



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
COMUNA AITA MARE
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR.34/2018
privind aprobarea achiziționării în proprietatea comunei
Aita Mare a imobilului situat în comuna Aita Mare, satul Aita Medie,
județul Covasna, înscris în C.F.23960 Aita Mare

Consiliul local al comunei Aita Mare,
întrunit în ședința sa extraordinară din data de 16 octombrie 2018,
analizând expunerea de motive al primarului comunei Aita Mare și proiectul de hotărâre
privind aprobarea achiziționării în proprietatea comunei Aita Mare a imobilului situat în comuna
Aita Mare, satul Aita Medie, județul Covasna, înscris în C.F. nr.23960 Aita Mare, inițiat de primarul
comunei Aita Mare,

în conformitate cu prevederile art.123 alin.(1) teza a doua din Legea administrației publice
locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare 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) și art.115
alin.(1) lit."b" din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și
completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

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

Art.2. – Însușește 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 împuternicește domnul Bihari Edömér, primarul comunei Aita Mare, să semneze
contractul autentic de vânzare-cumpărare a imobilului identificat conform art.1.

Art.5. – Hotărârea Consiliului local Aita Mare nr.31/2018 privind aprobarea achiziționării în
proprietatea publică a comunei Aita Mare a imobilului situat în comuna Aita Mare, satul Aita
Medie, județul Covasna, înscris în C.F. nr.23960 Aita Mare se revocă.

Aita Mare, la 16 octombrie 2018

Președinte de sedință
NAGY Piroska



Contrasemnează
Secretarul comunei
BARTA István-Zsolt



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23960 Aita Mare

Nr. cerere	21703
Ziua	22
Luna	08
Anul	2018



Cod verificare
100061715664

*Anexo nr. 1
la Hotărârea nr. 34/2018*

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23960	1.775	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 in scris 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 1) NAGY HONORITA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

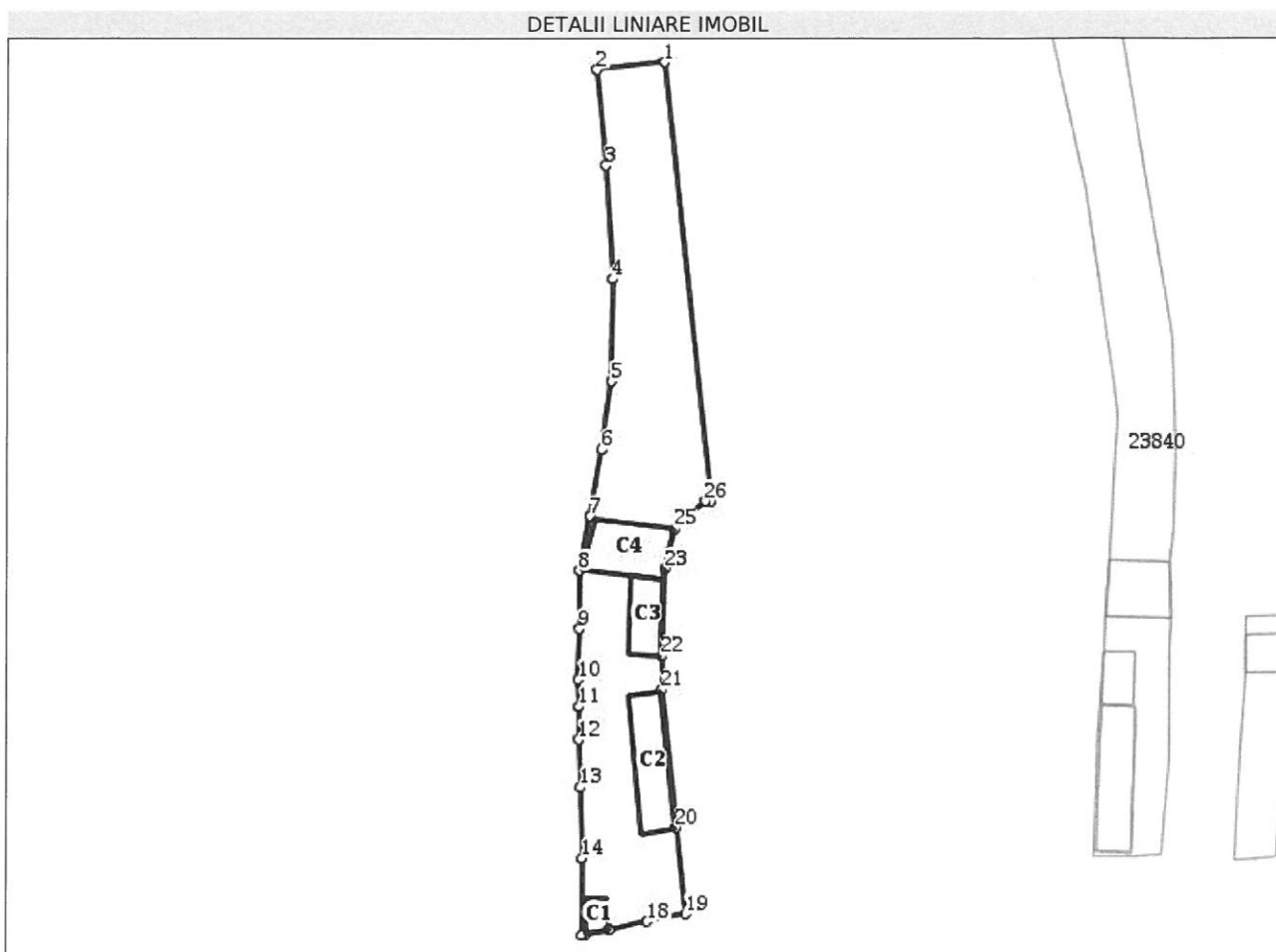
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23960	1.775	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	867	-	-	-	
2	arabil	DA	908	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23960-C1	construcții de locuințe	18	Cu acte	S. construită la sol:18 mp; S. construită desfasurata:18 mp; CASA D LOCUIT P, S.DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	construcții anexa	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurata:111 mp; ANEXA P, S.DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	construcții anexa	58	Cu acte	S. construită la sol:58 mp; S. construită desfasurata:58 mp; ANEXA P, S.DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	construcții anexa	102	Cu acte	S. construită la sol:102 mp; S. construită desfasurata:102 mp; ANEXA P, S.DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	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 sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.******* Distanța 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 ANCPİ 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

Anexo nr. 2
la Hotărârea nr. 34/2018

GĂSPĂR 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 proprietăților imobiliare tip rezidențial casă de locuit, anexe și 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



CUPRINS

- Pagina de titlu
- Cuprins
- Sinteza evaluării

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

- 1.1. Certificarea, identificarea și competența evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului și 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, amplasarea inspecției
- 1.5. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
- 1.7. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.8. Restricții 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 proprietate
- 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: 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 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. 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.

