

**Proiect de Hotărâre nr.60/2024
privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare a unui teren, înscris în CF
57398 Dealu, situat în localitatea Sancrai**

Văzând raportul compartimentului de resort nr.7876/2024, referatul de aprobare al primarului nr.6791/2024 precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate al consiliului local Dealu;

Ținând cont de

- Raportul de evaluare nr.26/2024 întocmit de evaluator autorizat ing.Mezei Martin;
- art. 863 lit. a) din Legea 287/2009 Codul civil republicată cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art. 7 alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată respective pr.verbal de afisare nr.7878/2024.

- art. 129 alin.1, alin.2 lit.c, art. 139 (2) art. 196 (1)lit. a, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Aprobarea studiului de oportunitate conform **anexei 1**, parte integrantă din prezenta.

Art.2 Demararea procedurii de cumpărare a unui teren, înscris în CF 57398 Dealu, situat în localitatea Sancrai, în scopul de

Art.3 Înșușirea raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat, Raport de evaluare face parte integranta din prezenta.

Art.4 Desemnarea a cinci membrii in comisia de negociere spectiv dl Bálint Elemér Imre-primar,dl.Bálint Szilárd-viceprimar,dl.....-consilier local,dl.....-consilier local și dl..... -consilier local.

Art.5 Prețul de cumpărare se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși ca plafon maxim sumele stabilite prin raportul de evaluare. Comisia de negociere va încheia un proces verbal privind rezultatele negocierii urmând a fi adus la cunoștința consiliului local în vederea aprobării.

Art.6 Procesul verbal conținând prețul negociat va fi aprobat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Dealu în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare autentificat la un birou notarial.

Art.7 Domnul primar Bálint Elemér Imre este imputernicit pentru a semna contractul de vânzare cumpărare la un birou notarial.

Art.8. Prezenta se comunică primarului comunei Dealu, compartimentului financiar,impozite,taxe si achizitii publice din cadrul primăriei și Instituției Prefectului Județul Harghita în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și va fi adusă la cunoștința publică prin grija secretarului general al comunei Dealu prin afișare la sediul primăriei.

Dealu, la data de 23.07.2024

PRIMAR,
Bálint Elemér Imre



Avizat pentru legalitate,
Secretar General

Vajda Edit

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare a unui teren, înscris în
CF 57398 Dealu, situat în localitatea Sâncrai

Școala Generală *Szent István* din satul Sâncrai dispune de mai multe clădiri, anume: clădirea școlii generale, clădirea grădiniței de copii și sala de sport. Iar aceste clădiri nu sunt interconectate din cauza proprietăților private care sunt inserate între clădirile școlii. În urma unei intenții de vânzare a unei proprietăți private din incinta școlii Primăria Comunei Dealu are posibilitatea să achiziționeze un teren situat între clădirile școlii generale *Szent István*.

Această achiziție este imperativ necesară pentru a asigura conectivitatea între clădirile școlii și pentru a crea un spațiu dedicat activităților sportive exterioare, care în prezent lipsește din dotările școlii.

Obiective

Crearea unui teren de sport exterior: Oferirea unui spațiu adecvat pentru desfășurarea activităților sportive, contribuind astfel la dezvoltarea fizică și socială a elevilor.

Beneficii

Îmbunătățirea infrastructurii școlare: Prin conectarea clădirilor și amenajarea unui teren de sport, școala generală *Szent István* va beneficia de o infrastructură modernizată și adaptată nevoilor actuale.

Creșterea calității educației: Accesul la un teren de sport va îmbunătăți experiența educațională a elevilor, oferindu-le mai multe oportunități de dezvoltare fizică și mentală.

Consolidarea comunității școlare: Un campus școlar unitar și bine dotat va crea un mediu mai plăcut și mai sigur pentru elevi, profesori și personalul administrativ, contribuind la consolidarea spiritului comunitar.

Concluzie

Achiziționarea terenului situat între clădirile școlii generale *Szent István* din satul Sâncrai este o investiție strategică necesară pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale locale. Această achiziție va permite conectarea eficientă a clădirilor școlii și va oferi un spațiu dedicat activităților sportive exterioare, contribuind astfel la îmbunătățirea condițiilor de educație și la promovarea unui stil de viață sănătos pentru elevii școlii.

Dealu, la 23.07.2024

SECRETAR GENERAL,
Vajda Edit

Vajda Edit

Referat de aprobare
privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare a unui teren, înscris în CF 57398
Dealu, situat în localitatea Sancrai

Școala Generală *Szent István* din satul Sancrai dispune de mai multe clădiri, anume: clădirea școlii generale, clădirea grădiniței de copii și sala de sport. Iar aceste clădiri nu sunt interconectate din cauza proprietăților private care sunt inserate între clădirile școlii. În urma unei intenții de vânzare a unei proprietăți private din incinta școlii Primăria Comunei Dealu are posibilitatea să achiziționeze un teren situat între clădirile școlii generale *Szent István*.

Această achiziție este imperativ necesară pentru a asigura conectivitatea între clădirile școlii și pentru a crea un spațiu dedicat activităților sportive exterioare, care în prezent lipsește din dotările școlii.

Obiective

Crearea unui teren de sport exterior: Oferirea unui spațiu adecvat pentru desfășurarea activităților sportive, contribuind astfel la dezvoltarea fizică și socială a elevilor.

Beneficii

Îmbunătățirea infrastructurii școlare: Prin conectarea clădirilor și amenajarea unui teren de sport, școala generală *Szent István* va beneficia de o infrastructură modernizată și adaptată nevoilor actuale.

Creșterea calității educației: Accesul la un teren de sport va îmbunătăți experiența educațională a elevilor, oferindu-le mai multe oportunități de dezvoltare fizică și mentală.

Consolidarea comunității școlare: Un campus școlar unitar și bine dotat va crea un mediu mai plăcut și mai sigur pentru elevi, profesori și personalul administrativ, contribuind la consolidarea spiritului comunitar.

Pentru aceste considerente, propun analizarea proiectului de hotărâre și propun consiliului local aprobarea de urgent a proiectului privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare a unui teren, înscris în CF 57398 Dealu, situat în localitatea Sancrai;

Dealu, la 02.08.2024

PRIMAR,
Bálint Elemér Imre



STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru cumpărarea unui teren de către Primăria Dealu

Introducere

Școala Generală *Szent István* din satul Sâncrai dispune de mai multe clădiri, anume: clădirea școlii generale, clădirea grădiniței de copii și sala de sport. Iar aceste clădiri nu sunt interconectate din cauza proprietăților private care sunt inserate între clădirile școlii. În urma unui intențe de vânzare a unei proprietate private din incinta școlii Primăria Comunei Dealu are posibilitatea să achiziționeze un teren situat între clădirile școlii generale *Szent István*. Această achiziție este imperativ necesară pentru a asigura conectivitatea între clădirile școlii și pentru a crea un spațiu dedicat activităților sportive exterioare, care în prezent lipsește din dotările școlii.

Obiective

Conectarea clădirilor școlii: Asigurarea unui acces facil și sigur între clădirile școlii generale *Szent István*.

Crearea unui teren de sport exterior: Oferirea unui spațiu adecvat pentru desfășurarea activităților sportive, contribuind astfel la dezvoltarea fizică și socială a elevilor.

Argumente

1. Necesitatea Conectării Clădirilor Școlii

Securitate și accesibilitate: În prezent, clădirile școlii sunt separate, ceea ce poate crea dificultăți în deplasarea elevilor și a personalului între acestea. Achiziționarea terenului ar permite construirea unor căi de acces directe și sigure.

Eficiență operațională: Conectarea clădirilor va facilita coordonarea activităților educaționale și administrative, reducând timpul și resursele necesare pentru deplasare.

Coerență arhitecturală: Un spațiu unitar între clădirile școlii va permite o amenajare peisagistică armonioasă și va contribui la îmbunătățirea aspectului general al campusului școlar.

2. Necesitatea unui Teren de Sport Exterior

Promovarea sănătății: Activitatea fizică regulată este esențială pentru sănătatea și bunăstarea elevilor. Un teren de sport exterior va oferi oportunități suplimentare pentru exerciții fizice.

Dezvoltarea competențelor sociale și de echipă: Participarea la activități sportive încurajează cooperarea, spiritul de echipă și dezvoltarea abilităților sociale.

Diversificarea activităților educaționale: Un teren de sport exterior va permite organizarea unor ore de educație fizică variate și atractive, contribuind astfel la creșterea interesului elevilor pentru sport și mișcare.

Beneficii

Îmbunătățirea infrastructurii școlare: Prin conectarea clădirilor și amenajarea unui teren de sport, școala generală *Szent István* va beneficia de o infrastructură modernizată și adaptată nevoilor actuale.

Creșterea calității educației: Accesul la un teren de sport va îmbunătăți experiența educațională a elevilor, oferindu-le mai multe oportunități de dezvoltare fizică și mentală.

Consolidarea comunității școlare: Un campus școlar unitar și bine dotat va crea un mediu mai plăcut și mai sigur pentru elevi, profesori și personalul administrativ, contribuind la consolidarea spiritului comunitar.

Concluzie

Achiziționarea terenului situat între clădirile școlii generale *Szent István* din satul Sâncrăi este o investiție strategică necesară pentru dezvoltarea infrastructurii educaționale locale. Această achiziție va permite conectarea eficientă a clădirilor școlii și va oferi un spațiu dedicat activităților sportive exterioare, contribuind astfel la îmbunătățirea condițiilor de educație și la promovarea unui stil de viață sănătos pentru elevii școlii.

Prin urmare, recomand cu fermitate Comunei Dealu să inițieze procesul de achiziție a acestui teren, având în vedere beneficiile semnificative pe termen lung pentru comunitatea școlară și pentru satul Sâncrăi.

Data:
07.08.2024



Dr. Bálint Szilárd
Viceprimar

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.



SC. MEZEI SRL . ODORHEIU SECUIESC
Str. Rakoczi Ferenc , nr. 13 . ap. 4. tel. 0745 – 512741.
email:mezeimmm@gmail.com

