0,00	0,00%	0,00
Corpuri de iluminat	lei	-	5,40	0,00	0,00%	0,00
Diverse, organizare, proiectare	%	3,0000		39,71	2,91%	1.935,44
TOTAL				**1.363**	**100,00%**	**66.450**
					EUR	**14.366**
					EUR/MP	**248**

4.2. Valoarea de reconstructie (lei) **66.400**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare normale
* starea tehnica medie

5.1. Gradul de uzura fizica: 89,30%
* Constructii 85%
* Inchideri si compartimentari 85%
* Finisaje 95%
* Instalatii 95%

5.2. Depreceiere functionala 0,00%

5.3. Depreciere din cauze externe -lipsa cererii 20,00%

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 109,30%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **5.700 LEI**
1.200 EUR
21 EUR/MP



Nr. Cad. 4. Anexa

FISA NR.60 /Indreptar tehnic editita iunie 2018 - " Dependinta din zidarie, pe o fundatie usoara din beton, sarpanta simpla, tavanuiala din scanduri brute, invelitoare din tabla neagra, cu o zidarie de o caramida" corectat pentru invelitoare tigla

4,6255

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI
METODA COSTURILOR SEGREGATE

Anexa cu regim de inaltime P

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp) 0,00
- suprafata construita (mp) Ac 102
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 102
- arie utila (mp) Au cca. 85
- inaltime medie 3

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total
Fundatie usoara	mc	0,3800	230,00	87,40	8,51%	7.491,43
Zidarie din caramida	mc	0,5100	953,00	486,03	47,34%	41.659,71
Geamuri	mp	-	39,50	0,00	0,00%	0,00
Pardoseli din beton	mp	-	115,00	0,00	0,00%	0,00
Tencuieli interioare	mp	-	56,20	0,00	0,00%	0,00
Zugraveli interioare	mp	-	12,20	0,00	0,00%	0,00
Spoileri exterioare	mp	-	12,20	0,00	0,00%	0,00
Tencuieli exterioare	mp	-	75,50	0,00	0,00%	0,00
Vopsit tamplarie	mp	-	25,00	0,00	0,00%	0,00
Ferestre simple	mp	-	315,00	0,00	0,00%	0,00
Usi simple	mp	0,2000	395,00	79,00	7,69%	6.771,43
Tavanitul planseului	mp	-	57,00	0,00	0,00%	0,00
Sarpanta	mp	1,2000	58,00	69,60	6,78%	5.965,71
Invelitoare, inclusiv astereala f.51	mp	1,2000	190,00	228,00	22,21%	19.542,86
Astereala din scandura bruta	mp	1,2000	39,00	46,80	4,56%	4.011,43
Diverse, organizare, proiectare	%	3,0000		29,90	2,91%	2.563,28
TOTAL				**1.027**	**100,00%**	**88.006**
					EUR	**19.026**
					EUR/MP	**187**

4.2. Valoarea de reconstructie (lei) **88.000**

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare	normale
* starea tehnica	medie
5.1. Gradul de uzura fizica:	90,15%
* Constructii	85%
* Inchideri si compartimentari	90%
* Finisaje	95%
* Instalatii	95%
5.2. Depreceiere functionala	0,00%
5.3. Depreciere din cauze externe -lipsa cererii	20,00%
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA	110,15%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE **6.900 LEI**
1.500 EUR
15 EUR/MP

7. VALOAREA TERENULUI 3,5 EUR/MP
6.200 EUR

8. VALOAREA IMOBILULUI (constructii+teren) **56.000** LEI
12.200 EUR

Anexa 5: Prezentarea comparabilelor și alte date de piață

Comparabile pentru teren

Comparabila 1:

http://elado.ro/aprohirdetesek/8-/307772-elado-beltelek.html

Elado beltelek

1 Euro

Elado 1943/421topon levö beltelek
Nagy ajta terület 698 mp
Ár: 1 Euro
SERBAN CSABA
0729830833
Kovászna megye
Sepsis Szengyörgy
serbancsaba34@freemail.hu

Hirdetés feladva: 2017 Márc. 19.
Megtekintve: 104 alkalommal

Informatii suplimentare: Teren situat in Aita Mare, nr. top: 1943/421, suprafața 698 mp

Verificare date: Tranzactionat în aprilie 2017 cu 1 EUR/mp, lot îngust, front cca 7m, la capătul satului, acces drum pamant. Utilități energie electrică. neamenajat

Comparabila 2:

1. 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

Verificare date: teren zona mai periferica, strada de la primarie spre grajduri, front la drum de 11 m, se lateste la 14 m apoi se ingusteaza, cu energie si apa in fata terenului - la drum macadam, suprafata terenului cca 1600mp, oferta de vanzare la 4000 EUR, informatie eronata in anunt pret/mp = 2,50 eur.

Informatii suplimentare: tranzactie la 14000 lei- cca 2 Eur/mp, a fost achizitionat de primarie in primavara 2015.

Comparabila 3:

https://www.olx.ro/oferta/loc-de-casa-aita-mare-in-centru-450-mp-IDb0ozW.html#e3279124f4



loc de casa in centrul comunei AITA MARE jud covasna 33 km de brasov terenul este situat in centrul comunei dar totusi la aprox 300 de metrii de la drumul principal sunt propietar testamentar acte in regula deschidere la drum 16 m adincime 29 m mentionez ca a fost o constructie ce a fost demolata pe propietate exista fintina , casa demolata a fost racordata la reteaua de curent a avut 220 v si 380 v in fata portii trece canalizarea si apa curenta






Comparabila 4:

http://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/363457-beepitheto-telek.html