RAPORT DE EVALUARE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI TEREN
CLIENT: COMUNA AITA MARE

- 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, necesită 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

Imobil înscris în CF nr. 23960	Valoarea de piață (LEI)	Valoarea de piață (EUR)
	<u>51.000 LEI</u>	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 ȘI COMPETENȚA 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 cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, 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, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 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, îndeplinește 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



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 PIAȚĂ reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și 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 tranzacții

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **02.08.2018** în prezența proprietarului, d-na Nagy Honorita. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **02.08.2018**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,6255 LEI/ EUR**.

1.6. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- extras de carte funciară
- plan de amplasament și delimitare a imobilului

1.7. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

✓ **Legate de dreptul evaluat**

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	extras CF anexat ¹ , P.A.D.
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	preluate de la client, CF

✓ **Legate de piața specifică**

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (prețuri);	- o presa de specialitate; - o site-urile de specialitate imobiliare - o lucrări anterioare ale evaluatorului²;

Informațiile utilizate au fost:

- o Documentele juridice –extras CF
- o Date de piață: prețuri de vânzare, oferte vânzare,

Sursele de informații au fost:

- o reprezentanții **CLIENTULUI** pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul”.
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
 - imobiliare.ro; olx.ro; lajumat.ro etc.

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

Surse de cost: Îndreptar MATRIX ROM ediția iunie 2018

¹ Evaluatorul a avut la dispoziție numai documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate.

² informații preluate din arhiva de lucrări ale evaluatorului;

1.8. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului vericator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 și 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 și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații 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 funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
13. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
15. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
16. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
17. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății 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 imobiliară evaluată.
19. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor 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 ȘI RAȚIONAMENTUL

Valoarea estimată prin **abordarea prin cost**, are la bază estimarea valorii proprietății imobiliare, adăugând la costul construcțiilor valoarea de piață a terenului, în cazul de față stabilită mai sus prin metoda comparației directe.

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

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - metoda comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți 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. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

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

- Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA- EDIȚIA 2018:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEC 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2018 și 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 relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și 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 funcție 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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23960	1.775	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
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 folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
8576 / 03/04/2018			
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 584, din 04/04/2017 emis de JUD.SF.GHEORGHI, 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 in scris 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 1) NAGY HONORITA		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Proprietatea este liberă de sarcini.

2.2 DATE ȘI INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Zona și localitate

Proprietatea în 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 Közéapajta) 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.

Principală atracție 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 vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca liniștită, 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, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Construcția

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
- Suprafața: 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 construcției – casă de locuit
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălțime – *P*
 - Au = cca 15 mp,
 - Ad = 18 mp,
 - Ac = 18 mp
- Cartea construcției: nu are
 - Alte caracteristici : *grad de seismicitate a zonei: 7*
- Fundații :*din beton și piatră*
- Structura:
 - a) de rezistență *din zidărie cărămidă*
- Pereți:
 - a) de compartimentare *din zidărie cărămidă*
 - b) de închidere *din zidărie cărămidă*
- Planșeu din lemn
- Acoperiș tip:
 - a) *șarpantă lemn*
- Învelitoare: *țiglă*
- Finisaje exterioare: Tencuit și zugrăvit în stare tehnică slabă
- Instalații:
 - 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 încăperei
- Planșeu 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 construcției – anexă gospodărească
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălțime – 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
- Structura 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 construcției – anexă gospodărească
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălțime – P
- Au = cca 48 mp,
- Ad = 58 mp,
- Ac = 58 mp

Structură și finisaje

- Fundații din beton și piatră
- Structura 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 construcției – anexă gospodărească
- Anul construirii – PIF 1945 conf. CF
- Regim de înălțime – P
- Au = cca 85 mp,
- Ad = 102 mp,
- Ac = 102 mp

Structură și finisaje

- Fundații din beton și piatră
- Structura 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 pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței 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 proprietățile studiate, piața³ este:

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

Analiza cererii probabile

Cererea pentru case rezidențiale se afla în momentul actuală în stagnare, după o perioadă îndelungată de scădere datorită populației îmbătrânite a zonelor rurale, migrației forței de muncă în străinătate etc. Cererea este reprezentată 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. Având în vedere localizarea și caracteristicile tehnice ale proprietății de evaluat se poate aprecia că aceasta 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 instalațiilor, majoritatea nu având baie.

Marjele de negociere variază de la 10-30% în funcție de motivatiile partilor, necesitatea de lichidități a proprietarului, timpul de expunere pe piață etc.

Nu se practică închirierea caselor de locuit în zonă.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor libere sau a terenurilor pentru dezvoltare, pe piața specifică s-a constatat existența unei plaje largi de valori.

Astfel prețurile de ofertă a terenurilor intravilane pe raza comunei Aita Mare și comunele învecinate variază în funcție 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 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și 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 și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

Echilibrul pieței

Din informațiile deținute de evaluator, putem afirma că au fost identificate tranzacții pentru acest tip de proprietate în ultimii 2 ani. Din analiza cererii și ofertei, se constată că cererea pentru cumpărare de case stagnează în momentul de față.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate redus, timpul de expunere pe piață îndelungat, de obicei părțile tranzacțiilor fiind cunoscute sau chiar prieteni, rude se accepta negocieri, termen de plată mai lungi și schimburi imobiliare de asemenea.

Perspectivă pe viitor

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

Cap. 4- EVALUAREA

4.1. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

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

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 referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

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

Standarde pentru utilizări specifice

- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- Glosar 2018

DEFINIȚII

VALOAREA DE PIAȚĂ

valoarea de piață – reprezintă Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

4.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

În opinia noastră, având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia, C.M.B.U. este cea actuală și anume cea de tip rezidențial.

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARATII

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 5).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Evaluarea terenului

Grila de comparație este prezentată în Anexa 4A iar comparabilele și datele de piață în Anexa nr.5. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 3 (are cea mică corecție totală brută) Având în vedere și celelalte corecții, opinăm că valoarea de piață a terenului analizat este de:

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

Evaluarea proprietății

Grila de comparație este prezentată în Anexa 3 iar comparabilele și datele de piață în Anexa nr.5. Din analiza efectuată a rezultat că cea

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% (in 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 proprietății imobiliare, adăugând la costul construcțiilor valoarea de piață a terenului, în cazul de față stabilită mai sus prin metoda comparației directe.