86

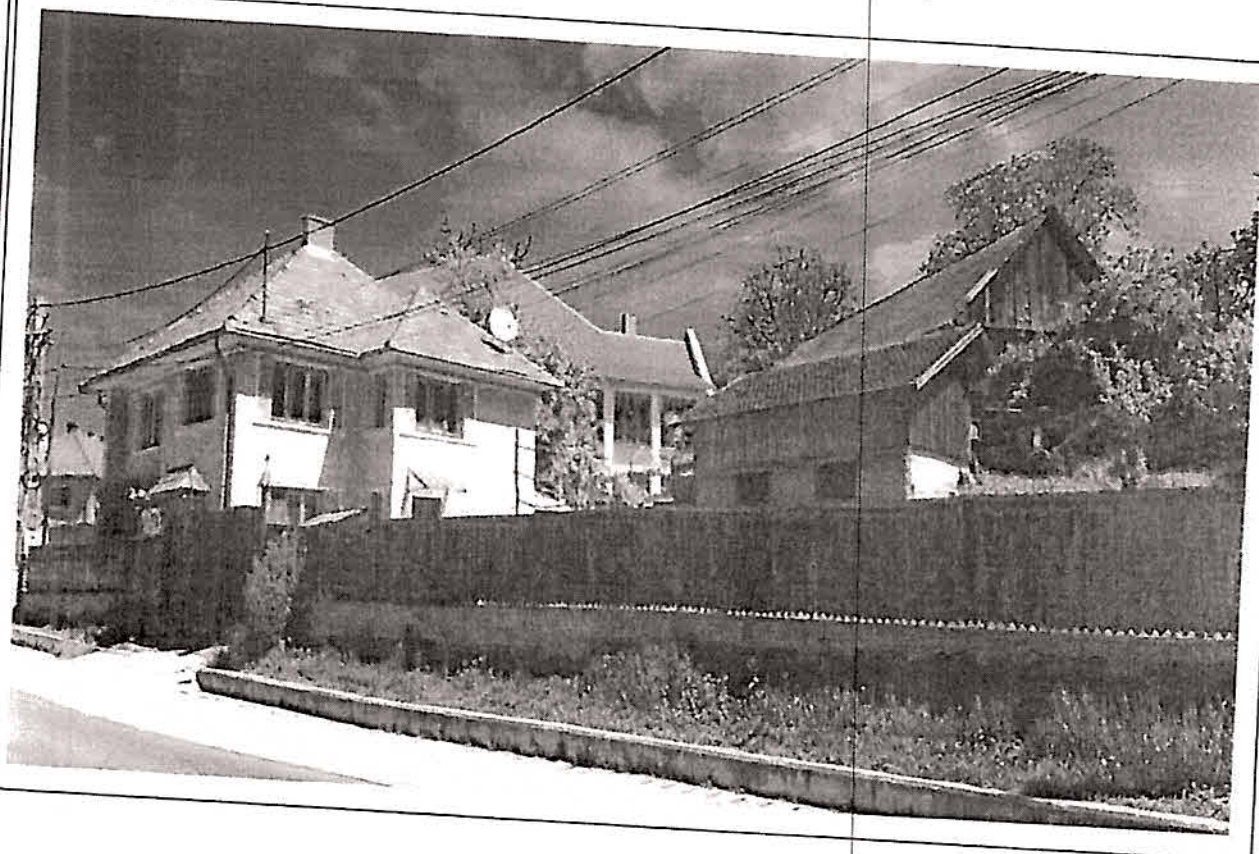
DOCUMENTAȚIE

DE EVALUARE VALOARE DE PIAȚĂ

incheiat azi 02. 05. 2024

„ Imobil format din teren intravilan cu suprafața de 1085 m²,
și construcțiile C1, C2 și C3 ”

Adresa: Comuna Dealu, sat Sîncrai, nr. 128, jud. Harghita,



PROPRIETAR; Molnár Mária

ELABORAT; DIPL. ING. MEZEI MARTINA



Nr. 26 / 26. 04. 2024

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant , beneficiar al evaluării :

COMUNA DEALU, cu sediul în com. Dealu, nr. 601, județul Harghita, cod fiscal 4367930, prin **Bálint Elemér-Imre**, având funcția primar, în calitate de **ACHIZITOR**.
CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII nr. 26 / 26. 04. 2024

Destinație raport: pentru vânzare - cumpărare.

Obiectul evaluării:

„ Imobil format din teren intravilan cu suprafața de 1085 m², și construcțiile C1, C2 și C3, proprietatea D-nei Molnár Mária”

Adresa: Comuna Dealu, sat Sîncrai, nr. 128, jud. Harghita, CF 57398 Dealu



Data evaluării: 02. 05. 2024

Curs valutar : 1 EURO = 4,9764

**Valoarea propusă pentru vânzare:
84.181 EURO**



97

CUPRINS

0. CUPRINS	
1. SINTEZA EVALUĂRII	2
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	3
IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUĂRII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII. DREPTURI EVALUATE	4
TIPUL VALORII	4
DATA EVALUĂRII	4
DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	5
NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SA BAZAT EVALUAREA.	5
IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE	5
Ipoteze	5
RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	5
DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.	6
ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	7
VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	7
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE.	7
3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII	8
IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE	8
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR	8
Locație - aspecte generale	9
Descrierea construcțiilor. Istoricul proprietății subiect, al utilizării și situația actuală	9
Descrierea terenurilor. Istoricul proprietății subiect, al utilizării și situația actuală	9
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	10
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ Abordarea prin piață : metoda comparației directe	11
ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizării venitului	11
ABORDAREA PRIN COST - Estimarea valorii construcțiilor. Abordarea prin cost	11
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	11
VALORI OBTINUTE	11
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	11
6. ANEXE:	12
Anexa A1 , Analiză și colectare date,	
Anexa A2 - identificare terenuri pe eTerra	
Anexele: A3 , A4, - note de calcul și justificări pentru ajustările aplicate,	
Anexele A5 și A6 - oferte comparabile clădiri și terenuri ,	
Anexa A 7 - fotografii imobil,	
Anexa A8 - extras CF , copie CI	
Prezenta documentație este editată în 2 exemplare și conține un total de 49 file fiecare.	



1. SINTEZA EVALUĂRII

OBIECTUL EVALUAT: „CASĂ DE LOCUIT, ANEXĂ, GRAJD CU ȘURĂ ȘI TEREN AFERENT”
 TIPUL PROPRIETĂȚII: CLĂDIRI P + E, ANEXĂ P + M, GRAJD P,
 PROPRIETAR: TEREN INTRAVILAN
 UTILIZATORUL EVALUĂRII: MOLNĂR MÁRIA
 LOCALIZARE: COMUNA DEALU
 CONSTRUCȚIILE: Com. Dealu, sat Sîncrai, nr. 128, jud. Harghita
 TERENUL: arie desfășurată: 185 + 48 + 129 mp,
 DATA INSPECȚIEI: 1085 mp teren intravilan,
 DATA EVALUĂRII: 30. 04. 2024
 DATA RAPORTULUI: 02. 05. 2024
 DREPTUL EVALUAT: 10. 05. 2024
 SCOPUL EVALUĂRII: dreptul deplin de proprietate asupra clădirilor
 BAZA EVALUĂRII: și terenului aferent
 VALORI OBȚINUTE (fără TVA): Pentru vânzare
 Valoarea de piață

1. Prin abordarea prin piață:

84.181 EUR

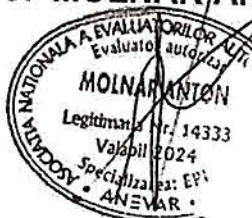
 Construcții inclusiv teren aferent = 84.181 EUR
CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piață estimată a proprietății (fara TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin **abordarea prin piață:**

84.181 EUR

repartizată astfel pe teren și construcții:

Valoare teren	23.888 €	118.874 Lei
Valoare construcție	60.293 €	300.043 lei

EVALUATOR:
EC. MOLNAR ANTONÎNTOCMIT:
ING. MEZEI MARTIN

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Prin prezenta certificăm că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în legătură cu proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;

Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Destinatarul lucrării (utilizator desemnat): COMUNA DEALU

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

Scopul evaluării

Evaluarea este cerută pentru vânzarea imobilului, de unde rezultă că tipul valorii estimate în raport este **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (GEV 520). Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi evaluate

Activul subiect al evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **CONSTRUCTIE** de tip „CASĂ DE LOCUIT – P + E, ANEXĂ – P + M, GRAJD CU ȘURĂ - P, ȘI TEREN AFERENT” situată în Com. Dealu, sat. Sîncrai, nr, 128, jud. Harghita, aflată în proprietatea D- nei. MOLNĂR MĂRIA, iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra imobilului.

Tipul valorii

În prezentul raport se urmărește estimarea **valorii de piață** a bunului imobil, conform SEV 310.

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul general), pct.29: „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: “ **Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției**”.

Data Evaluării

Data evaluării este **02. 05. 2024**, corespunzătoare unui curs de **4,9764 lei/EUR**.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

- Inspecția activului a fost realizată în data de 30. 04. 2024 de către inginer MEZEI MARTIN ca reprezentant al firmei de evaluare .



- Evaluatorul a examinat documentele, puse la dispoziție de către proprietar și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revine clientului.
- Cu ocazia inspecției s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale construcției, s-au solicitat și notat informații privind starea tehnică a construcțiilor și a instalațiilor aferente acestora, faptul că s-au făcut sau nu reparații și modernizări (inclusiv data acestora) etc.
- Inspecția a fost neinvazivă, nu s-a făcut o analiză structurală, nu s-a investigat existența unor eventuali contaminanți sau a rețelelor magistrale de utilități (Inspecția s-a realizat doar la exteriorul și interiorul clădirii).

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante NU au fost puse la dispoziție de către proprietar sau achizitor în formă originală.
- Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției : suprafețele construcțiilor și ale terenului au fost luate în considerare conform extraselor de carte funciară și documentelor puse la dispoziție de către proprietar, Documentele și informațiile menționate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispoziția evaluatorului de către achizitor. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție.

Informații de piață obținute:

- o Pentru construcții și terenurile aferente:
Vezi anexele pentru comparabile, și culegerea de date și oferte.

Surse bibliografice:

- "STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR" – editia 2022.:



Ipoteze, ipoteze speciale

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

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către achizitor/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este neocupată în cazul transferului ipotetic;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de achizitor / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o

- astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
 - Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
 - Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
 - Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
 - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietăți evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
 - Evaluatorul a examinat Planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu achizitorul. Imobilul nu are documentație cadastrală sau nu a fost prezentată de solicitant. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele cadastrale invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Observatii: Inspecția s-a realizat doar la exteriorul și interiorul proprietății



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valoarea evaluată este valabilă numai la data evaluării și s-ar putea ca ea să nu fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului, mențonați în raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului și al destinatarului raportului;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Subsemnatul ec. MOLNAR ANTON, în baza ordinului de evaluare din 04. 11. 2022, am evaluat proprietatea imobiliară „CASĂ DE LOCUIT – P + E, ANEXĂ – P + M, GRAJD CU ȘURĂ - P, ȘI TEREN AFERENT” situată în Com. Dealu, sat. Sîncrai, nr, 128, jud. Harghita, aflată în proprietatea D-nei. MOLNĂR MĂRIA.

Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare ANEVAR – ediția 2022 (încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordarea prin piață

”C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofda acestor deosebiri, abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.”

În cazul de față, ținând cont de faptul că există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, s-a ales aplicarea acestui tip de abordare. Ca și o confirmare a rezultatelor obținute prin această metodă în Anexa 3 și 4 sa abordat calculul valorii de piață prin prisma prețurilor unitare oferite de vânzători, respectiv furnizori de asemenea servicii defalcat pe categorii.

Abordarea prin venit

În cazul de față NU sa utilizat această metodă de abordare n-e existând posibilitatea închirierii totale în acest stadiu, deci nu există un flux de venit cert și identificabil.



Abordarea prin cost

"C22. Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii n. t.). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte."

În cazul de față NU s-a aplicat și această abordare fiind vorba de o proprietate ce se tranzacționează relativ des în această zonă, deci nu a fost luată în considerare, rezultatele acesteia fiind mult sub valoarea de circulație a pieței imobiliare din perioada realizării raportului.

Valoarea sau valorile obținute

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc).
Opinia noastră privind valoarea a fost exprimată în valuta (EUR).

Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 10. 05. 2024.

3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII**IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: Com. DEALU , sat. Sîncrai , nr, 128, jud. Harghita.

IMOBILUL: „CASĂ DE LOCUIT – P + E, ANEXĂ – P + M, GRAJD CU ȘURĂ - P, ȘI TEREN AFERENT” situată în Com. Dealu, sat. Sîncrai , nr, 128, jud. Harghita, aflată în proprietatea D- nei. **MOLNÁR MÁRIA – persoană fizică.**

Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare

Dreptul de proprietate este atestat doar de documentele prezentate de achizitor. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru veridicitatea acestor documente și afirmații, și nu a făcut investigații pentru verificarea lor.