Beépíthető telek

3 EUR/négyzetméter

Hirdetés tartalma

Telekkönyvezett 7200 nm, vaskerítéssel körbekerített beépíthető terület eladó Vargyason tulajdonostól.
Front - kb. 36 m, hosszúság - 200 m.
Ár: 3,0 euro/nm (enyhén alkudható)
Kb. 150 drb. Oltott alma, korte, szilva, dio, meggy, cseresznye, barack csemeteses van kialakittva a teleken

Információk a hirdetésről

Ár3 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellegeKínál
Feladási idő2017.09.12
Megtekintve62 alkalommal
Azonosító#363457

Kapcsolat a hirdetővel

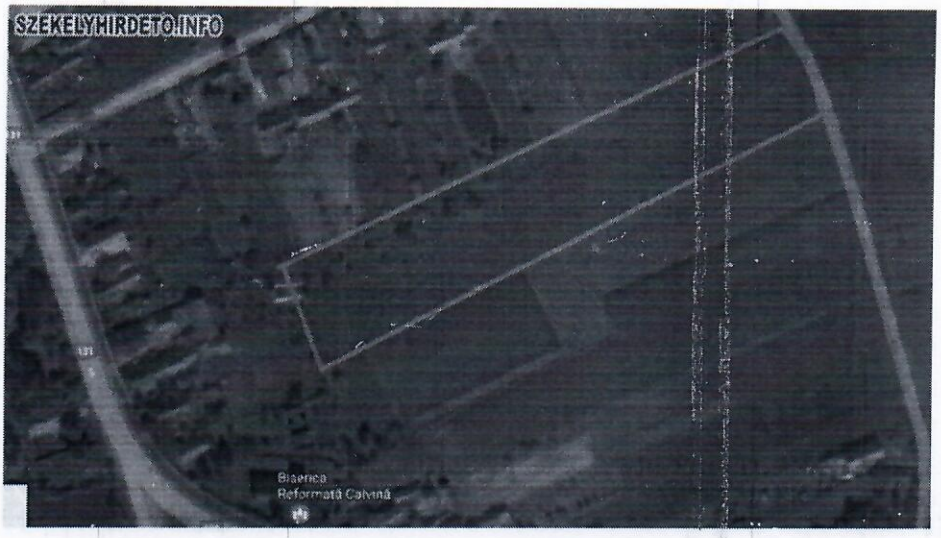
HirdetőRife
TelepülésVargyas / Kovászna megye
tel://0730 636 751

De vânzare teren intravilan construibil la Vârghiș, județul Covasna, întabulat, cu suprafața de 7200 mp, împrejmuit cu gard metalic, direct de la proprietar.
Front cca. 36 m, lungime 200 m.
Cca. 150 puieți pomi fructiferi (meri, peri, pruni, nuci, cireși, vișini, caiși) pe teren.
Preț 3,0 EUR/mp, ușor negociabil.

mentinut si in mai 2018

Információk a hirdetésről

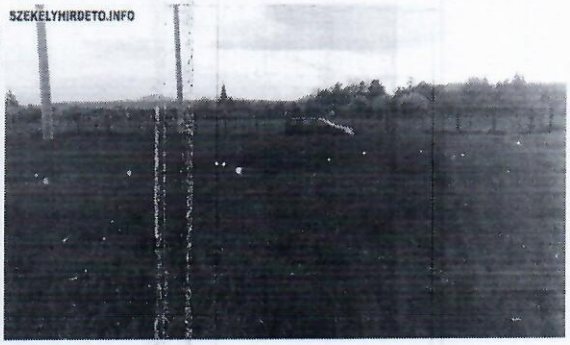
Ár3 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellegeKínál
Feladási idő2018.04.07
Megtekintve53 alkalommal
Azonosító#363457


SZEKELYHIRDETO.INFO
Biserica
Reformată Calvină


SZEKELYHIRDETO.INFO


SZEKELYHIRDETO.INFO


SZEKELYHIRDETO.INFO


SZEKELYHIRDETO.INFO

Alte date de piață 1:

https://www.romimo.ro/imobiliare/Terenuri/Teren-extravilan/Brasov/Brasov/anunt-4435357.html?pgsource=publi24.ro



vand teren in arini, jud brasov

Brasov, Brasov

8 EUR

actualizat in urma cu 8 zile

Imagini

Contacteaza utilizatorul

0768368088

0768368088

Contacteaza

Nume: dan

Vezi toate anunturile

Distribuite pe

★ Adauga la favorite

Listeaza la imprimanta

Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4435357
Valabil de la	03.01.2018
Pana la	04.03.2018
Cod de identificare extern	classified_17050023

Detalii

Judet	Brasov
Localitatea	Brasov

Detalii

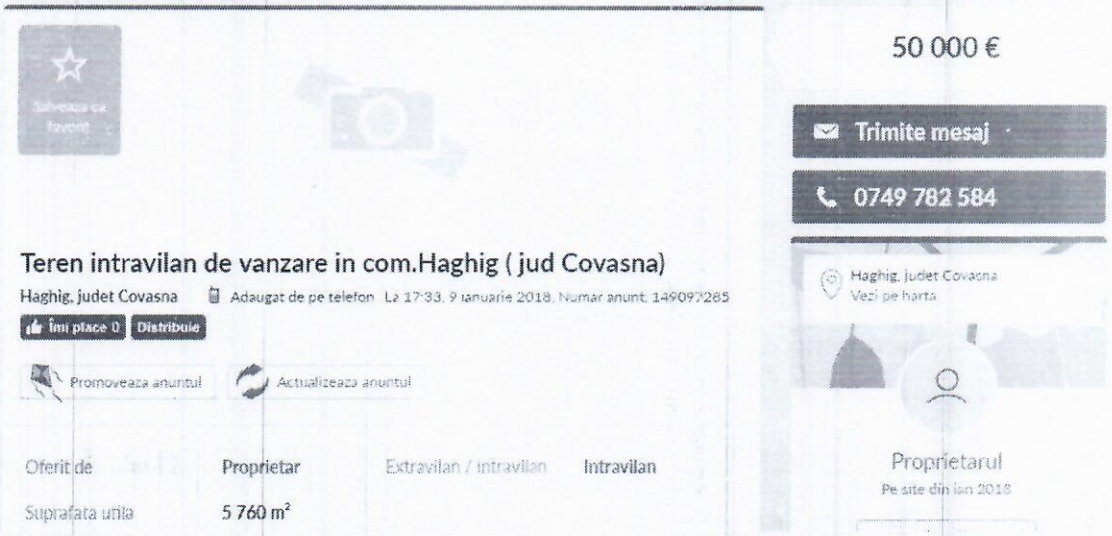
Judet	Brasov		
Localitatea	Brasov		
Tip contract	De vanzare	Suprafata terenului	5.000m²
Categoria	Terenuri	Pret	8 EUR
Subcategoria	Teren extravilan	Pret (RON)	37 RON