Valoarea de cost poate fi calculată prin mai multe metode, dintre care cele mai cunoscute sunt: metoda costurilor de înlocuire, a costurilor segragate și a devizelor. Având în vedere specificul proprietății imobiliare, în evaluarea de față s-a aplicat metoda **metoda costurilor segragate**, care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități 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 reconstrucție actualizată a construcției se scad **deprecierile cumulate**.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierii s-a realizat prin **metoda segregării** – metoda care permite analiza separată a fiecărei cauze a deprecierii, care apoi se cuantifică și se aplică "în scară".

Pe lângă deprecierea fizică pentru fiecare clădire s-a mai considerat deprecie 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 construcțiilor analizate cu teren aferent este de:

56.000 LEI echiv. rot. 12.107 EUR



Cap. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor detinute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorii opinează ca **valoarea de piață a casei de locuit, anexe și teren intravilan cu s=1.775 mp** înscris în CF nr. 23960 Aita Mare este de:

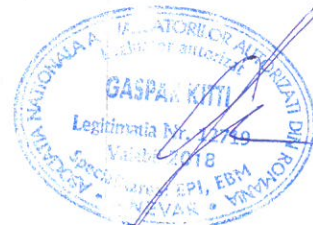
51.000 LEI echivalent 11.026 EUR

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 02.08.2018

ec. GASPARI KITI,
expert evaluator ANEVAR
specializările E.P.I., E.B.M.



Anexa 1. Fotografii

Zonă și amplasament



Vedere exterioră 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

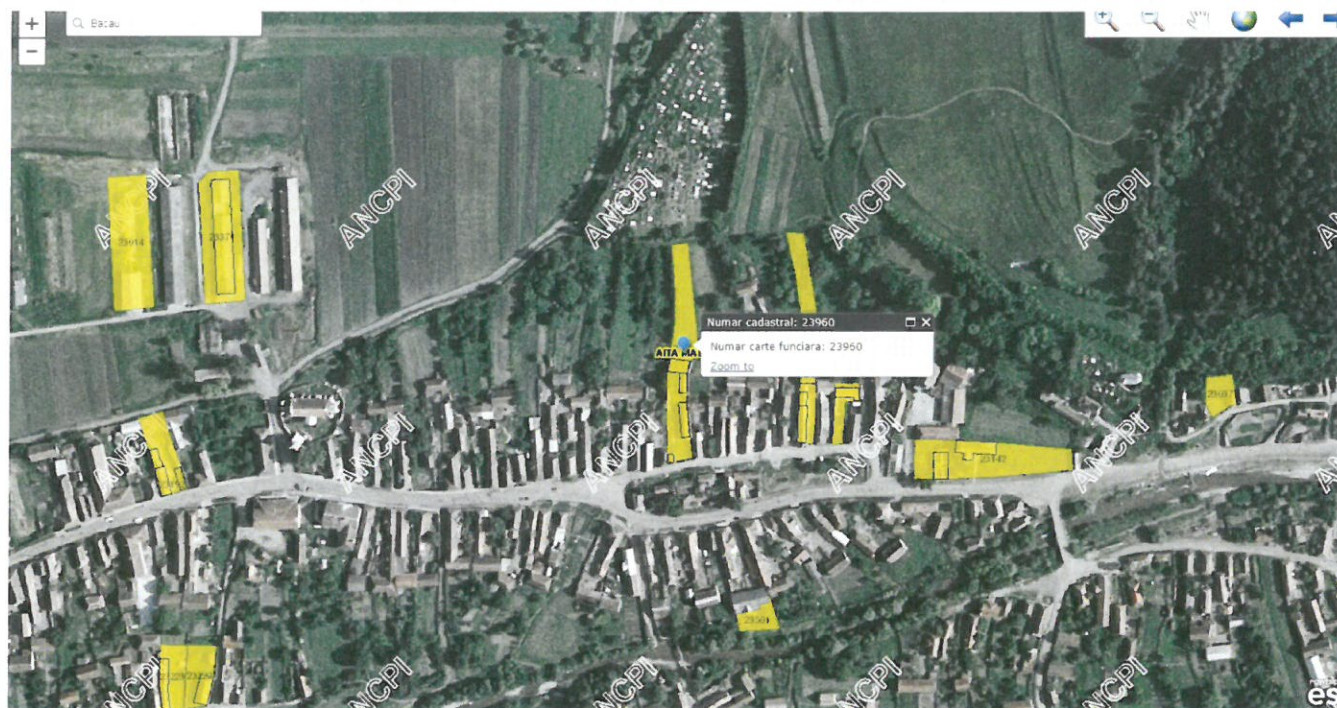




Curte și teren



Anexa 2. Amplasarea pe hartă



RAPORT DE EVALUARE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI TEREN
CLIENT: COMUNA AITA MARE

28

Anexa 3. Abordarea prin comparații

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Imobile de comparație			
		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 baltă	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
Prețul de Oferta/Vânzare	0%	€ 4.800	€ 28.000	€ 10.000	€ 12.000
Ajustare "oferta" --> "tranzactie potentiala" considerata cash la data evaluarii		0,0%	-17,9%	-5,0%	-8,3%
		€ 0	-€ 5.000	-€ 500	-€ 1.000
Preț Vânzare potentiala/tranzacționata		€ 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
Preț ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare pentru finanțare		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Condiții de vânzare		0%	0,0%	0,0%	0,0%
alte decât "oferta-tranzactie"	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru condiții de vânzare		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț 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
Preț ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 9.500	€ 11.000
Condiții ale pieței (data vânzării)	aug. 18	similara	curente	curente	curente
Ajustare pentru condiții ale pieței (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru condiții ale pieței		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Preț 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	Aita Mare, median	Belin, periferic, langa baltă	Racosul de Sus, median-central
		0,0%	0,0%	15,0%	-10,0%
acces si vecinatati	zona rezidentiala, mediana, acces de pe drum pietruit, asfalt DJ la cca 50 m	zona rezidentiala	zona rezidentiala	zona rezidentiala	zona rezidentiala
		0,0%	0,0%	0,0%	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
Preț ajustat		€ 4.800	€ 23.000	€ 10.925	€ 9.900
Caracteristici fizice		Sprf teren mai mica	Sprf teren mai mare	Sprf teren mai mare	Sprf teren puțin 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
		mai mica	similara	puțin mai mica	puțin mai mica
Ajustare rap dimensiuni		-5%	0,0%	-2,0%	-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, locuirl	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 50 ani	structura din lemn, vechime cca 70 ani, necesita renovare, dar in stare mai buna
Ajustare pentru Structura, vechime, stare tehnica etc.		-10,7%	-9,7%	0,0%	-7,8%
		-€ 1.000	-€ 2.000	€ 0	-€ 1.000
Dotari și 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 și finisaj		-12,0%	-16,1%	-10,8%	-8,4%
		-€ 1.000	-€ 3.000	-€ 1.000	-€ 1.000