Partea I (Descrierea imobilului)

La A1: nr.cadastral/topografic:

2.1. TEREN INTRAVILAN - CF 57398 Com. Dealu, sat. Sîncrai, nr. 128, S = 1085 m²,
a. Imobilul este liber de sarcini la data extrasului CF prezentat , adică 17. 04. 2024.

2.2. Date referitoare la teren

Suprafața, Categorie folosință – Intravilan

St = 1085 m² - curți construcții + arabil + grădină - parțial împrejmuit ,

La stradă proprietatea este împrejmuită cu gard cu fundație și soclu din beton armat și suprastructura din cadre oțel peste care sunt fixate panouri din scânduri de lemn.

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Sîncrai, Nr. 128, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57398	1.085	



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	638	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.
2	arabil	DA	172	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.
3	faneata	DA	275	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.

C. Partea III. SARCINI .

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

2.3. Date referitoare la construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57398-C1	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:92 mp; S. construita desfasurata:185 mp; Casă de locuit construită în anul 1980, pe fundație din beton și piatră, pereții din cărămidă, acoperită cu țigle. Compusă la parter antreu+ casa scării, bucătărie, 2 pivnițe și 1 depozit, la etaj 2 camere, bucătărie, baie, cămară, și antreu+casa scării.
A1.2	57398-C2	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexă construită în anul 1990.
A1.3	57398-C3	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Grajd cu șură construită în anul 1997.

Partea II (Proprietar si acte)

- Autorizații de construire: – Nu au fost prezentate.
- Intabulare, drept de PROPRIETATE - Extrase CF.

Partea III (Foai de sarcini)

- Conform extraselor de carte funciară prezentate, imobilul – NU ESTE AFECTAT DE SARCINI.

Acte de proveniența, alte documente:

- Contract de vânzare cumpărare, - Nu a fost pus la dispoziție de achizitor.
- Autorizație de construire și proces verbal de recepție: Nu au fost prezentate.

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că titlul de proprietate asupra activului este bun și marketabil, și nu acordă nici o garanție referitor la corectitudinea actelor privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

1.1.1. Locație – aspecte generale

Imobilul este amplasat în Com. DEALU , sat. Sâncrai , nr, 128, jud. Harghita., în zona centrală a localității.

• Caracterul zonei :

Caracterul zonei în care se află proprietatea evaluată este rezidențială.

• Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona în ultimii ani:

Zona s-a transformat în ultimii ani în primul rând prin dezvoltarea rezidențială și funcțiuni aferente cum sunt; grădiniță, sală de sport, utilități, modernizare drum de acces, etc.

Tendența înregistrată de prețul proprietăților imobiliare este crescătoare .

În prezent piața este în creștere, iar previziunile sunt de creștere a volumului de tranzacții și al prețurilor.

Avantajele / Dezavantajele amplasamentului: proprietatea are avantajul situării în apropierea centrului satului, cu drum principal și secundar de acces pe două laturi ale imobilului, cu un front stradal de peste 80 m, și apropierea de principalele rețele de utilități .



⇒ *Descrierea construcțiilor. Istoricul proprietății subiect și al utilizării acesteia și situația actuală*

Construcțiile – „CASĂ DE LOCUIT – P + E, ANEXĂ – P + M, GRAJD CU ȘURĂ – P” situată în Com. Dealu, sat. Sîncrai, nr. 128, jud. Harghita, aflată în proprietatea D-nei. MOLNÁR MÁRIA – persoană fizică.

C1 – casă de locuit construită în 1980, pe două nivele, parter și etaj cu suprafața construită la sol de 92 mp și suprafața desfășurată de 185 mp.

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din beton și piatră,
- Suprastructura este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă, cu planșee din beton armat peste ambele nivele, tencuite și zugrăvite la interior.
- Șarpanta este realizată din lemn de brad ecarisat, cu învelitoarea din țiglă ceramică,
- Finisajele interioare sunt obișnuite cu tencuieli drișcuite și zugrăvite, cu placaj din faianță la baie și bucătărie, pardoseli reci din mozaic turnat, și pardoseli calde din dușumele și parchet masiv.
- Cele două pivnițe de la parter și depozitul, cu bucătăria, o cameră și camera de la etaj au pardoseala din beton nefinisat, (placă beton și șapă ?).
- Ușile și ferestrele sunt realizate din lemn cu geamuri duble.
- Finisajele exterioare sunt din tencuieli decorative amprentate, cu decorațiuni de ancadrame și brăie din mozaic din spărtură de marmură,
- Soclul clădirii este realizat din placaj de piatră naturală buciardată.
- Lipsesc balustradele teraselor pe ambele părți ale clădirii.
- Clădirea are centrală termică proprie pe lemne, și încălzirea se face cu apă caldă prin intermediul registrelor din țevi de oțel, iar conductele sunt realizate de asemenea din țevi de oțel. La bucătărie gătitul se realizează cu sobă pe lemne.
- Este racordată la rețeaua de curent mono și trifazic și la rețeaua de apă și canalizare.

C2 – construcție anexă construită pe două nivele în 1990 parterul și apoi mansarda cu suprafața construită la sol de 24 mp și suprafața desfășurată de 48 mp, (contrar înscrisurilor din CF)

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din beton și piatră,
- Suprastructura parterului este alcătuită din pereți din beton și cărămidă, cu planșee din beton armat peste nivelul parterului și cadre de lemn ecarisat cu pereții de închidere din scânduri, la nivelul mansardei.
- Șarpantă este realizată din lemn de brad ecarisat, cu învelitoarea din țiglă solzi,
- Lipsesc finisajele interioare și cele exterioare ale clădirii.
- Clădirea nu este racordată la rețeaua de curent electric sau la rețeaua de apă și canalizare.

C3 – grajd cu șură, construită în 1997 de tip parter și pod pentru fân, cu suprafața construită la sol de 129 mp și suprafața desfășurată de 129 mp, (consider că este construită înainte de 1980, din cauza caracteristicilor structurale particulare pentru acea perioadă)

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din piatră,
- Suprastructura este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă, și cadre de lemn ecarisat cu pereții de închidere parțial din zidărie de cărămidă și parțial din scânduri de lemn.
- Planșeul unde există este realizat din grinzi de lemn podite cu scânduri.
- Șarpanta este realizată din lemn de brad ecarisat, cu învelitoarea din azbociment ondulat, renovată parțial cu tablă zincată cutată.
- Lipsesc finisajele interioare și cele exterioare ale clădirii.
- Clădirea nu este racordată la rețeaua de curent electric sau la rețeaua de apă și canalizare.

⇒ *Descrierea terenurilor. Istoricul proprietății subiect și al utilizării acesteia în situația actuală*

Terenul: Situat în Com. DEALU, sat. Sîncrai, nr. 128, jud. Harghita este compus dintr-o parcelă cu nr. cadastral, așa cum este prezentat în cele de mai sus.



Suprafața totală înscrisă în cartea funciară este de 1085 mp.
Terenul este amenajat și este racordat la utilitățile disponibile.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață.

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- *Abordarea prin piață:* a fost aplicată pentru estimarea valorii de piață a construcției.
- *Abordarea prin venit ; Nu* a fost aplicată această metodă de abordare din imposibilitatea realizării unui flux de venit identificabil.
- *Abordarea prin cost, - Nu* a fost aplicată această metodă de abordare.

Pe baza valorilor obținute prin aceste abordări evaluatorul își va formula opinia.

Abordarea prin piață

- Estimarea valorii construcției. Abordarea prin piața : metoda comparației directe.*

Pentru evaluarea construcției s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul substituției – principiu de prim rang – care spune că „nici un cumpărător „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile (similare) și competitive.

Valoarea de piață a construcției s-a estimat în condițiile celei mai bune utilizări.

Prețurile și alte informații referitoare la construcții similare , au fost analizate, comparate, corectate și ajustate, în funcție de asemănări sau diferențieri.

Valoarea construcțiilor și terenului aferent prin abordarea prin metoda comparației directe este de 84.181 EUR.

Grilele de calcul sunt prezentate în anexele 3 și 4.

Abordarea prin cost

- Estimarea valorii construcțiilor. Abordarea prin cost*

Abordarea prin cost presupune, conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, pct.C 23., ca primă etapă, *calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării.*

C 24. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În final s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Valori obținute:

2. Prin abordarea prin piață:

84.181 EUR - construcții, inclusiv terenul aferent

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.



Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor / informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este dată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează *calitatea și relevanța* rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

Având în vedere cele de mai sus concluzia asupra valorii este: **valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață, respectiv de: 84.181 EUR**

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- în condițiile de constrângere aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu sau sanitare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

EVALUATOR:
Ec. MOLNAR ANTON



ODORHEIU SECUIESC

Data: 10. 05. 2024

ÎNTOCMIT:
ING. MEZEI MARTIN





SC. MEZEI SRL . ODORHEIU SECUIESC
 Str. Rakoczi Ferenc , nr. 13 , ap.. 4 , tel. 0745 – 512741 email:
mezeimmm@gmail.com

**ANALIZA INFORMAȚIILOR PRIVIND EVALUAREA VALORII DE PIAȚĂ
 AL OBIECTIVELOR CONTRACTULUI**

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII nr. 26 / 19. 03. 2024

1. PROPRIETARI / VÂNZĂTORI: - MOLNÁR MÁRIA



CNP: 2580124190349

DOMICILIUL; Oraș Cristuru Ssecuiesc, str. Gábor Áron, nr. 4, județul Harghita

IDENTIFICAT CU; CI. seria HR, nr: 629631, emis la 05.03.2020.

2. OBIECTUL EVALUĂRII:

2.1. TEREN INTRAVILAN - CF 57398 Com. Dealu, sat. Sâncraii, nr. 128, S = 1085 m²,

a. Imobilul este liber de sarcini la data extrasului CF prezentat, adică 17. 04. 2024.

2.2. Date referitoare la teren

Suprafața, Categorie folosință – Intravilan

St = 1085 m² - curți construcții + arabil + grădină - parțial împrejmuit,

La stradă proprietatea este împrejmuită cu gard cu fundație și soclu din beton armat și suprastructura din cadre oțel peste care sunt fixate panouri din scânduri de lemn.

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sâncraii, Nr. 128, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57398	1.085	



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	638	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.
2	arabil	DA	172	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.
3	faneata	DA	275	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.

C. Partea III. SARCINI .

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

2.3. Date referitoare la construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57398-C1	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:92 mp; S. construita desfasurata:185 mp; Casă de locuit construită în anul 1980, pe fundație din beton și piatră, pereții din cărămidă, acoperită cu țigle. Compusă la parter antreu+ casa scării, bucătărie, 2 pivnițe și 1 depozit, la etaj 2 camere, bucătărie, baie, cămară, și antreu+casa scării.
A1.2	57398-C2	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexă construită în anul 1990.
A1.3	57398-C3	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Grajd cu șură construită în anul 1997.

C1 – casă de locuit construită în 1980, pe două nivele, parter și etaj cu suprafața construită la sol de 92 mp și suprafața desfășurată de 185 mp.