Descriere

vand teren in arini, jud. brasov, la intrare in sat dinspre maierus, terenu este situat langa prima casa din sat in suprafata de 5000mp, 8eur/mp negociabil

Alte date de piață 2:

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-com-haghig-jud-covasna-IDa5B0W.html#57f49ed73b



Fisa terenului:
*Adresa: com. Haghig, nr.465, Jud.Covasna
*Suprafata 5760 Mp
*Cea ma buna utilizare: residential
Amplasare:
*intravilanul com.Haghig, zona mediana, colti la 2 strazi secundare asfaltate in stare foarte buna.
*fara poluare, zona seismica E, Tc=0,7
Utilitati:
*energie electrica
*fantana proprie
*retele apa si canalizare comunale in faza de construire
Caracteristici fizice:
*supratafa 1440 Mp ×4= 5760 mp
* front de strada pe 2 strazi, 65 m +80 m
*forma regulata, imprejmuit
Stare:
* curti, constructii, gradina
Vecinitatii:
*casa de locuit, strada
Proprietate privata- Persona fizica
Intabulat in cartea funciara

Verificarea datelor, cu inspecție:



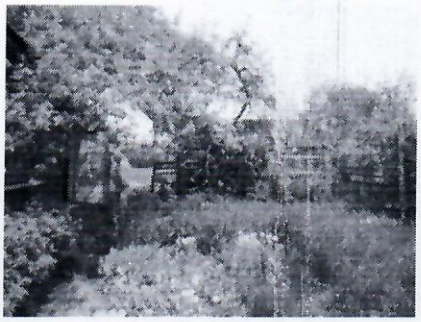
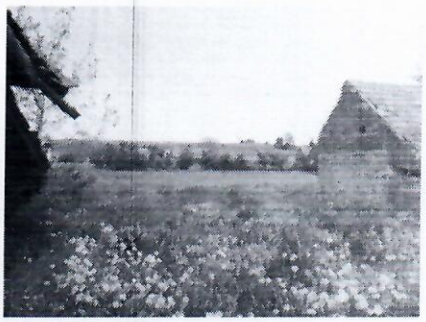


Pe teren există și o casă veche din lemn și câteva anexe în stare degradată, oferta este valabilă și în mai 2018, negociabil până la 7 EUR/mp.



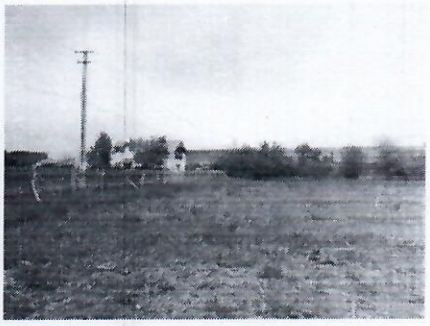












Alte date de piață 3:

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ID8OxSH.html#4b57f229db



9 €
Negociabil

Trimite mesaj

0731 361 141

Haghig, județ Covasna
Vezi pe hartă

Diana
Pe olx din mai 2013

Anunțurile utilizatorului

Raportează Tipărește

Vand teren

Haghig, județ Covasna Adăugat de pe telefon: La 10:57, 1 august 2018, Număr anunț: 130257331

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafața utilă	4 500 m²		

Vand teren in stupini. Vis a vis de hala daf. Suprafata 4500mp. Mai multe detalii la telefon!

COMPARABILE UTILIZATE IN ABORDAREA PRIN COMPARAȚII (CONSTRUCȚII + TEREN)

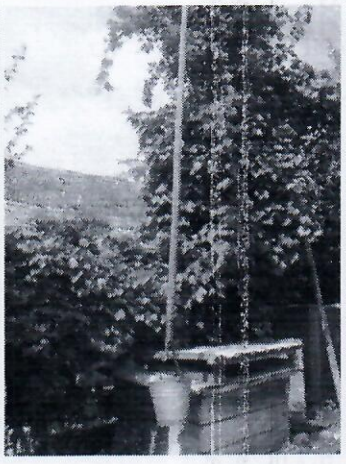
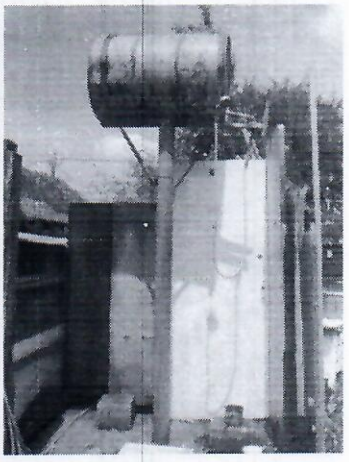
Comparabila 1:

Aita Medie nr. 236, zonă mediană, lângă drumul principal. Proprietate rezidențială compusă din teren cu s=914 mp și casă de locuit cu structura din bârne lemn, cu o vechime de cca 70 ani, acoperiș șarpantă cu învelitoare țigle, suprafața construită desfășurată cca 60 mp, finisaje normale, doar energia electrica racordata in casa. In curte este fantana.