28

RAPORT DE EVALUARE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI TEREN
CLIENT: COMUNA AITA MARE

29

Instalații, utilități	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
Corecție pentru instalații și utilități		€ 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
Preț corectat		€ 10.400	€ 10.600	€ 8.200	€ 10.900
		Aita Medie nr. 236, zona mediana rezidentiala	Aita Mare, median	Belin, periferic, langa baltă	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 (vecinătăți necivilizate) s-a aplicat o ajustare pozitivă de 15%. Față de C4, situat în zona mediano-centrală a satului Racosul de Sus (mai aproape de Baraolt) s-a aplicat o ajustare negativă de 10%. Ajustările s-au aplicat pe baza analizei dateilor 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



29

- 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
Prețul 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
Prețul 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
Preț ajustat (EUR/mp)		1,0 €	2,0 €	5,0 €	2,3 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		1,0 €	2,0 €	5,0 €	2,3 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		1,0 €	2,0 €	5,0 €	2,3 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0,0%	20,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,0 €	0,4 €	0,0 €	0,0 €
Preț 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 €
UTILITĂȚI	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 rezidențială și funcțiuni complementare	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
CEA MAI BUNA UTILIZARE	de construcții, rezidențial	rezidențial	de construcții, rezidențial sau industrial	rezidențial, zona de case	rezidențial, zona de case
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp	UNITAR	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 €	1,4 €	3,2 €	2,9 €
	(%)	268,0%	71,00%	47,49%	95,00%
6.213,00 €		echiv 11.200 LEI			

❖ **Explicarea ajustărilor:**

- Pentru condiția ofertei s-au considerat marjele de negociere uzuale practicate 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 parcielabil, 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 (âmprejmuire) 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



Anexa 4B. Abordarea prin cost

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR DE RECONSTRUCTIE

Nr. Cad. 1. Casa de locuit

FISA NR.55 /Indreptar tehnic editata 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 învelitoare tigla, conf. fisa 51

4,6255

FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI METODA COSTURILOR SEGREGATE

Casa cu regim de înălțime P

1. ADRESA: sat Aita Medie nr. 89

2. DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp) 1.775,00
- suprafața construită (mp) Ac 18
- arie desfășurată (mp) Ad cca. 18
- arie utilă (mp) Au cca. 15
- înălțime medie 2,1

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitară (lei / mp)

Denumirea lucrării	UM	Cant./mp ADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% în total cost	Cost lucrare total
Excavatii	mc	0,3600	76,00	27,36	1,35%	413,85
Umpluturi și compactari	mc	0,1100	50,00	5,50	0,27%	83,19
Hidroizolații și lucrări 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
Scări din lemn	ml	0,0300	105,00	3,15	0,16%	47,65
Zidării	mc	0,6100	718,00	437,98	21,55%	6.624,91
Confecții metalice	kg	0,3000	13,60	4,08	0,20%	61,71
Termoizolații	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
Zugrăveli interioare	mp	3,3240	23,20	77,12	3,80%	1.166,47
Placaje faianță	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

RAPORT DE EVALUARE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI TEREN
CLIENT: COMUNA AITA MARE

34

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 reconstrucie (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



34

Nr. Cad. 2. Anexa

FISANR.60 /Indreptar tehnic editata 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 reconstrucie (lei)

144.800



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 editata 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



Nr. Cad. 4. Anexa

FISA NR.60 /Indreptar tehnic editata 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
				1.027	100,00%	88.006
					EUR	19.026
					EUR/MP	187

4.2. Valoarea de reconstructie (lei)

88.000



Anexa 5: Prezentarea comparabilelor și alte date de piață

Comparabile pentru teren

Comparabila 1:

<http://elado.ro/aprohidetese/8-/307772-elado-beltelek.html>

Elado beltelek

1 Euro

Elado 1943/421 topon levö beltelek

Nagy ajta terület 698 mp

Ár: 1 Euro

SERBAN CSABA

0729830833

Kovácsna 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, suprafata 698 mp

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

Comparabila 2:

I. Vanzare Teren Aita Mare , 3000 €

30 Ianuarie 2015

o Pret Vanzare: 3000 €

o 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 îngusteaza, cu energie și apa in fata terenului - la drum macadam, suprafata terenului cca 1600mp, oferta de vanzare la 1600 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>



2 999 €

Trimite mesaj

0743 388 773

Aita Mare, judet Covasna
Vila pe tarziu

bendeguz
Pe site din iunie 2015

Anunturile utilizatorului

Loc de casa AITA MARE in centru 450 mp

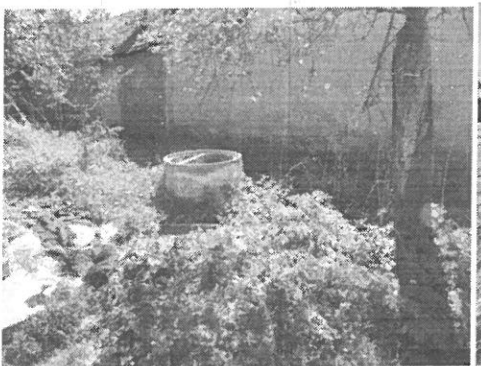
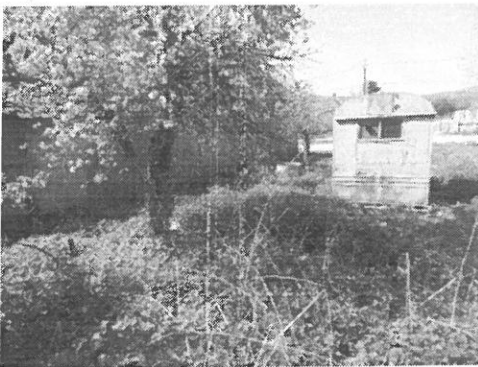
Aita Mare, judet Covasna | Adaugat La 20:56, 15 iulie 2018, Numar anunt: 36067-179

Propozitia anuntului Actualizarea anuntului

Ornit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata totala 450 m²

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 metri de la drumul principal sunt proprietar testamentar acte in regula deschidere la drum 16 m adincime 29 m mentionez ca a fost o constructie ce a fost demolata pe proprietate exista fintina , casa demolata a fost racordata la retea de curent a avut 220 v si 380 v in fata portii trece canalizarea si apa curenta



Comparabila 4:

<http://www.szekelyhirdeto.info/aproghirdetes/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 kialakítva a teleken.