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din beton și piatră,
- Suprastructura este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă, cu planșee din beton armat peste ambele nivele, tencuite și zugrăvite la interior.
- Șarpanta este realizată din lemn de brad ecarisat, cu învelitoarea din țiglă ceramică,
- Finisajele interioare sunt obișnuite cu tencuieli drișcuite și zugrăvite, cu placaj din faianță la baie și bucătărie, pardoseli reci din mozaic turnat, și pardoseli calde din dușumele și parchet masiv.
- Cele două pivnițe de la parter și depozitul, cu bucătăria, o cameră și cămara de la etaj au pardoseala din beton nefinisat, (placă beton și șapă ?).
- Ușile și ferestrele sunt realizate din lemn cu geamuri duble.
- Finisajele exterioare sunt din tencuieli decorative amprentate, cu decorațiuni de ancadrame și brâie din mozaic din spărtură de marmură,
- Soclul clădirii este realizat din placaj de piatră naturală buciardată.
- Lipsesc balustradele teraselor pe ambele părți ale clădirii.
- Clădirea are centrală termică proprie pe lemne, și încălzirea se face cu apă caldă prin intermediul registrelor din țevi de oțel, iar conductele sunt realizate de asemenea din țevi de oțel. La bucătărie gătitul se realizează cu sobă pe lemne.
- Este racordată la rețeaua de curent mono și trifazic și la rețeaua de apă și canalizare.

C2 – construcție anexă construită pe două nivele în 1990 parterul și apoi mansarda cu suprafața construită la sol de 24 mp și suprafața desfășurată de 48 mp, (contrar înscrisurilor din CF)

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din beton și piatră,
- Suprastructura parterului este alcătuită din pereți din beton și cărămidă, cu planșee din beton armat peste nivelul parterului și cadre de lemn ecarisat cu pereții de închidere din scânduri, la nivelul mansardei.
- Șarpantă este realizată din lemn de brad ecarisat, cu învelitoarea din țiglă solzi,
- Lipsesc finisajele interioare și cele exterioare ale clădirii .
- Clădirea nu este racordată la rețeaua de curent electric sau la rețeaua de apă și canalizare.



C3 – grajd cu șură, construită în 1997 de tip parter și pod pentru fân, cu suprafața construită la sol de 129 mp și suprafața desfășurată de 129 mp, (consider că este construită înainte de 1980, din cauza caracteristicilor structurale particulare pentru acea perioadă)

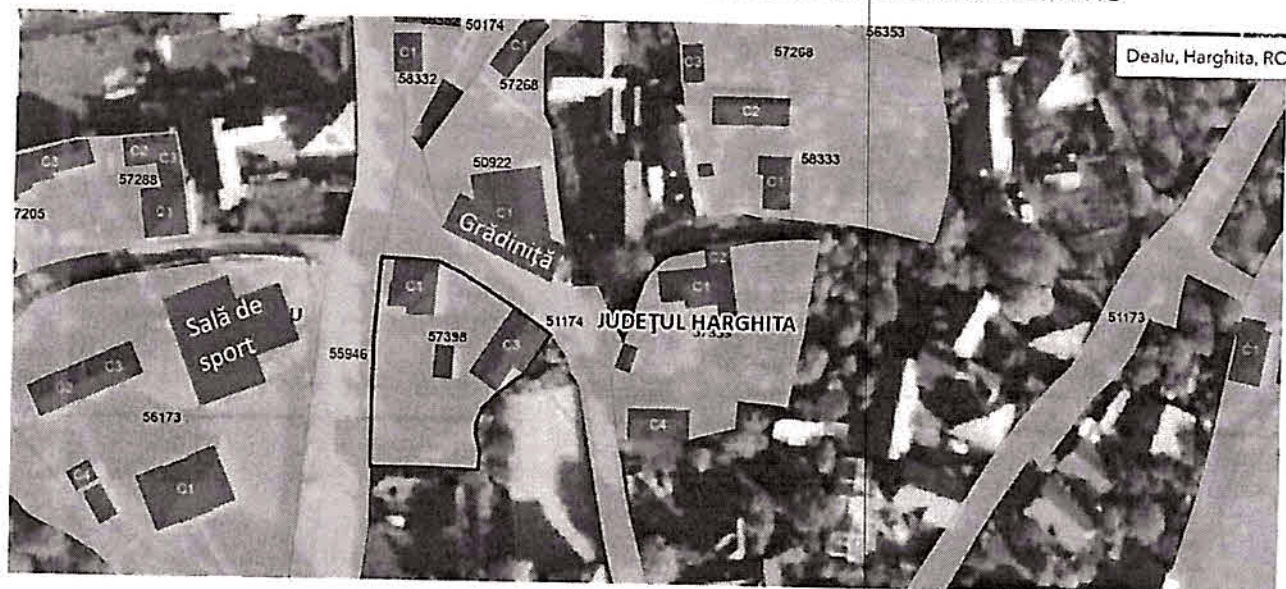
- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din piatră,
- Suprastructura este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă, și cadre de lemn ecarisat cu pereții de închidere parțial din zidărie de cărămidă și parțial din scânduri de lemn.
- Planșeul unde există este realizat din grinzi de lemn podite cu scânduri.
- Șarpanta este realizată din lemn de brad ecarisat, cu învelitoarea din azbociment ondulat, renovată parțial cu tablă zincată cutată.
- Lipsesc finisajele interioare și cele exterioare ale clădirii .
- Clădirea nu este racordată la rețeaua de curent electric sau la rețeaua de apă și canalizare.

3. AMPLASARE PE – CADASTRU – eTerra

Imobilul se află amplasat în zona centrală a localității, a intravilanului satului Sîncrai, pe strada principală a satului și comunei, la nr. 128. în imediata apropiere a sălii de sport, a școlii primare și grădiniței pentru copii.

Terenul dispune de racorduri la utilitățile comunale, apă curentă, canalizare, electricitate.

IDENTIFICARE AMPLASARE TEREN PE GEOPORTAL CADASTRU



4. ACHIZITOR / CUMPĂRĂTOR / BENEFICIAR AL EVALUĂRII :

COMUNA DEALU, cu sediu sat Dealu, nr. 601, județul Harghita,

cod fiscal 4367930, telefon/fax 0266-225106, reprezentat prin:

Bálint Elemér-Imre, funcția primar, responsabil legal de proiect în calitate de ACHIZITOR,



5. ANALIZĂ ORIENTATIVĂ PE BAZA EXTRASULUI DIN STUDIILE DE PIAȚĂ PREZENTATE DE CAMERA NOTARILOR PUBLICI TÂRGU MUREȘ – REFERITOR LA SITUAȚIA VALORILOR MINIME DE CIRCULAȚIE PE PIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILIARE PE ANUL 2024 DIN CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC, JUDEȚ HARGHITA

94

STUDIU DE PIAȚĂ JUDEȚUL HARGHITA



≈BAZA DE LUCRU ÎN ANUL 2024≈

ANEXA NR. 1. – EXTRAS

TABELE PRIVIND VALORILE MINIME ALE BUNURILOR IMOBILE, CARE
VOR REPREZENTA BAZA DE LUCRU ÎN ANUL 2024
CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ ODORHEIU SECUIESC

CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE (FAMILIALE)

SIMBOL (COD) CADASTRAL "CL – CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE" Lei/m²Sd

LOCALITATEA	COEFICIENT DE ZONĂ	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Comune suburbane			
Brădești	1,95		
Feliceeni	1,58	1.900	2.470
Comune		1.540	2.010
Corund	1,70		
Dealu	1,25	1.660	2.160
Sîncrai	1,00	1.220	1.580
Lupeni	1,53	976	
Mugeni	1,25	1.490	1.940
Porumbeni	1,12	1.220	1.580
Praid	1,90	1.090	1.420
Satu Mare	1,31	1.850	2.400
Ulieș	1,12	1.280	1.670
Vârșag	1,25	1.090	1.420
Zetea	1,70	1.220	1.580
		1.660	2.160



ANEXE GOSPODĂREȘTI LA CLĂDIRILE INDIVIDUALE DE LOCUIT Lei/m²Sd

LOCALITATEA	COEFICIENT DE ZONĂ	AN EDIFICARE	
		ÎNAINTE DE 2000	DUPĂ 2000
Comune suburbane			
Brădești	1,98	380	490
Felicești	1,61	310	400
Comune			
Corund	1,72	330	430
Dealu	1,25	240	320
Sîncrai	1,00	192	
Lupeni	1,56	300	390
Mugeni	1,25	240	320
Porumbeni	1,15	220	280
Praid	1,93	370	480
Satu Mare	1,35	260	330
Ulieș	1,15	220	280
Vărșag	1,25	240	320
Zetea	1,72	330	430

Mențiuni: Valorile minime prezentate include,

Ansamblul format din:

- o clădirea de bază (locuință) și
- o anexe gospodărești.

Nu includ terenul aferent.

Sd = suprafața construită desfășurată

În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața utilă, suprafața construită desfășurată se determină înmulțind suprafața utilă totală cu un coeficient de transformare de 1,4 (conf art. 457. al (5) din Legea nr 227/2015 privind Codul Fiscal).

Determinarea valorii

- Valoarea minimă de referință individuală se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabel cu suprafața construită desfășurată a casei de locuit - clădirea de bază.

Clădiri de locuit individuale amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în table = 80% din valorile unitare ale caselor de locuit individuale, respectiv anexe gospodărești, funcție de localitatea, zona în care se află.

Părți – anexe din clădire

În situațiile excepționale în care părți – anexe din clădire, cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri de locuit individuale".

Anexe gospodărești

În situațiile excepționale în care anexele gospodărești, de exemplu, garaje, bucătării de vară, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".



TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

LOCALITATEA	COEFICIENT DE ZONĂ	VALOARE UNITARĂ
Comune suburbane		
Brădești	3,38	46
Felicești	3,00	41
Comune		
Corund	3,46	47
Dealu	1,25	17
Sîncrai	1,00	13,6
Lupeni	2,43	33
Mugeni	1,25	17
Porumbeni	1,03	14
Praid	3,82	52
Satu Mare	1,32	18
Ulieș	1,03	14
Vărșag	1,25	17
Zetca	3,46	47

Mențiuni:

Încadrarea terenurilor Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3.
"Prezentarea datelor".

Suprafață de calcul teren - Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate.

Terenuri situate în intravilanul localităților, având alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții"

Valoarea minimă a terenurilor intravilane (atât cu construcții cât și terenuri libere, fără construcții) care au alte categorii de folosință decât "cc-curți și construcții" (simbol - cod cadastral) este = 75% din valoarea terenului intravilan din localitatea, zona în care este amplasată.

Terenuri amplasate în satele arondate municipiilor, orașelor, comunelor, altele decât satul reședință de comună și altele decât satele enumerate în tabele = 80% din valorile unitare ale terenurilor, funcție de localitatea, zona în care se află.

6. Calculul gradelor de uzură

C1 - casă de locuit construită în 1980,

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din beton și piatră,
- Suprastructura este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă, cu planșee din beton armat
- Vechimea cronologică = 44 ani, stare satisfăcătoare, grad de uzură conform tabel 49 %.

C2 - construcție anexă construită pe două nivele în 1990,

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din beton și piatră,
- Suprastructura parterului este alcătuită din pereți din beton și cărămidă, cu planșee din beton armat peste nivelul parterului și cadre de lemn ecarisat cu pereții de închidere din șipci și scânduri, la nivelul mansardei. Lipsă finisaje.
- Vechimea cronologică = 34 ani, stare satisfăcătoare, (f. degradată), grad de uzură conform tabel 70 %- prin interpolare.



C3 – grajd cu șură, construită în 1980 –

- Clădirea are infrastructura realizată pe fundații din piatră,
- Suprastructura este alcătuită din pereți din zidărie de cărămidă, și cadre de lemn ecarisat cu pereții de închidere parțial din zidărie de cărămidă și parțial din scânduri de lemn.
- Planșeul unde există este realizat din grinzi de lemn podite cu scânduri. Lipsă finisaje.
- Vechimea cronologică = 44 ani, stare satisfăcătoare (f. degradată), grad de uzură conform tabel 95 %.

SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ȘI SOCIAL CULTURALE

TABELUL NR. 17

Vechime (ani)	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine				Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine, amplasate în centre industriale									WC publice, subterane și suprațerane					
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, plătră) beton armat sau metal (1.6.1.a)				Lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.b)			Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, plătră) beton armat sau metal (1.6.1.1)			Lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.2)			Lemn (1.6.1.3)			Zidărie, beton, beton armat (1.6.1.4)		
								Starea tehnică			Starea tehnică			Starea tehnică			Starea tehnică		
	FB	B	S		FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	5	-	-	-	
4	-	-	5	-	3	5	-	5	7	-	-	2	-	-	-	-	-	-	
6	-	5	8	5	7	10	5	8	10	-	3	5	2	5	13	-	-	5	
8	5	8	11	8	10	13	8	11	13	8	10	12	11	14	21	-	-	8	
10	8	11	14	17	20	23	15	18	20	19	21	23	20	23	29	5	8	11	
15	13	16	19	26	30	33	22	25	27	30	32	34	29	32	37	8	11	14	
20	18	21	24	35	40	43	29	32	34	41	43	46	51	53	58	15	19	22	
25	23	26	29	45	50	53	36	39	41	52	54	58	73	75	79	22	27	30	
30	28	31	34	55	60	63	43	46	48	63	66	70	95	97	100	29	35	38	
35	33	35	39	65	70	73	50	53	55	74	78	82	-	-	-	37	42	46	
40	38	41	44	75	80	84	57	60	63	85	90	95	-	-	-	45	50	54	
45	43	46	50	85	90	95	64	67	71	-	-	-	-	-	-	53	58	62	
50	48	52	56	-	-	-	71	74	79	-	-	-	-	-	-	61	66	70	
55	54	58	62	-	-	-	78	82	87	-	-	-	-	-	-	69	74	78	
60	60	64	68	-	-	-	85	90	95	-	-	-	-	-	-	77	82	86	
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85	90	95	
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

ÎNTOCMIT. Dipl. Ing. Mezei Martin





SC. MEZEI SRL. ODOBREIU SECUIESC

Str. Rakoczi Ferenc, nr. 13, ap. 4, tel. 0745 - 512741, email: mezeimmm@gmail.com

DOCUMENTATIE DE EVALUARE TERENURI - *Primaria Comunei Dealu*

ANEXA A2

IDENTIFICARE AMPLASARE TERENURI PE GEOPORTAL CADASTRU - eTerra



1. PROPRIETAR / VÂNZĂTOR: - MOLNÁR MÁRIA
2. TEREN INTRAVILAN - CF 57398 Com. Dealu, sat. Sîncrai, nr. 128, S teren = 1085 m²,

ÎNTOCMIT:

ING. MEZEI MARTIN



CLĂDIRI - ESTIMAREA VALOARII DE PIAȚĂ

„ CASĂ DE LOCUIT, ANEXĂ, GRAJD CU ȘURĂ ”

PROPRIETAR ; MOLNĂR MÁRIA

Amplasare ; Com. Dealu, sat Sîncrai, nr, 128, jud. Harghita

CF 57398 C1 casă de locuit Sc = 92 m², Sd = 185 m², C2 Anexă Sc = 24 m², Sd = 48 m²,
C3 Grajd cu șură Sc = 129 m², Sd = 129 m²

CLĂDIRI - ESTIMAREA VALOARII DE PIAȚĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Com. Dealu, sat Sîncrai, nr, 128		Com. Brădești, sat. Brădești	Com. Mugaeni, sat Mugaeni,	Com. Feliceni, sat Feliceni,
Valoare oferta publicitate		220.000	280.000	169.900
Supr teren aferent [m ²]	1085	2.492	1.400	1.300
Valoare estimata teren	-	49.840	25.200	27.300
Pret vanzare (EUR) - cerere	fără teren >>	170.160	254.800	142.600
Coeficient de zonă - amplasament conf. Gnp2024	1,00	1,95	1,25	1,58
Corectie		51%	80%	63%
Pret corectat		87.262	203.840	90.253
Conditii ale pietei	02.05.2024	Oferta	Oferta	Oferta
Corectii		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		82.898	193.648	85.741
Amplasare în cadrul local.	sat. Sîncrai	sat Brădești,	Mugaeni - nespecificat	Feliceni - nespecificat
Corectii	central	0%	2%	2%
Pret corectat		82.898	197.521	87.455
An constructie	C1 - 1980, C2 - 1990,	nespecificat - 1980	2017	nespecificat - aprox 1990
Corectii	C3 - 1980	0%	-5%	-10%
Pret corectat		82.898	187.645	78.710
Starea tehnica	C1 - satisfăcătoare,	buna	foarte bună	bună - necesită oarecare renovare
Corectii	C2, C3 - f. degradate	0%	-45%	-10%
Pret corectat		82.898	103.205	70.839
Structura de rezistenta	C1 - beton si zidarie cărămidă	zidărie cărămidă	zidărie cărămidă și BCA	zidărie cărămidă
Corectii	C2, C3 - parțial lemn	0%	0%	0%
Pret corectat		82.898	103.205	70.839
Finisaje	C1 - interioare cu lipsuri	nespecificat	nespecificat, complet utilat	obișnuite, parchet laminat
Corectii	C2, C3 - lipsă	0%	-3%	-3%
Pret corectat		82.898	100.109	68.714
Suprafata desfasurata [mp]	185	358	332	200
Corectii	C2 + C3 = 177	-	44.325	-
Pret corectat		42.839	55.783	63.560
Dotarea cu utilitati	electrice, apa, canalizare	apa, canalizare, electrice, gaz, 2 băi	apa, electrice, fosă septică	apa, canalizare, electrice, gaz, fântână
Corectie	1 băi	-7%	2%	-7%
Pret corectat		39.840	56.899	59.111
Incalzire	înst. centrală termică	nespecificat	centrală proprie, AC, fotovoltaice, solar apă	nespecificat - sobă



9F

Documentație de evaluare imobil, comuna Dealu, sat Sîncrai nr. 128, jud. Harghita – C 26 / 2024
Anexa A3

Corectie	lemn - radiatoare oțel	2,0%	-15,0%	2%
Pret corectat		40.637	48.364	60.293
Alte dotari	Anexă + Grajd cu șură foarte degradate	Grajd cu șură, - nespecificat	lipsă anexe	Grajd cu șură, depozit lemne
Corectie	177 m ²	0%	2%	0%
Pret corectat		40.637	49.331	60.293
Data publicarii anuntului		01.05.2024	27.04.2024	nespecificat
Corectie totala neta (%)		-76,1	-80,6	-57,7
Opinia evaluatorului;	4,9764	60.293		300.043
DATA EVALUARII 02.05.2024	Curs RON/EUR	VALOAREA IN EUR	VALOARE ROTUNJITA ECHIVALENT RON	
Valoare de piață a imobilului - fără TVA	4,9764	60.293		300.043
Se presupun drepturi de proprietate depline.				

EVALUATOR:
EC. MOLNAR ANTON



ÎNTOCMIT:
ING. MEZEI MARTIN



JUSTIFICĂRI PENTRU AJUSTĂRILE APLICATE LA CALCULUL VALORII CLĂDIRILOR:

1. Coeficient de zonă - amplasament conf. Gnp2024; sau făcut ajustări pentru terenuri amplasate în diferite areale cu valori de piață diferențiate de cele subiect, recunoscute și de ghidurile notarilor publici. Ajustările pentru localizare au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slabă sau mai bine cotate ca și cea a comparabilelor. Diferitele zone de amplasare sunt mai mult dezvoltate d.p.d.v. al pieței imobiliare și datorită potențialului turistic al unora, față de subiect.
2. Condiții ale pieței; pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare.
3. Amplasarea în cadrul localității: au fost necesare ajustări, deoarece amplasarea în diferite zone ale localității influențează prin avantajele vs. dezavantajele altor zone valoarea de tranzacționare și datorită vadului comercial dar și a posibilităților de exploatare, respectiv în ce privește și aspectul investițional.
4. Anul construcției: au fost necesare ajustări deoarece aceasta influențează prin tehnicile și materialele utilizate la momentul construcției calitatea și posibilitățile de conformare la noile cerințe de mediu, respectiv reducerea consumului de energie. Ca urmare prin influența asupra costurilor de exploatare și de conformare, influențează valoarea imobilului în ansamblu.
5. Starea tehnică; starea tehnică și vârsta cronologică sunt doi parametri care definesc gradul de uzură al unei construcții, deci cu influență directă asupra valorii.
6. Structura de rezistență; materialele utilizate la realizarea clădirii influențează prin durabilitatea în timp a acestora și astfel direct valoarea ei.
7. Finisajele; sau făcut ajustări și față de acest criteriu având în vedere diferențele de calitate ale acestora prin aspect, materiale utilizate etc, cu influență asupra valorii implicit și prin existență sau lipsă.
8. Suprafața desfășurată: Ajustarea de mărime sa aplicat direct proportional cu diferențele de suprafață desfășurată ale diferitelor imobile.
9. Dotarea cu utilități; sau făcut ajustări datorită diferențelor de dotare cu utilități, sau ținând cont de proximitatea acestora față de terenuri.
10. Încălzire; sau făcut ajustări pentru diferențele de sisteme de încălzire sub aspectul eficienței, fiabilității precum și a costurilor de realizare ale acestora.
11. Alte dotări: - sau făcut ajustări ținând cont de existența sau nu a unor asemenea dotări dar și de utilitatea celor existente în contextul propus.

ÎNTOCMIT: ING. MEZEI MARTIN



TEREN - ESTIMAREA VALOARII DE PIAȚĂ

PROPRIETARI : MOLNĂR MĂRIA

Amplasare ; Intavilanul satului Sincrai, nr. 128, comuna Dealu, jud. Harghita

TERENURI - ESTIMAREA VALOARII DE PIAȚĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C	COMPARABILA D
Satul Sincrai, nr. 128, com. Dealu		Satu Mare	Bisericiani	Tăureni	Praid
Valoare oferta publicitate	EUR / mp	30,00	24,99	19,90	18,00
Supr teren [mp]	1085	1.151	1.500	2.682	3.200
Pret vanzare (EUR) - ofertă		34.530	37.485	53.372	57.600
Conditii ale pietei	02.05.2024	Oferta -negociabil	Oferta	Oferta	Oferta
Pret corectat		-5%	-5%	-5%	-5%
		32.804	35.611	50.703	54.720
Drepturi de proprietate	depline	transcriabil imediat	PUZ + Proiect	nespecificat	nespecificat
Corectii		0%	0%	-5%	-5%
Pret corectat		32.804	35.611	48.168	51.984
Localizare teren față de drum	drum principal	DN13A la 350 m,	pe DC25 - la 1000 m DN13A	drum comunal	drum principal
Corectii	front la 2 străzi 42+39 m	3%	5%	5%	0%
Pret corectat		33.788	37.391	50.576	51.984
Zona din localitate	centrală	periferică	periferică	periferică	periferică
Corectii		10%	10%	10%	10%
Pret corectat		37.166	41.130	55.634	57.182
Suprafata totala (mp)	1085	1.151	1.500	2.682	3.200
Corectii		2131	11379	33127	37794
Pret corectat		35.035	29.751	22.507	19.388
Coefficient de zonă - amplasament conf. Gnp2024	1,00	1,32	1,93	2,40	3,82
Corectii		76%	52%	42%	26%
Pret corectat		26.542	15.415	9.378	5.075
Calitatea drumului de acces	asfaltat	asfaltat	nespecificat	nespecificat	asfaltat
Corectii		0%	5%	5%	0%
Pret corectat		26.542	16.186	9.847	5.075
Dotarea cu utilitati	apă, canalizare, curent	curent, apă, canalizare, gaz	curent, apă, canalizare,	apă, gaz, curent lângă parcelă	nespecificat
Corectii		-5%	0%	-4%	10%
Pret corectat		26.542	16.186	9.453	5.583
Categoria de folosință	Cc + arabil	Cc + grădină	Cc	nespecificat	nespecificat
Corectie		0%	0%	5%	5%
Pret corectat		26.542	16.186	9.925	5.862
Optimizări CMBU	Cc	Cc	Cc	Cc	Cc
Corectie	teren pantă f mare	-10%	-10%	2%	2%
Pret corectat		23.888	14.567	10.124	5.979
Ajustare ordin de mărime		x 1	x 1,5	x 2,5	x 3
Corectie		0%	1,5%	2,5%	3,0%
Pret corectat		23.888	14.786	10.377	6.159
EUR / m ² dupa corectii (valoare absolută)		22,02	13,63	9,56	5,68
EUR / m ² ofertă inițială (valoare absolută)		30,00	24,99	19,90	18,00
Corectie totală brută (%)		-26,61%	-45,47%	-51,94%	-68,46%
Corectie totală netă (%)		0,0	0,0	0,0	0,0
Opinia evaluatorului;	4,9764	23.888			
DATA EVALUARII	02.05.2024	Curs RON/EUR	VALOAREA IN EUR	VALOARE ECHIVALENT RON	
				118.874	