Tranzacție la 4800 EUR în 2018, informații din baza de date al Primăriei Aita Mare





Comparabila 2:

https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-in-aita-mare-pret-28000-euro-ID9JK6p.html#7f10371984



28 000 €

Negociabil

Contact prin Storia.ro

0786 102 271
0731 323 396
0368 444 481
0268 325 814

Aita Mare, Judet Covasna
Vezi pe harta

Vand casa in Aita Mare pret 28000 euro

Aita Mare, Judet Covasna Adaugat la 15:20, 9 August 2018, Numar anunt: 143859302

Prelungeste anuntul Actualizeaza anuntul

Angela Duca

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Oferit de	Agentie	Camere	3 camere
Suprafata utila	90 m²		

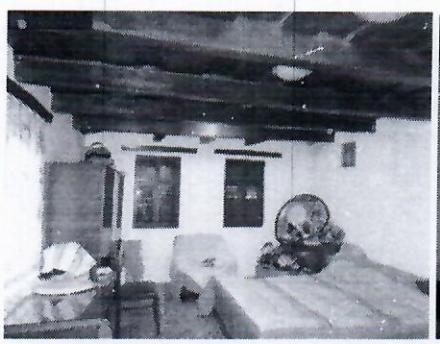
Raporteaza Tipareste

Vand casa in Aita Mare , constructie din lemn si beton ,cu fundatie de beton , compusa din 3 camere nedecomandate, bucatarie si baie . Suprafata utila 90 mp, suprafata construita 120mp , pe un singur nivel .Utilitati ; curent electric , apa curenta in baie si bucatarie ,fosa septica ,incalzire cu sobe pe lemne. Imobilul dispune de beci si un corp anexa .Gradina are si pomi fructiferi . Suprafata totala de teren 2400 mp .

Anunturi publicate de: Fortuna Imobiliare










Comparabila 3:

https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-la-belin-judetul-covasna-IDbpXAB.html#a0023d3204



10 000 €

Trimite mesaj

0771 428 445

Belin, judet Covasna

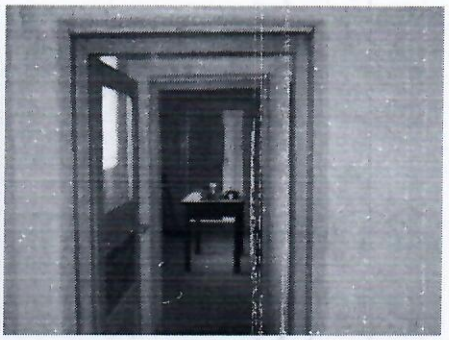
Casa de vanzare la Belin judetul covasna

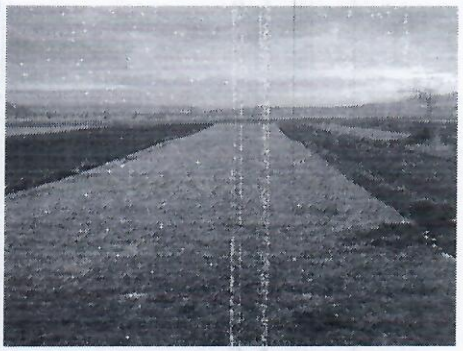
Belin, judet Covasna

Oferit de	Proprietar	Camere	4 sau mai multe
Suprafata utila	2545 m²	Locuinta mobilata / utilata	Partial

Casa batraneasca din lemn si zidarie compusa din 4 camere, beci si pod.
Casa necesita renovare iar acoperisul trebuie schimbat.
Apa si toaleta sunt in curte.
Pe teren se mai afla si un grajd in stare buna.
situat la belin in zona linistita lunga balta, strada Bodor
sunt 4 camere,, pod, terracota
electricitate, apa la funtana in curte, internet, soba

Oferta depreciata de la 12.000 EUR in ianuarie 2018 (https://www.romimo.ro/imobiliare/Case/Casa-la-tara/Covasna/Belin/anunt-4620910.html
)



Comparabila 4:

https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-ID95ogX.html#3366b2ad5d



54 999 lei
Negociabil

Trimite mesaj

0752 577 608

Racosul de Sus, judet Covasna
Vezi pe harta



Dragoman
Raspunde rapid
Pe site din iul 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Casa de vanzare

Racosul de Sus, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 09:10, 15 iulie 2018.
Numar anunt: 134271971

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Camere	3 camere

Casa situata in centrul localitatii Rocosul de Sus, magazin la 2 pasi. 2 camere mari + hol + camara + beci locuibil + beci normal + debara + cuptor in curte + fantana + magazie de lemne + grajd de caramida mare + sura. Curte mare, gradina mare.
Pret usor negociabil.
Nr contact +40 752 577 608















Verificare date (convorbire telefonica 2018): Curte cca. 400, gradina 800 mp, **total 1200 mp**, suprafata construita casa cca. 80 mp. Oferta de 55.000 lei nu prea negociabila incat este déjà depreciate de la 60.000 lei, din 2017.