Információk a hirdetésről

Ár: 3 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellege: Kínál
Feladási idő: 2017.09.12
Megtekintve: 62 alkalommal
Azonosító: #363457

Kapcsolat a hirdetővel

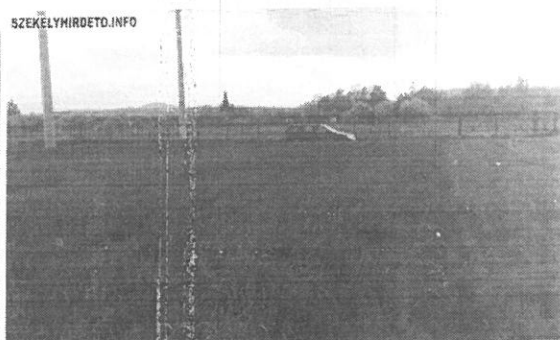
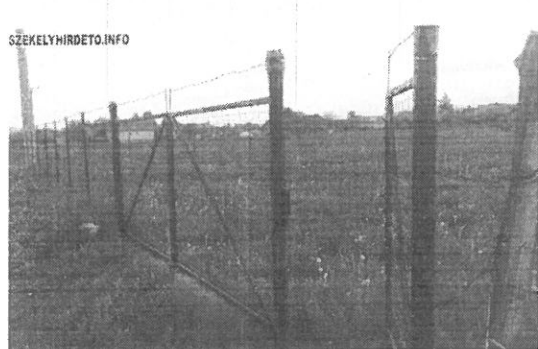
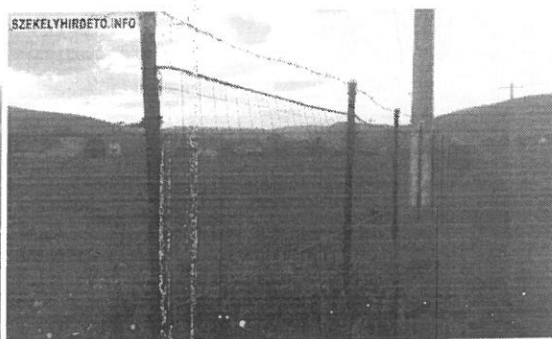
Hirdető: Rife
Település: Vargyas / Kovászna megye
tel: //0730 636 751

De vânzare teren intravilan construibil la Vârgheș, 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

Ár: 3 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellege: Kínál
Feladási idő: 2018.04.07
Megtekintve: 53 alkalommal
Azonosító: #363457



Alte date de piață 1:

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

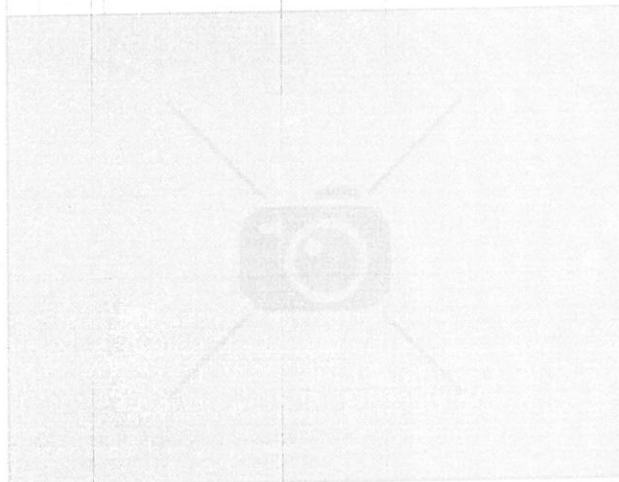
vand teren in arini, jud brasov

Brasov, Brasov

8 EUR

actualizat in urma cu 8 zile

Imagina



Contacteaza utilizatorul

0768368088

0768368088

Contacteaza



Nume: dan

[Vei toate anunturile](#)

Distribuite pe



★ Adauga la favorite

🖨 Listeaza la imprimanta

📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4435357
Vaabil de la	03.01.2018
Pina 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	5.000m ²
Categoria	Terenuri	Pret	8 EUR
Subcategoria	Teren extravilan	Pret (RON)	37 RON

Descriere

vand teren in arini, jud. brasov, la intrare in sat dinspre malarus, 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-lDa5B0W.html#57f49ed73b>



50 000 €

Trmite mesaj

0749 782 584

Teren intravilan de vanzare in com.Haghig (jud Covasna)

Haghig, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 17:33, 9 ianuarie 2018. Numar anunt: 149097285

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 5 760 m²

Proprietarul
Pe site din ian 2018

Fisa terenului:

*Adresa: com. Haghigh, nr.465, Jud.Covasna

*Suprafata 5760 Mp

*Cea ma buna utilizare: residential

Amplasare:

*intravilanul com.Haghigh, 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:

*suprafata 1440 Mp x4= 5760 mp

*front de strada pe 2 strazi, 65 m +80 m

*forma regulata, imprejmuit

Stare:

*curti, constructii, gradina

Vecinatatii:

*casa de locuit, strada

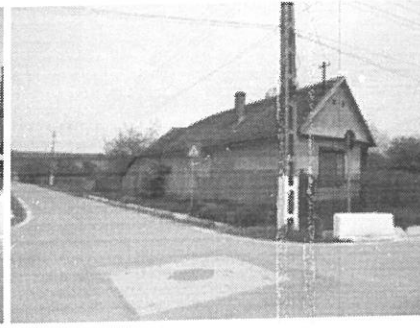
Proprietate privata- Persona fizica

Intabulat in cartea funciara

Verificarea datelor, cu inspectie:



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>

The screenshot shows an OLX advertisement for land. At the top, there's a star icon labeled 'Salvează în favorite'. Below it is a map showing the location 'Calea Feldioarei, Brașov'. To the right of the map, the price '9 €' is displayed with the note 'Negociabil'. Below the price are two buttons: 'Trimite mesaj' and a phone number '0731 361 141'. Further down, there's a location pin for 'Haghighi, județ Covasna' with a 'Vezi pe hartă' link. A profile picture of a woman named 'Diana' is shown, with the text 'Pe site din mai 2013' and a button 'Anunțurile utilizatorului'. Below the map, the text 'Calea Feldioarei Brașov • pe 17 mai' is visible, along with links 'MAI MULTE INFORMA...' and 'INDICATII'. The main title 'Vand teren' is followed by 'Haghighi, județ Covasna' and 'Adăugat de pe telefon: La 10:57, 1 august 2018, Număr anunț: 130257301'. There are two buttons: 'Promovează anunțul' and 'Actualizează anunțul'. Below these, a table shows 'Ofertă de' with options 'Proprietar', 'Extravilan / intravilan', and 'Extravilan'. The 'Suprafața utilă' is listed as '4 500 m²'. At the bottom, a text block reads: 'Vând teren în stupini. Vis a vis de hala daf. Suprafața 4500mp. Mai multe detalii la telefon!'.