ÎNTOCMIT
ING. MEZEI MARTIN



JUSTIFICĂRI PENTRU AJUSTĂRILE APLICATE VALORII TERNURILOR:

1. Condiții ale pieței; pentru ajustările ofertă vs. tranzacție sau avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare.
2. Drept de proprietate: au fost necesare ajustări, deoarece proprietatea subiect este cert că nu este afectată de sarcini, la celelalte proprietăți nu este specificat acest aspect.
3. Localizare teren față de drum: au fost necesare ajustări pentru distanța față de drumurile de acces, deoarece diferențiază potențialul de tranzacționare și posibilitățile de exploatare sau utilizare.
4. Zona din localitate / din intravilan; au fost necesare ajustări, fiind vorba de terenuri intravilane unele mai apropiate de centrele localităților vs. altele mai îndepărtate.
5. Suprafața totală; sau făcut ajustări direct proporțional cu suprafața terenului subiect.
6. Coeficient de zonă - amplasament conf. Gnp2024: sau făcut ajustări pentru terenuri amplasate în diferite areale cu valori de piață diferențiate de cele subiect, recunoscute și de ghidurile notariilor publici. Ajustările pentru localizare au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slabă sau mai bine cotate ca și cea a comparabilelor. Diferitele zone de amplasare sunt mai mult dezvoltate d.p.d.v. al pieței imobiliare și datorită potențialului turistic al unora, față de subiect.
7. Calitatea drumului de acces; sau făcut ajustări și față de acest criteriu având în vedere amplasarea, cu potențial în special la terenurile amplasate deja la drumuri modernizate, principale comunale, județene sau naționale asfaltate sau în altă stare inferioară.
8. Dotarea cu utilități; sau făcut ajustări datorită diferențelor de dotare cu utilități, sau ținând cont de proximitatea acestora față de terenuri, aceasta implică avantaje financiare sau cheltuieli suplimentare pentru amenajare.
9. Categoria de folosință; sau făcut ajustări pentru calitatea terenului, posibilitățile de utilizare fiind diferențiate, sau necesitatea întocmirii unor documentații și obținerea de aprobări pentru cele necorespunzătoare PUG.
10. Optimizări privind CMBU: - sau făcut ajustări ținând cont de utilizarea actuală vs. utilizare propusă, precum și de necesitatea unor investiții suplimentare în cazul în care terenul nu are conformația ideală pentru scopul propus (ex. panta f. mare = presupune realizarea de ziduri de sprijin cu costuri f. mari)
11. Ajustarea de mărime; s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor care dețin suprafețe cu ordine de mărime mai mare decât proprietatea evaluată, deoarece acestea se tranzacționează întotdeauna la valori unitare mai mici decât proprietățile de valori și dimensiuni similare celui obiect al evaluării.

ÎNTOCMIT: ING. MEZEI MARTIN



Documentație evaluare imobil, com. Dealu, sat Sîncrai nr. 128 , jud. Harghita – C 26 / 2024 -
Anexa A5

OFERETE COMPARABILE – CLĂDIRI

COMPARABILA – A.

[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-
vila-cu-5-camere-de-vanzare/0ig3ef0ef8e371d7149f5f6gg16hd24e.html](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-
vila-cu-5-camere-de-vanzare/0ig3ef0ef8e371d7149f5f6gg16hd24e.html)

Casă / Vilă cu 5 camere de vânzare **220 000 EUR 620 EUR/m²**

Harghita, Bradesti Vezi pe hartă Valabil din 01.05.2024 01:47:10



2024. majus 02.

Anexa A5



Documentație evaluare imobil, com. Dealu, sat Sîncrai nr. 128, jud. Harghita – C 26 / 2024 -

Anexa A5



Specificații

Suprafata utila - 355,0 m² · Suprafata terenului - 2492,0 m² Suprafata construita - 358,0 m²
Numar camere - 5 · Numar bai - 2 · Numar bucatarii - 2 · Disponibilitate proprietate Imediat
Amenajare strazi - Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport in comun
Utilitati generale - Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
Ferestre cu geam termopan Lemn · Usa intrare Lemn

Descriere

De vânzare în județul Harghita, comuna Brădești, o casă duplex cu două niveluri sol și parter, cu o suprafață construită- desfășurată de 358 mp, pe un teren de 2492 mp. Casa de locuit S+P cu fundație din beton, pereții din cărămizi, acoperite cu țigle, compusă din parter: 3 camere, 3 antreu, 2 bucătării, 2 băi, 2 cămări, 4 încăperi în subsol.

Comuna Brădești se afla pe Drumul Național 13/A care leagă Bălăușeri și Miercurea Ciuc, iar Odorheiu Secuiesc se află la doar 6 km de comuna Brădești.

Imobilul se afla în apropierea drumului principal, cauza pt care se poate aranja imobilul pt mai multe funcții: casă de locuit cu birou, numai biro, magazin de prezentare.

Este posibilitatea de a împărții imobilul în 3 sau 2 părți în următoarele variante: -casa cu 800 mp, 800mp teren pt construcție, 800 mp construcție

-casa cu 800 mp, 1600 mp teren pt construcție

Pentru mai multe detalii vă invit la vizionare.

Maria Kovacs



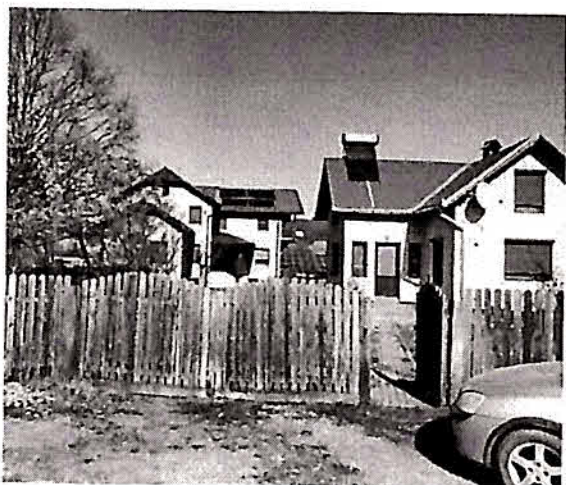
2024. majus 02.

3/8

COMPARABILA – B.

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-locuit-230-mp-14ar-IDidvTr.html>

1. Case de vanzare - Harghita Case de vanzare - Mugi



Anexa A5



Postat 27 aprilie 2024

Casa de locuit 230
MP 14AR
280 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
 - Camere: 4 sau mai multe
 - Suprafata utila: 230 m²
 - Locuinta mobilata / utilata:
- Complet

DESCRIERE

Proprietatea este formata din doua case, cea mare cu o amprenta la sol de 120 mp iar cea mica cu o amprenta la sol de 46 mp. ambele sunt cu etaj, construite din caramida si bca, teren 14 ari.

casa mare este formata din: la partier un living, o bucatarie, o baie, un birou, o camera de oaspeti, un hol

la etaj 3 dormitoare, un dresing, o baie

casa mica este formata din: la partier un living + bucatarie openspace, o baie la etaj 2 dormitoare si un hol/biblioteca. ambele case au incalzire proprie cu centrala separat si sisteme de climatizare (AC)

Instalatie solara pentru apa calda curent cu panouri fotovoltaice si instalatii de stocare a curentului in pivnita. ambele case au sursa proprie de apa potabila cu fantani dar și de la rețeaua localitatii, sunt racordate la fose septice cate una pentru fiecare casa.

Proprietatea se afla in localitatea Mugeni la 15 km de Odorheiu Secuiesc, anul finalizarii construirii 2017

Pentru mai multe detalii contactatima si va pun in legatura cu proprietarul pentru limba maghiara.

ID: 269198757Vizualizări: 36

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL *gelu*

Pe OLX din august 2014 Activ pe 27 aprilie 2024 Trimite mesaj **074 833 8856**



2024. majus 02.

5 / 8

COMPARABILA – C.

<https://wellimob.ro/de-vanzare-casa-familiala-feliceni-harghita/imobil/4666>

CASĂ FAMILIALĂ DE VÂNZARE, FELICENI

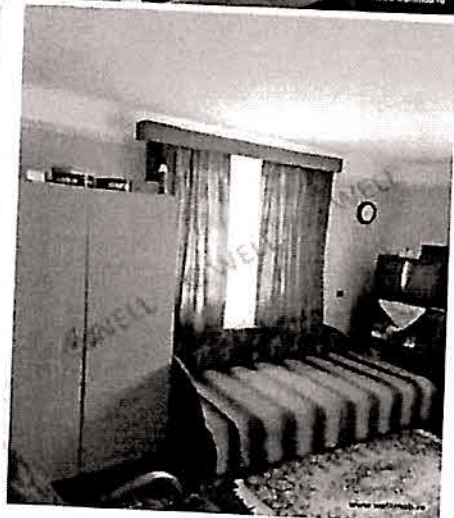
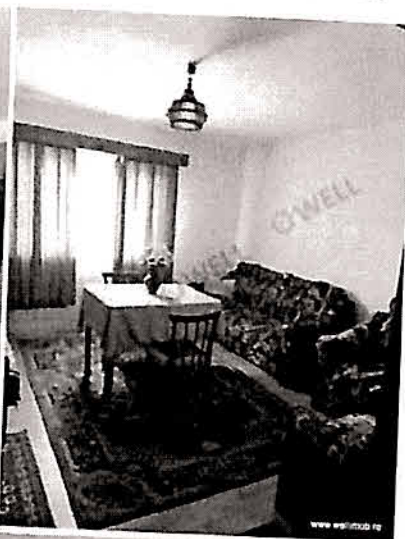


2024. majus 02.

6 / 8

1025

Documentație evaluare imobil, com. Dealu, sat Sîncrai nr. 128, jud. Harghita – C 26 / 2024 -
Anexa A5



2024. majus 02.

7/8

Anexa A5



De vânzare

Casă familială - 169 900 Eur.