Extras din analiza de piață – alte date de piață

Alte date de piață 1:

https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-aita-seaca-IDbrOCh.html#7f10371984



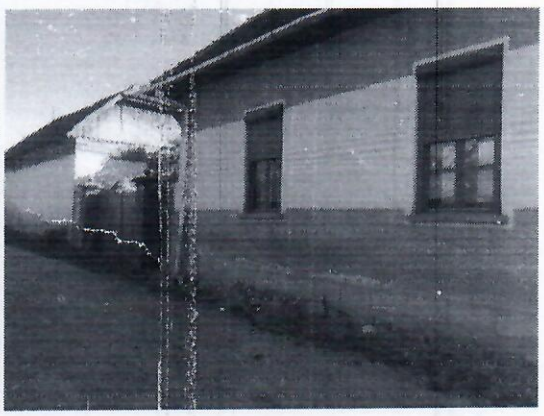
170 000 lei
Negociabil
Trimite mesaj
0745 582 392
Aita Seaca, judet Covasna
Vezi pe harta
Lorand
Pe site din apr 2014
Anunturile utilizatorului
Raporteaza
Tipareste

Casă de vânzare Aita Seacă
Aita Seaca, judet Covasna Adaugat de pe telefon la 10:14, 12 august 2018,
Numar anunt: 169169125
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

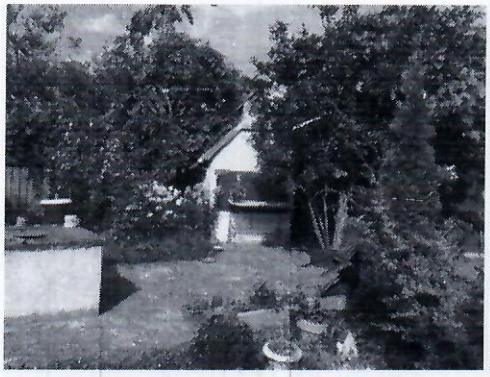
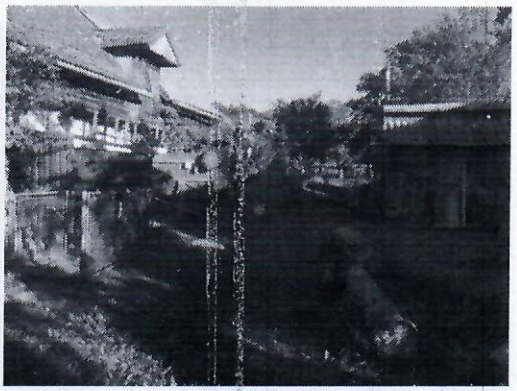
Oferit de	Proprietar	Camere	4 sau mai multe
Suprafata utila	120 m²		

De vânzare casă de locuit cu acte la zi. Casa are patru camere, bucătărie, baie, cămară, ușă spre stradă, cu posibilitate de activități comerciale, pod cu posibilitate de mansardare. In curte există anexe. Imobilul mai are o livadă de 2200 mp. Casa se afla în centrul satului. Accesul se face pe drum asfaltat până la intrarea în sat. Merită văzut!



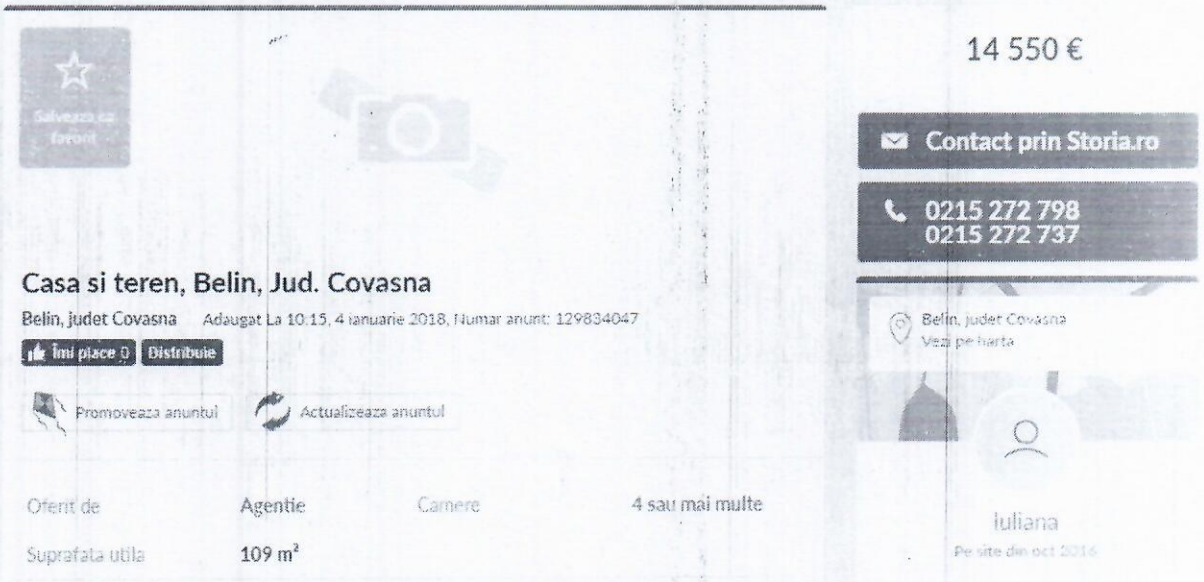




Alte date de piață 2:

https://www.olx.ro/oferta/casa-si-teren-belin-jud-covasna-ID8MLLx.html#b02203e811



Imobil compus din casa cu extindere, anexe gospodaresti (grajd, sura) si teren, situata in comuna Belin, jud. Covasna.

Teren in suprafata de 1293 mp, casa cu aria construita de 130,9 mp (80,1 mp casa de lemn si 50,8 mp extindere), suprafata utila de 109,08 mp, anul construirii 1900 casa din lemn si 1998 extinderea din caramida.
Casa are regim de inaltime beci+parter, fundatii din piatra la corpul vechi si beton la extindere.
Proprietatea este situata in apropierea Politiei Belin si a Bibliotecii, la strada Principala cu deschidere stradala de 20 ml.
Imobilul se vinde in licitatie publica, (phx)
Comision 0%.