Salvează în favorite

Calea Feldioarei, Brașov

9 €
Negociabil

Trimite mesaj

0731 361 141

Haghighi, județ Covasna
Vezi pe hartă

Diana
Pe site din mai 2013

Anunțurile utilizatorului

MAI MULTE INFORMA... INDICATII

Vand teren

Haghighi, județ Covasna

Adăugat de pe telefon: La 10:57, 1 august 2018, Număr anunț: 130257301

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Ofertă de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafața utilă 4 500 m²

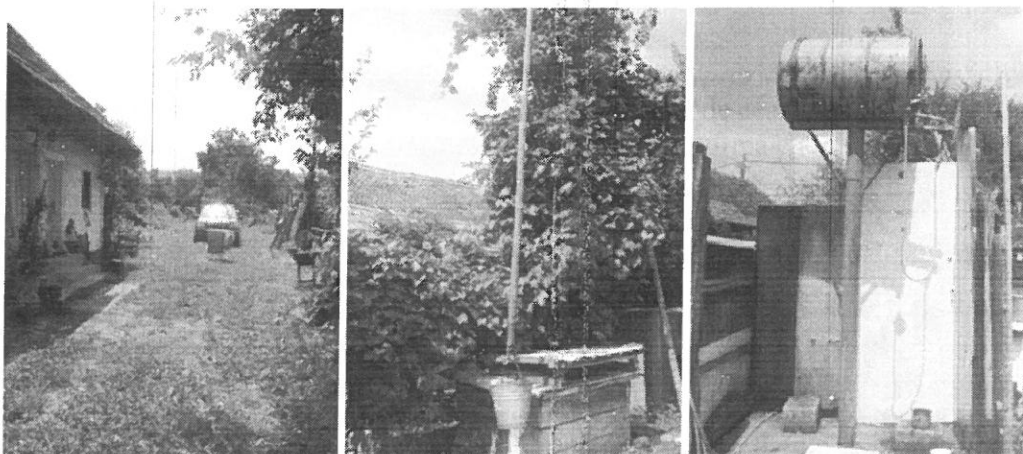
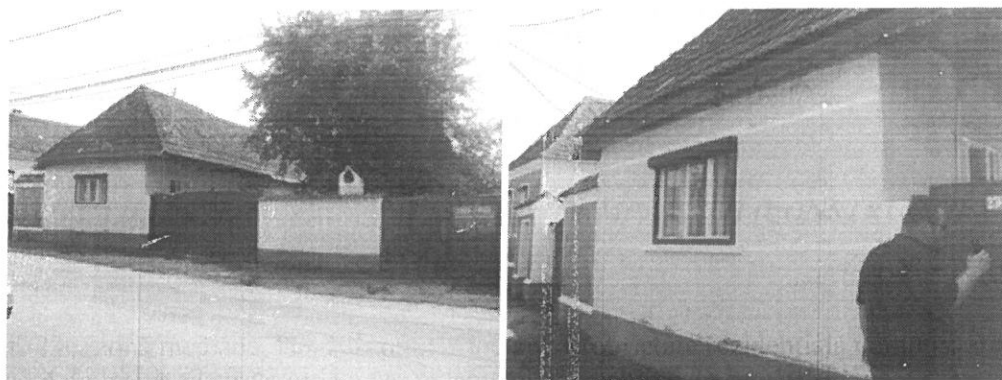
Vând teren în stupini. Vis a vis de hala daf. Suprafața 4500mp. Mai multe detalii la telefon!

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 Storla.ro

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

Aita Mare, judet Covasna
Vezi pe harta



Angela Duca

De cila din mai 2014

Anunțare utilizatorului

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Ofertă de

Agentie

Cămine

3 camere

Repartizat

Tiperețe

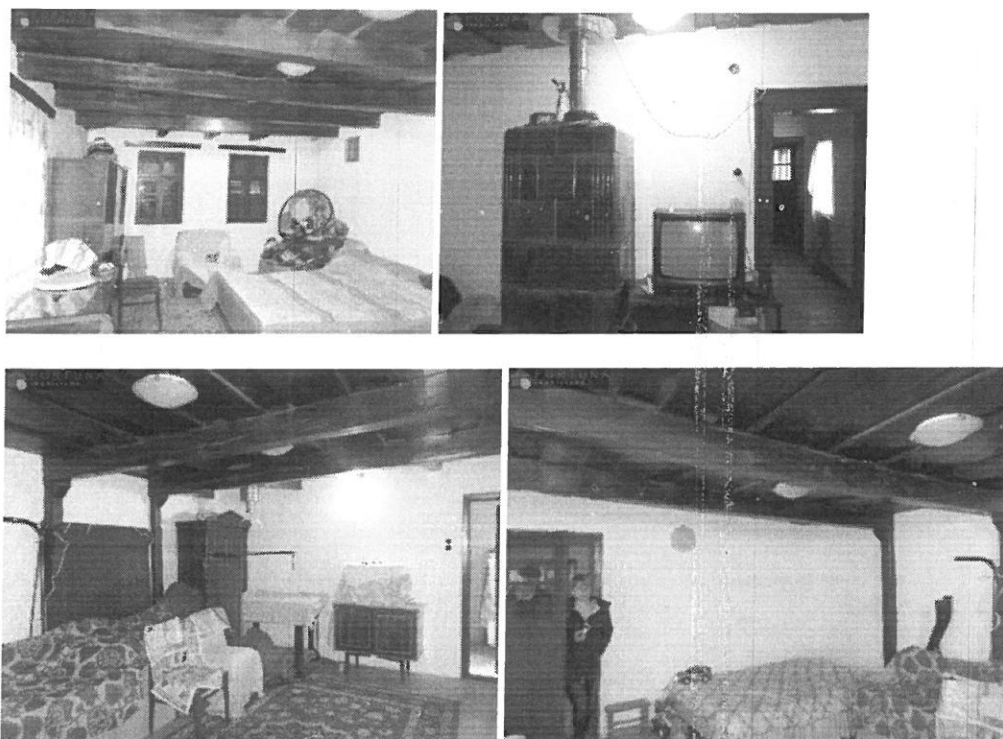
Suprafață utilă

90 m²

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 €

Trmite mesaj

0771 428 445

Belin, judet Covasna
viciu al marelui

Iamendin elisabeth
Pe Sula din mart 2017

Anunturile utilizatorului

Raportarea

Tipareste

Casa de vanzare la Belin judetul covasna

Belin, judet Covasna Adaugat La 19.06.13 august 2013. I numar anunt: 160726561

Proiecteaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oteli de	Proprietate	Camere	4 sau mai multe
Sapata utila	2 545 m ²	Locuinta mobilata / utila	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.