• **Suprafață:** 200 m² **Teren:** 1300 m² **Camere:** 4 **Numărul băilor:** 2 Feliceni, Harghita
De vânzare casă de locuit în Feliceni. - Mărimea terenului : 1.300 m² - Suprafața utilă a imobilului: 200 m² -
Preț: 169.900 Euro - Telefon: 0746-918-793 - E-mail: welludvarhely@gmail.com - Web: www.wellimob.ro /
www.imobilewell.ro Casa a fost construită din cărămidă, are acoperiș din țiglă. Imobilul are 2 nivele și conține:
4 camere, 2 băi, 2 bucătării, 2 cămări, 2 terase. În curte se află: grajd cu șură, depozit pentru lemne, fântână,
grădină etc. Casa se poate încălzi cu gaz. Imobilul necesită renovare. - Telefon: 0746-918-793 - E-mail:
welludvarhely@gmail.com - Web: www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro (+4) 0746918793

Copyright © 2019 Well ingatlanügynökség Csikszereda.

ÎNTOCMIT: ING. MEZEI, MARTIN



2024. majus 02.

8 / 8

OFERETE COMPARABILE – TERENURI

COMPARABILA - A:

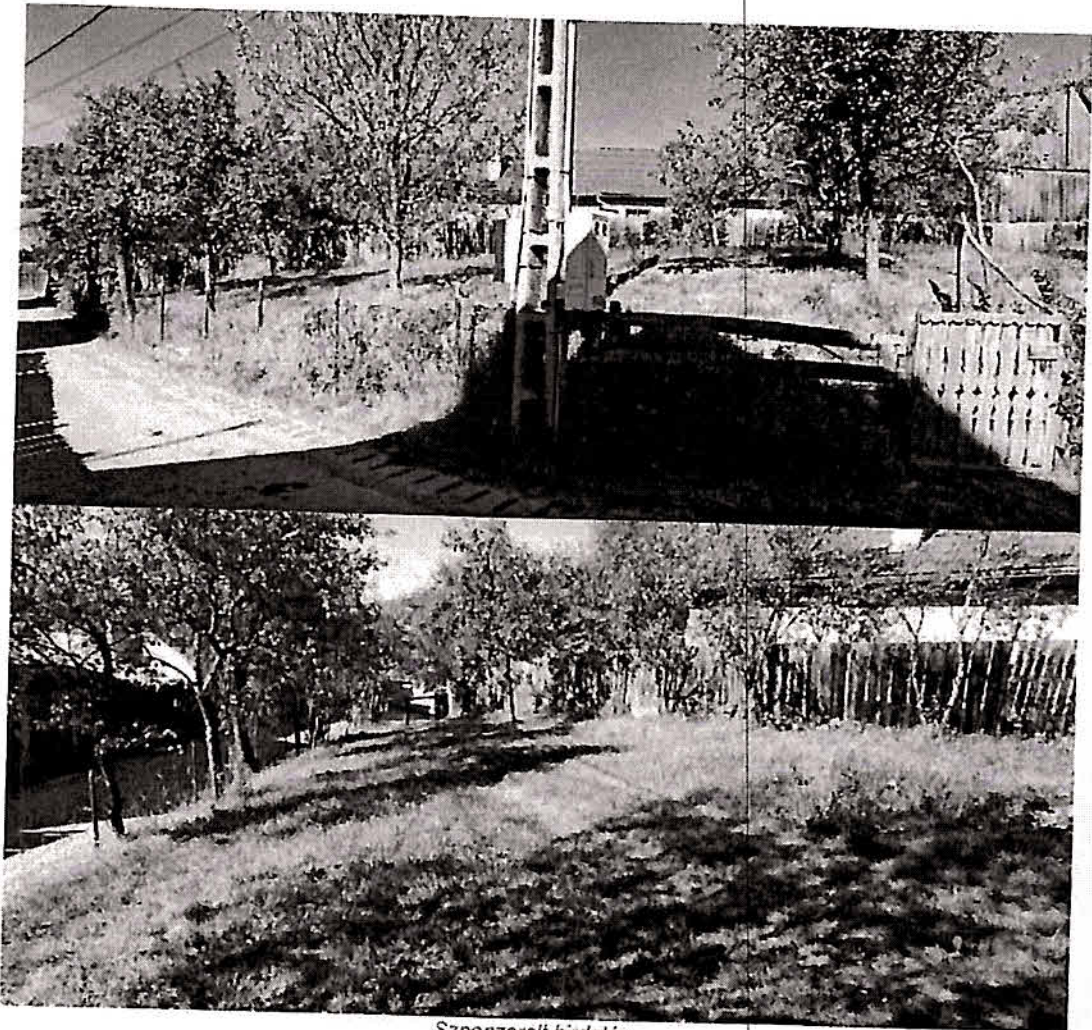
<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/846594-11-51-ar-beltelek-marefalvan.html>

11.51 ár beltelek Máréfalván - 34 530 EUR (alkudható)



2024. majus 02.

Anexa A6



Sponsorat hirtetés

Hirtetés tartalma

Eladó 11.51 ár beltelek Máréfalván

A csendes és természetközeli környezetben található telek mérete 1151 négyzetméter, amely elegendő területet biztosít egy szép méretű családi ház vagy hétvégi ház építéséhez.

Jellemzői: • telekkönyvezett belterület, azonnal átírható • 40% beépíthetőség

• könnyen megközelíthető aszfalozott úton • körbe van kertelve

• a telek sarkán található villany, gáz, víz és szennyvíz csatlakozási lehetőség

• a telek gyönyörű kilátást biztosít a környező tájra • a telken gyümölcsfák találhatóak • csendes környezet

Irányár: 3000 euró/ár Tel: ☎ 0748519930 ☎ 0751798490. Információk a hirdetésről Ár 34 530 EUR

(alkudható) Hirtetés jellege Kínál Feladási idő 2024.05.02 Megtekintve 12 alkalommal Azonosító#846594

Kapcsolat a hirdetővel Hirdető Páll Zoltán Település Máréfalva / Harghita megye **0748 519 930**



2024. majus 02.

2 / 6

COMPARABILA - B:

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/864177-kituno-elhelyezkedesu-15-aras-.html>

Kitűnő elhelyezkedésű, 15 áras beltelek Székelyszentléleken
2 499 EUR/ár (alkudható)



Hirdetés tartalma

Kitűnő elhelyezkedésű, 15 áras beltelek Székelyszentléleken keresi legújabb tulajdonosát. A telekkel együtt (az árban benne van) jár egy modern, a mai elvárásoknak megfelelő, teljes dokumentációval ellátott családi ház építkezési terve is. A telken van területrendezési terv (PUZ), szennyvíz csatorna kiépítve, közművekre (víz – villany) azonnal lehet csatlakozni. Ár: 2499 euró / ár

Elérhetőség: 0755 675 932. Információk a hirdetésről Ár 2 499 EUR /ár (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál Feladási idő 2024.04.26 Megtekintve 31 alkalommal Azonosító #864177

Kapcsolat a hirdetővel Hirdető Celiquim Fenyvéd Település Szentlélek / Harghita megye **0755 675 932**



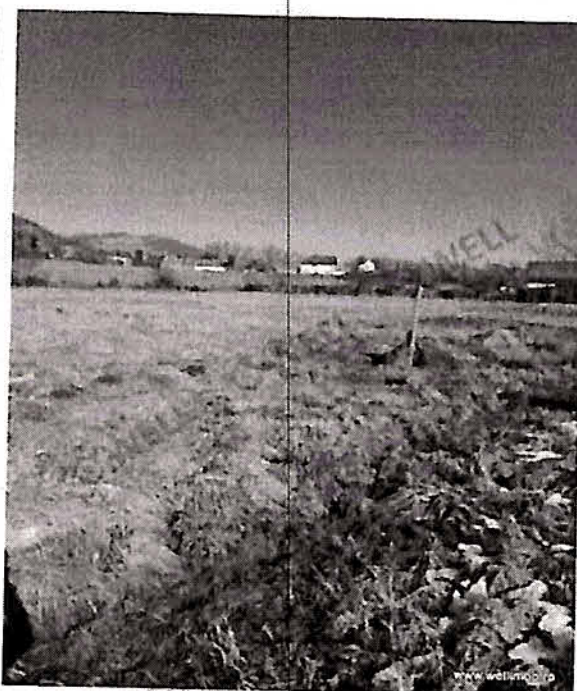
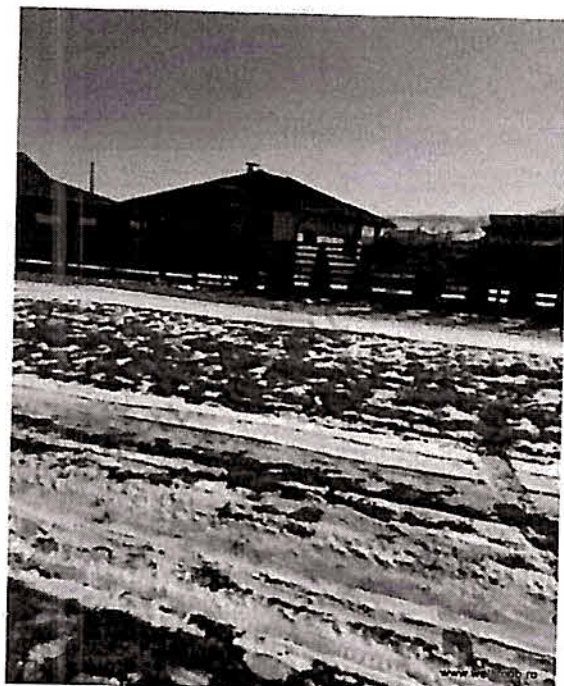
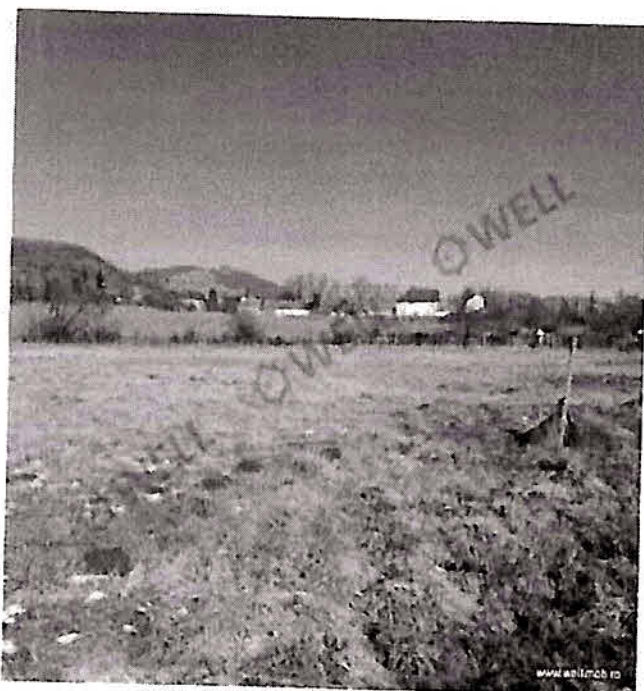
2024. majus 02.