Anunturi publicate de: HomeLand

Alte date de piață 3:

http://www.hirdetes.ro/hirdetes.php?id=97567&/hirdetesek/Ingatlan-Alberlet/Csaladi-haz/Ingatlan-eladas-Bolonben/

Ingatlan eladás Bölönben











20 Lej
kb. 4 EUR

Ingatlan eladás Bölönben

Családi ház sürgősen eladó!
Eladó kertes családi ház Bölönben, Kovászna megye. A lakás tartalmaz: 3 szobát, teraszt, előszobát pince lejárattal, fürdő szobát, konyhát, kamrát nyári konyhát padlás feljárattal és kemencével, tágas melléképülettel, mindez a házhoz tartozó első udvaron található, házat kísérő hátsó udvaron tyúkól és elkülönített kis zöldséges kert mindez 600 mp, ezt követi a házhoz tartozó kert 790mp
Összterület: 1390 mp,
Telefon: 0741784152
Ár: 20. 000 euró alkudható.
Több infó a fenti telefonszámon.

Lelőhely: **Bölön / Kovászna megye**

EGYÉB INFÓ

- Hirdetés feladva: **2016. Márc. 18.**
- Hirdetés azonosítója: **#97567**
- Megtekintve **128** alkalommal
- Hirdetés küldése e-mailben
- Hirdetés jelentése
- Hirdetés nyomtatása
- Hirdetés kiemelése

Megosztom a Facebookon

ELADÓ ADATAI

Eladó:	tanaeta (2)
E-mail:	-
Telefonszám:	0741 784 152
Üzenetküldés:	Üzenet az eladónak









Informatii suplimentare: De vânzare casă în Belin, casa este compusă din 3 camere, hol, cămară, bucătărie, baie, suprafața construită cca 110 mp. Anexe bucătărie de vară, grajd pentru animale, șură. Suprafața terenului 1390 mp. Apa este racordată în casă, încălzire cu sobe, finisaje normale, casa este construită din cărămidă, vechime cca 80 ani.

Ofertă 2016 la 20.000 EUR negociabil. Proprietarul nu a putut fi contactat.

Anexa 6: Extras CF

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

Nr. cerere	20689
Ziua	08
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare
100058829213

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23960 Aita Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	23960	1.775	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	23960-C1	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; CASA D LOCUIT P, S.DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; ANEXA P, S.DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; ANEXA P, S.DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	Loc. Aita Medie, Nr. 89, Jud. Covasna	S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; ANEXA P, S.DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8576 / 03/04/2018		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 584, din 04/04/2017 emis de JUD.SF.GHEORGHE. documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 6151, din 22/03/2018 emis de PRIM.AITA MARE, certificat de atestare fiscala; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 6219, din 26/03/2018 emis de PRIMARIA AITA MARE; Act Notarial nr. declaratie nr. 2151, din 22/03/2018 emis de BNP GRAMADA CLAUDIU GABRIEL;		
B1	se infiinteaza cartea funciara nr. 23960 Aita Mare in urma transcrierii imobilului cu nr. top 48, 49/2 inscris in cartea funciara nr. 23665 Aita Mare		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Uzucapiune, cota actuala 1/1		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	1) **NAGY HONORITA**		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 23960 Comuna/Oraş/Municipiu: Aita Mare

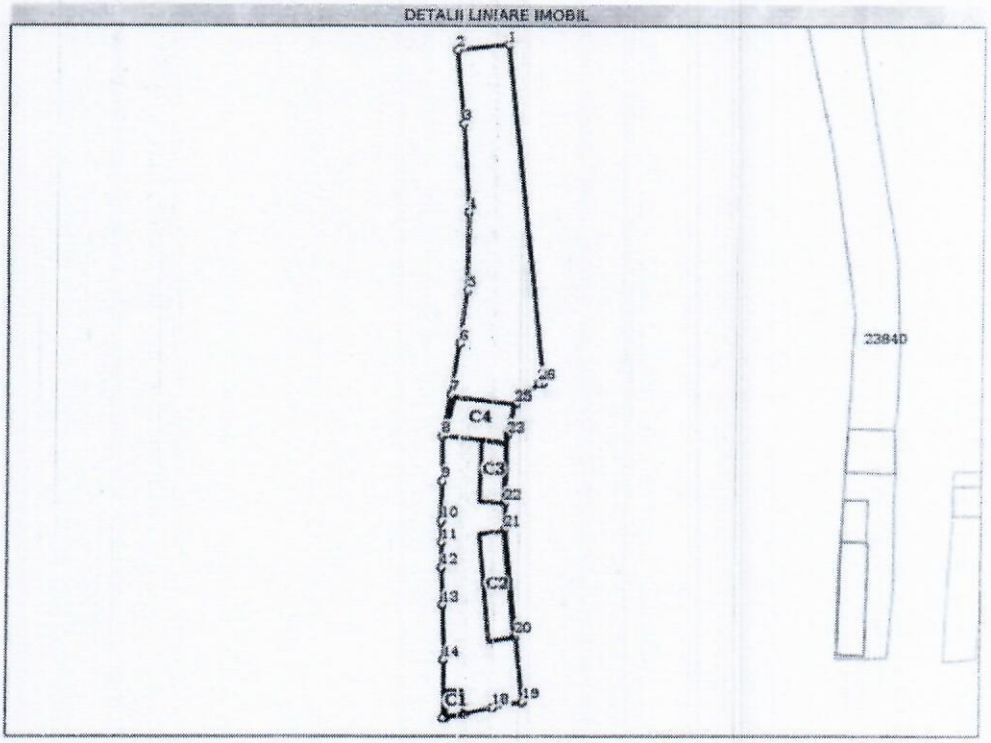
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
23960	1.775	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	867	-	-	-	
2	arabil	DA	908	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Suprat. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	23960-C1	constructii de locuinte	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; CASA D LOCUIT P, S.DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	constructii anexa	111	Cu acte	S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; ANEXA P, S.DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	constructii anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; ANEXA P, S.DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	constructii anexa	102	Cu acte	S. construita la sol:102 mp; S. construita desfasurata:102 mp; ANEXA P, S.DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