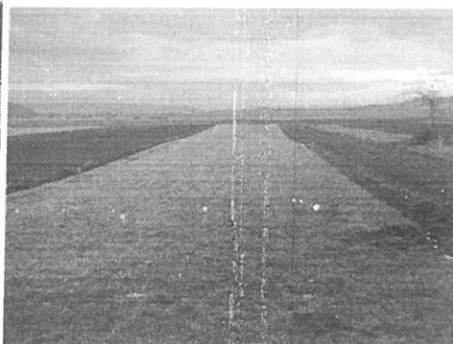
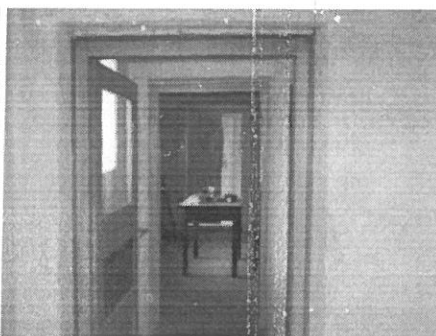
Pe teren se mai afla si un grajd in stare buna.

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/Casa/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 2015

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

Ofertă de

Proprietar

Comere

3 camere

Casa situata in centrul localitatii Racosul de Sus, magazin la 2 pasi. 2 camere mari + hof +
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 deja depreciata 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>



Salveaza ca favorit

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

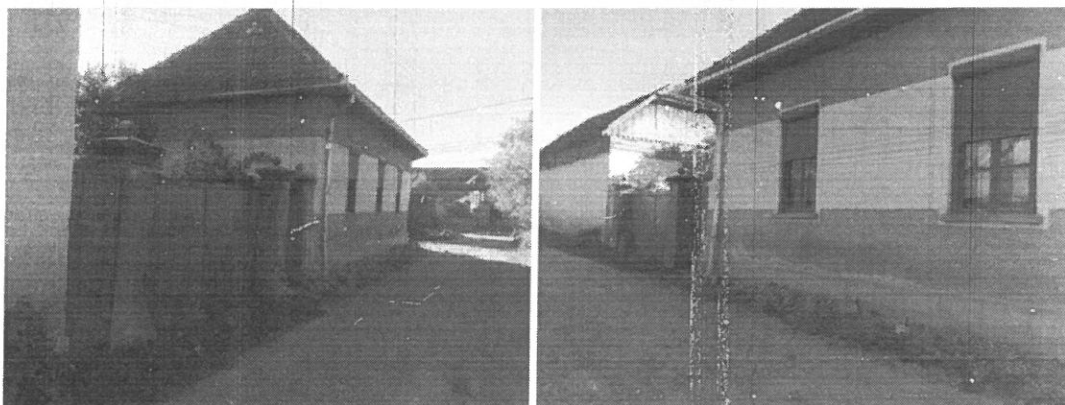
Aita Seaca, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 10:14, 12 august 2018.
Numar anunt: 162169125

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, bucatărie, 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 află 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>



14 550 €

 **Contact prin Storia.ro**

 **0215 272 798**
0215 272 737

Casa si teren, Belin, Jud. Covasna

Belin, judet Covasna | Adaugat La 10:15, 4 ianuarie 2018, Numar anunt: 129834047

 **imi place**  **Distribuie**

 **Promoveaza anuntul**  **Actualizeaza anuntul**

Oferit de	Agentie	Camere	4 sau mai multe
Suprafata utila	109 m ²		

 **Belin, judet Covasna**
Vezi pe harta


Iuliana
Pe site din oct 2016

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)

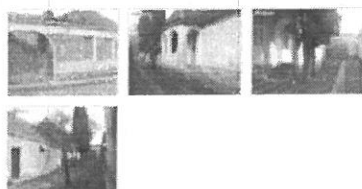
Comision 0%.

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 kertés 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 tyúkóli és elkülönített kis zöldszécs 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

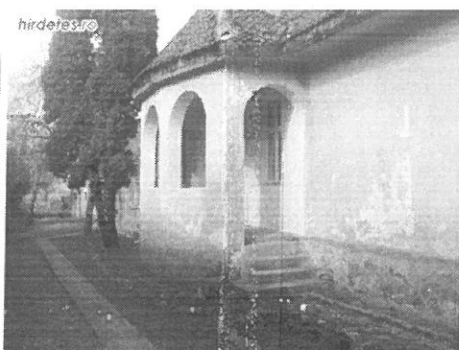
Eladó: tanaeta (2)

E-mail: -

Telefonszám: 0741 784 152

Üzenetküldés: Üzenet az eladónak

1 szövegünk



Informatii suplimentare: De vânzare casă în Belin, casa este compusă din 3 camere, hol, cămară, bucatărie, baie, suprafața construită cca 110 mp. Anexe bucatărie 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 și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23960 Aita Mare

Nr. cerere	20689
Ziua	08
Luna	08
Anul	2018
Cod verificare	
1000598150213	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23960	1.775	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
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 1) NAGY HONORITA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