Carte Funciară Nr. 23960 Comuna/Oraş/Municipiu: Aita Mare

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.499
3	4	17.659
5	6	10.714
7	8	8.597
9	10	7.877
11	12	5.104
13	14	11.023
15	16	0.593
17	18	5.951
19	20	13.459
21	22	5.19
23	24	2.55
25	26	6.399
27	1	68.412

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	14.93
4	5	15.859
6	7	10.497
8	9	8.993
10	11	4.225
12	13	7.43
14	15	11.92
16	17	3.762
18	19	6.103
20	21	21.53
22	23	13.532
24	25	3.849
26	27	0.911

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta interna nr.90302/08-08-2018 in suma de 20. pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
09-08-2018
Data eliberării,
__/__/____

10 AUG. 2018

Asistent Registrator,
ANNA-MARIA BENKO
(parafa şi semnătura)

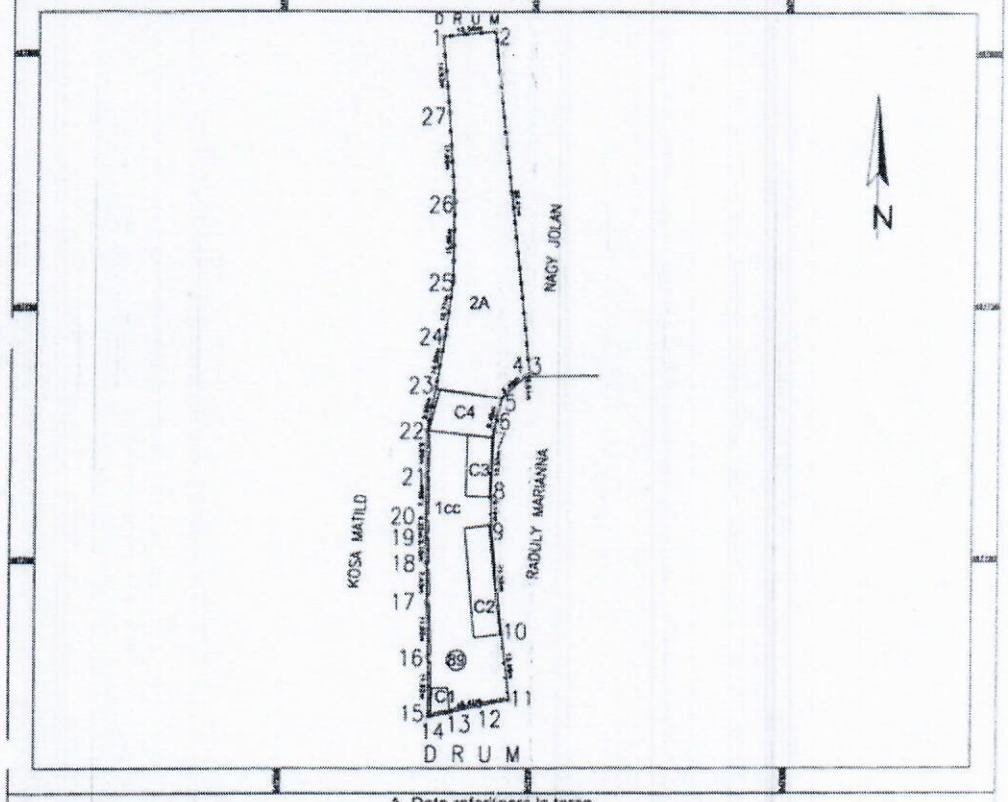
Referent,
(parafa şi semnătura)

Anexa 7: Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Sc.1:1000

Nr.cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
23960	1775	Aita Medie nr.89

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
23665	AITA MARE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	867	Imprejmuit cu gard sarma, zid si lemn
2	A	908	
TOTAL		1775	

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	18	CASA DE LOCUIT P S DESF.18MP constr.in 1945
C2	CA	111	ANEXA P SDESF.111MP constr.in 1945
C3	CA	58	ANEXA P SDESF.58MP constr.in 1945
C4	CA	102	ANEXA P SDESF.102MP constr.in 1945

Suprafata totala masurata a imobilului = 1775 mp
Suprafata din act = 1775 mp

Executant: ing. VEGH ZOLTAN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 22. 03.2018

Inspector

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Numele și prenumele: STĂNESCU ALINA IOANA
Funcția: Consilier cadastru I

04 MAI 2018

Anexa nr. 3
la Hotărârea 31/2018

000081

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subsemnata **Nagy Honorita**, văduvă, CNP 2401016140014 cetăţean român, cu domiciliul în Aita Medie, nr. 121, judeţul Covasna, în calitate de **vânzătoare,** denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, şi----------

Subscrisa **Comuna Aita Mare,** prin **Consiliul Local al comunei Aita Mare**, cu sediul în Aita Mare, str. Principală, nr. 206, judeţul Covasna, cod de identificare fiscală 4201929, reprezentată de **Bihari Edömér,** primarul comunei, cu domiciliul în Aita Mare, nr. 344, judeţul Covasna, CNP 1770308140019, în baza Hotărârii nr.___**/2018** a Consiliului local Aita Mare, în calitate de **cumpărătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, înţelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiţiuni:----------

Subsemnata vânzătoare vând cumpărătoarei, *prin reprezentant legal*, **deplina proprietate** asupra imobilului situat în **intravilanul** localităţii **Aita Medie**, nr. **89**, judeţul **Covasna**, înscris în **C.F. nr. 23960** a comunei **Aita Mare** , sub **A1 – teren imprejmuit**, cu **nr. Cad 23960** compus din **curte**, în suprafaţă de **867 mp** şi **arabil - 908 mp,** în suprafaţă totală de **1775 mp,** sub **A1.1**. nr.**cad 23960-C1**, compus din casă de locuit, sub **A1.2.** nr, **cad 23960-C2** – anexe, sub **A1.3. nr cad 23960-C3**, anexe, **sub A1.4**., nr. **cad 23960-C4**, anexe, dobândit prin **uzucapiune**, conform Sentinţei civile nr. 584/2017/Judecătoria Sf. Gheorghe, certificat de edificare a cosntrucţiei 6151/2018, în baza încheierii CF nr. 8576/2018, de sub B.2.1.----------

Subscrisa cumpărătoare, *prin reprezentant legal,* cumpăr imobilul descris mai sus la preţul total de **45.000 (patruzecisicinci mii) lei**, care s-a achitat azi data semnării şi autentificării prezentului act, prin *virament bancar*, în contul bancar deţinut de vânzătoarea Nagy Honorita la banca **CEC BANK S.A.**, având cod IBAN **RO71CECECV0102RON0020353,** conform extrasului de cont din data data de _____ de pe O.P. nr. _____/_____ şi ceea ce vânzătoarea recunoşte prin semnarea acestui act, obligaţia de plată a cumpărătoarei fiind executată integral.----------

Intrarea în posesia imobilului de către cumpărătoare s-a făcut azi data semnării şi autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.----------

Imobilul are taxele şi impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. **6847** din data de **24.08.2018,** eliberat de Primăria comunei Aita Mare.---------- ----------

Subsemnata vânzătoare garantez pe cumpărătoare contra evicţiunii şi a viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1695 şi 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 societăţi comerciale, asociaţii sau fundaţii sau societate civilă cu sau fără personalitate juridică.---------- ----------

Părţile declară că a fost îndeplinită de către cumpărătoare obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea am obligaţia să le remedie de îndată, împreună cu eventualele vicii ascunse.---------- ----------

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, cumpărăm imobilul descris mai sus, în condiţiile şi la preţul declarat în act. Cunoaştem limitele şi hotarele

imobilului, precum şi starea acestuia aşa cum a fost descrisă anterior şi în aceste condiţii înţelegem să-l dobândim în proprietatea, ***domeniul public*** al **comunei Aita Mare**.----------

Subsemnata vânzătoare declar că sunt văduvă, dispoziţiile legii privind regimul matrimonial nefiindu-mi aplicabile. ---------- --------

Subscrisa cumpărătoare, *prin reprezentant legal,* declar că am verificat personal existenţa titlului de proprietate al vânzătoare asupra imobilului obiect al acestui înscris, asigurându-mă că nu este scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini sau procese şi nu s-a constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. **7439** din data de __.__.**2018,** eliberate de Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară Sfântu Gheorghe.----------

Subsemnatele părţi, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecinţele ce privesc falsul în declaraţii şi cele cu privire la evaziunea fiscală, că preţul declarat şi menţionat în prezentul act este cel real şi toate clauzele cuprinse în act, precum şi natura actului reflectă fidel voinţa noastră. Avem cunoştinţă de dispoziţiile legii cu privire la anulabilitatea vânzării atunci când preţul a fost stabilită fără intenţia de a plăti sau când acesta este derizoriu ori există leziune conform art. 1221 şi 1222 C.civ..----------

Subscrisa cumpărătoare, *prin reprezentant legal, am luat la cunoştinţă obligaţia de a depune declaraţie de impunere la organele fiscale, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului act şi despre faptul că vânzătoarea nu are datorii faţă de bugetul local şi furnizorii de utilităţi publice pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, iar în cazul unor eventuale datorii, ne obligăm să le plătim noi.*----------

Am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor şi de prevederile Legii nr. 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar care interzice plata în numerar peste suma de 50.000 lei.---------- ----------

Subsemnatele părţi declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecinţele ce privesc falsul în declaraţii că am fost informaţi de notarul public de prevederile Legii nr. 372/2005, privind performanţa energetică a clădirilor, cu modificările şi completările ulterioare, care prevede obligaţia proprietarului de a pune la dispoziţia potenţialului cumpărător certificatul de performanţă energetică.-

Subscrisa cumpărătoare *consimîim să dobândoim proprietatea locuinței pe riscul nostru, asumându-ne orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeţinerea informaţiilor cuprinse în conţinutul certificatului de performanţă energetică a clădirii, cu menţiunea că locuinţa aflată pe acest imobil are* ***suprafaţă utilă mai puțină*** *de* ***50 mp****, aşa cum rezultă din declaraţia părților și din certificatul de atestare fiscală, în cauză nefiind obligatorie prezentarea certificatului energetic, conform Legii nr. 372/2005.*---------- ----------

Părţile semnatare declarăm că **nu suntem *persoane afiliate***, *în sensul prevăzut de Codul fiscal, nefiind rude și afini de până la gradul al III-lea inclusiv,* având cunoştinţă că atunci când condiţiile stabilite sau impuse în relaţiile comerciale sau financiare între două persoane afiliate diferă de acelea care ar fi existat între persoane independente, orice profituri care în absenţa condiţiilor respective ar fi fost realizate de una dintre persoane, dar nu au fost realizate de aceasta din cauza condiţiilor respective, pot fi incluse în profiturile acelei persoane şi impozitate corespunzător.----------

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

Declarăm că înţelegerea noastră privind perfectarea prezentului contract de vânzare-cumpărare nu s-a făcut cu intermedierea vreunei agenţii imobiliare, iar înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi, drept pentru care acceptăm efectele acestuia și semnăm mai jos.----------

În baza art. 35 din Legea nr. 7/1996/R, 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 s-a întocmit, la _____, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru B.C.P.I. competent şi două exemplare au fost eliberate părţilor, azi data autentificării.----------

VÂNZĂTOARE
Nagy Honorita

CUMPĂRĂTOARE
Comuna Aita Mare