RAPORT DE EVALUARE CASĂ DE LOCUIT, ANEXE ȘI TEREN
CLIENT: COMUNA AITA MARE

60

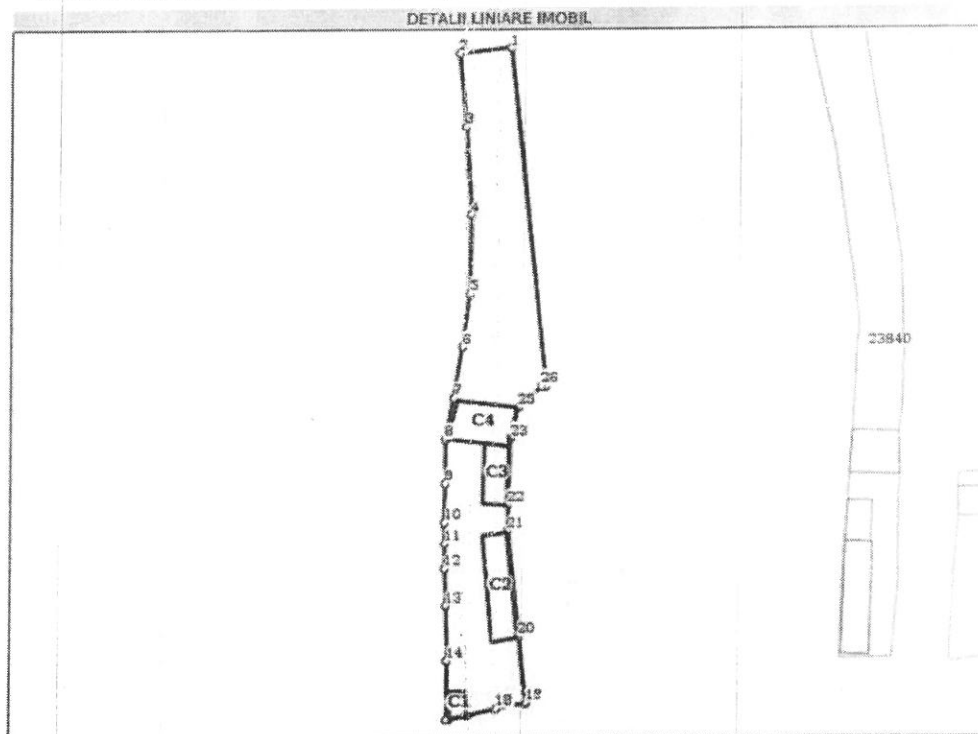
Carte Funciară Nr. 23960 Comuna/Oraș/Municipiu: Aita Mare

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23960	1.775	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	867	-	-	-	
2	arabil	DA	908	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23960-C1	construcții de locuințe	18	Cu acte	S. construită la sol: 18 mp; S. construită desfășurată: 18 mp; CASA D LOCUIT P. S. DESF. 18 MP, CONSTR. IN 1945
A1.2	23960-C2	construcții anexa	111	Cu acte	S. construită la sol: 111 mp; S. construită desfășurată: 111 mp; ANEXA P. S. DESF. 111 MP, CONSTR. IN 1945
A1.3	23960-C3	construcții anexa	58	Cu acte	S. construită la sol: 58 mp; S. construită desfășurată: 58 mp; ANEXA P. S. DESF. 58 MP, CONSTR. IN 1945
A1.4	23960-C4	construcții anexa	102	Cu acte	S. construită la sol: 102 mp; S. construită desfășurată: 102 mp; ANEXA P. S. DESF. 102 MP, CONSTR. IN 1945

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

Pagina 2 din 3

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

Formular versiunea 1.1

60

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 Media nr.89
Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
23665	AITA MARE	

A. Date referitoare la teren

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

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	18	CASA DE LOCUIT P S DESF.18MP constr.in 1945
C2	CA	111	ANEXA P S DESF.111MP constr.in 1945
C3	CA	58	ANEXA P S DESF.58MP constr.in 1945
C4	CA	102	ANEXA P S DESF.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 informarii 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 si Publicitate Imobiliara COMUNA AITA MARE Numa si prenume: STANESCU ALINA IOLANA Funcția: Consilier cadastru 04 MAI 2018
--	--

Anexo nr. 3
la Hotărârea nr. 34/2018

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

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

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

Subsemnata vânzătoare vând cumpărătoarei, *prin reprezentant legal, deplina proprietate* asupra imobilului situat în **intravilanul localității Aita Medie**, nr. 89, județul Covasna, înscris în **C.F. nr. 23960** a comunei **Aita Mare**, sub **A1 – teren imprejmuit**, cu nr. **Cad 23960** compus din **curte**, în suprafață de **867 mp** și **arabil - 908 mp**, în suprafață 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 Sentinței civile nr. 584/2017/Judecătoria Sf. Gheorghe, certificat de edificare a construcției 6151/2018, în baza încheierii CF nr. 8576/2018, de sub B.2.1.-----

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

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

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

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

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, cumpărăm imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act. Cunoaștem limitele și hotarele

imobilului, precum și starea acestuia așa cum a fost descrisă anterior și în aceste condiții înțelegem să-l dobândim în proprietatea **comunei Aita Mare**.-----

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

Subscrisa cumpărătoare, *prin reprezentant legal*, declar că am verificat personal existența 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 și 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 și publicitate imobiliară Sfântu Gheorghe.-----

Subsemnatele părți, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real și toate clauzele cuprinse în act, precum și natura actului reflectă fidel voința noastră. Avem cunoștință de dispozițiile legii cu privire la anulabilitatea vânzării atunci când prețul a fost stabilită fără intenția de a plăti sau când acesta este derizoriu ori există leziune conform art. 1221 și 1222 C.civ..-----

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

Am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor și de prevederile Legii nr. 70/2015, pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar care interzice plata în numerar peste suma de 50.000 lei.-----

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

Subscrisa cumpărătoare *consimțim* să dobândim proprietatea locuinței pe riscul nostru, asumându-ne orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii, cu mențiunea că locuința aflată pe acest imobil are **suprafață utilă mai puțină de 50 mp**, așa cum rezultă din declarația părților și din certificatul de atestare fiscală, în cauză nefiind obligatorie prezentarea certificatului energetic, conform Legii nr. 372/2005.-----

Părțile 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 cunoștință că atunci când condițiile stabilite sau impuse în relațiile comerciale sau financiare între două persoane afiliate diferă de acelea care ar fi existat între persoane independente, orice profituri care în absența condițiilor respective ar fi fost realizate de una dintre persoane, dar nu au fost realizate de aceasta din cauza condițiilor respective, pot fi incluse în profiturile acelei persoane și impozitate corespunzător.-----

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

Declarăm că înțelegerea noastră privind perfectarea prezentului contract de vânzare-cumpărare nu s-a făcut cu intermedierea vreunei agenții imobiliare, iar înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, drept pentru care 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 și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru B.C.P.I. competent și două exemplare au fost eliberate părților, azi data autentificării.-----

VÂNZĂTOARE
Nagy Honorita

CUMPĂRĂTOARE
Comuna Aita Mare