3 / 6

COMPARABILA - C:

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-taureni-harghita/imobil/5352>

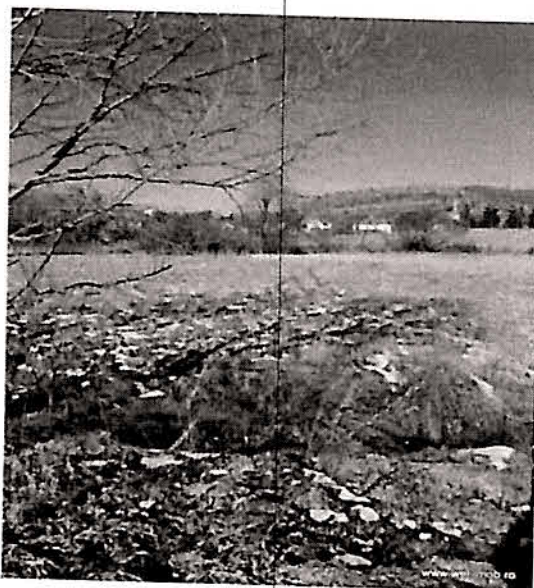
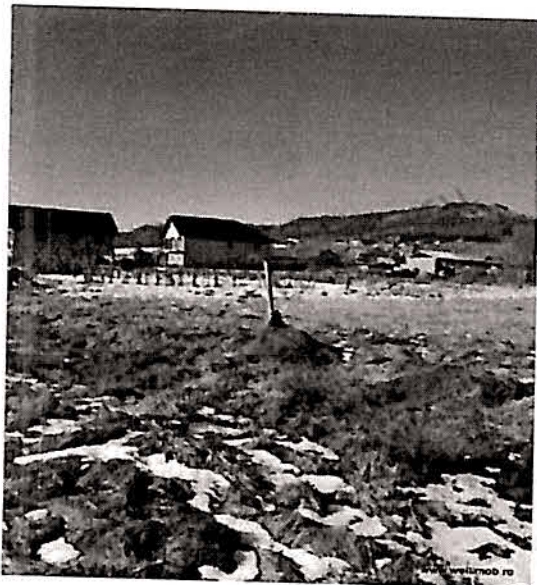
TEREN DE VÂNZARE, TĂURENI



2024. majus 02.

4 / 6

Anexa A6



De vânzare

Teren **19.90/m2** Teren: 2682 m²

Tăureni, Harghita

De vânzare teren intravilan de 2.682 m² în Tăureni. În apropiere se găsesc case de construcție recentă. Apa, electricitatea și gazele sunt la aproximativ 4 m distanță de teren. [0753714786](tel:0753714786)

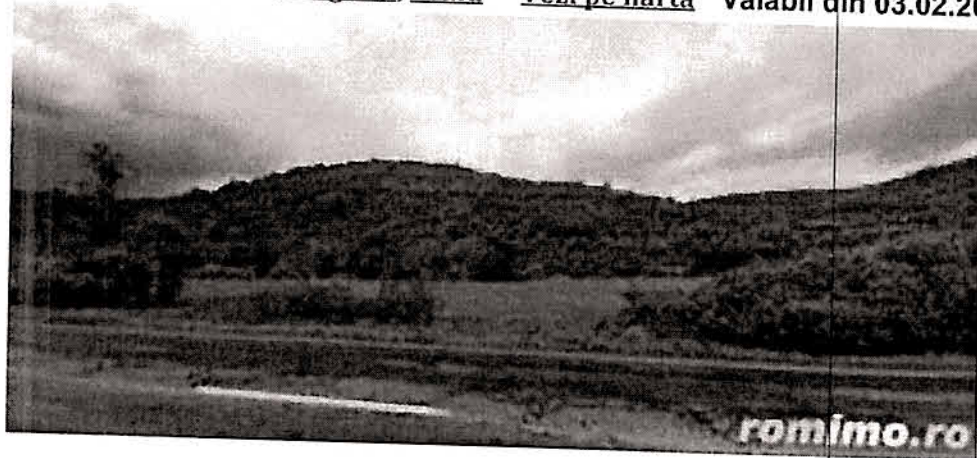
Copyright © 2019 Well ingatlanügynökség Csikszereda.

COMPARABILA - D:

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-intravilan-3200-mp-intre-praid-si-sovata/128fde8f677g704814gd9h470g4f750i.html>

Teren intravilan 3200 mp. zona turistica intre Praid si Sovata -

57 600 EUR Harghita, Praid Vezi pe hartă Valabil din 03.02.2023 12:43:02



Anexa A6



Specificații Suprafata terenului -
3200,0 m² Front stradal – 32
Numar fronturi - 1

Descriere

Va propunem in exclusivitate spre achizitionare un teren intravilan avand o suprafata de 3200 mp., front stradal 40 metri la DN13A ,situat intre Statiunile turistice Praid si Sovata din jud.Harghita. La o distanta de aproximativ 50 m. se afla nodul de legatura al drumului natinal DN13 cu Autostrada A8 .

Teren ideal pentru proiecte in domeniul turistic (hotel,pensiune,centru de tratament si relaxare,restaurant,etc.) sau comercial (benzinarii,centru de depozitare,logistica,etc.).

Pentru proiecte mai indraznete exista posibilitatea de cumparare parcelei invecinate cu o suprafata de 3200 mp.,beneficiind astfel de 6400 mp. la drum national.

Oportunitatea de investitie cu potential ridicat dat fiind renumele de care se bucura zona foarte cautata pentru tratament si vacante. Aflat la poarta judetului ,Praidul si-a creat un binemeritat renume in randul turistilor din tara si din strainatate ,deoarece aici se imbina farmecul unic al zonei de munte cu efectele terapeutice le minei de sare di zona.Principalele atractii turistice sunt Salina Praid,Strandul cu apa sarata ,Rezervatia Naturala "Canionul de sare ",cetatea medievala "Rapsoane", Statiunea Sovata,etc.

Va invitam sa descoperiti potentialul acestei oferte . Publi24_1673803920

Vezi detalii pe www.romimo.ro Vizualizări: 88 Adriana Tirtea

ÎNTOCMIT: ING. MEZEI MARTIN



2024. majus 02.

6 / 6

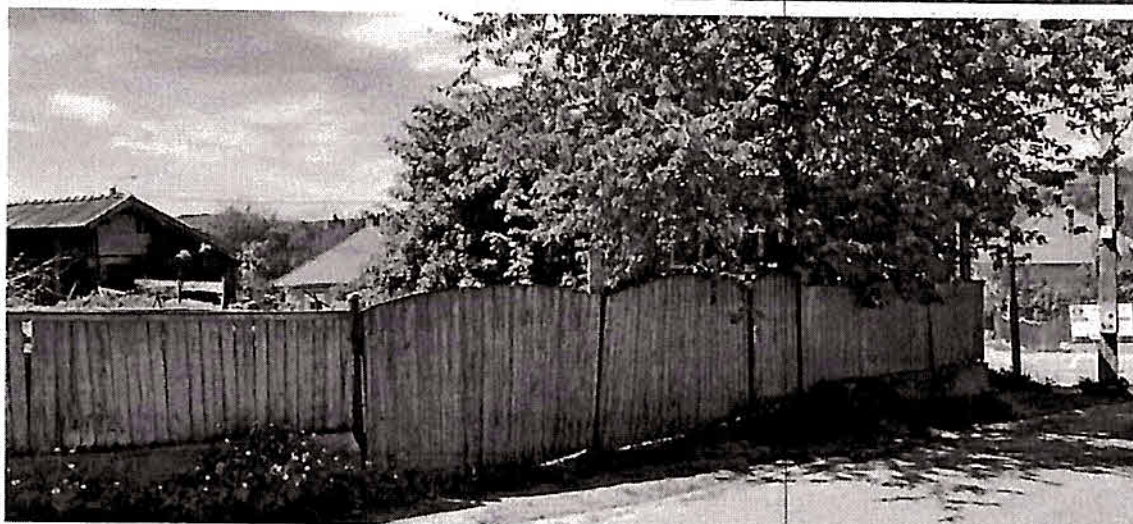
106

Documentație evaluare com. Dealu, sat Sincrai nr. 128, jud. Harghita – C 26 / 2024 - Anexa A7

FOTOGRAFII IMOBIL - SUBIECT AL EVALUĂRII



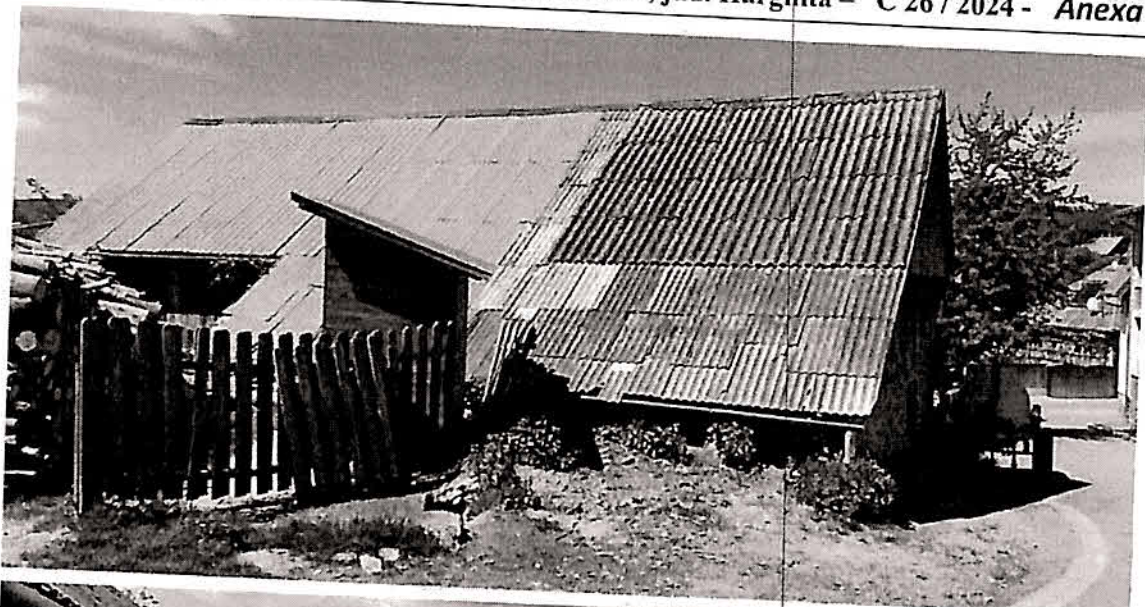
2024. majus 10.



2024. majus 10.

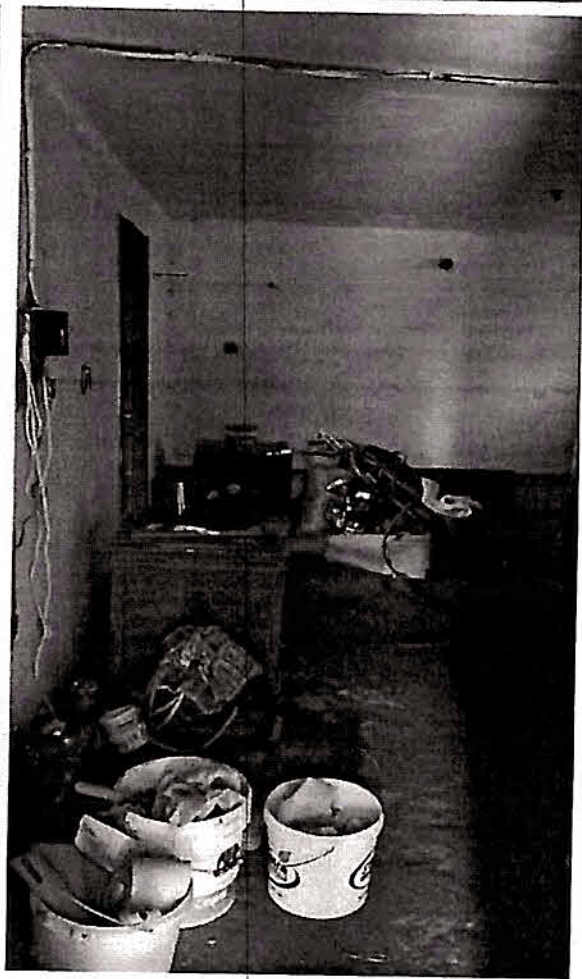
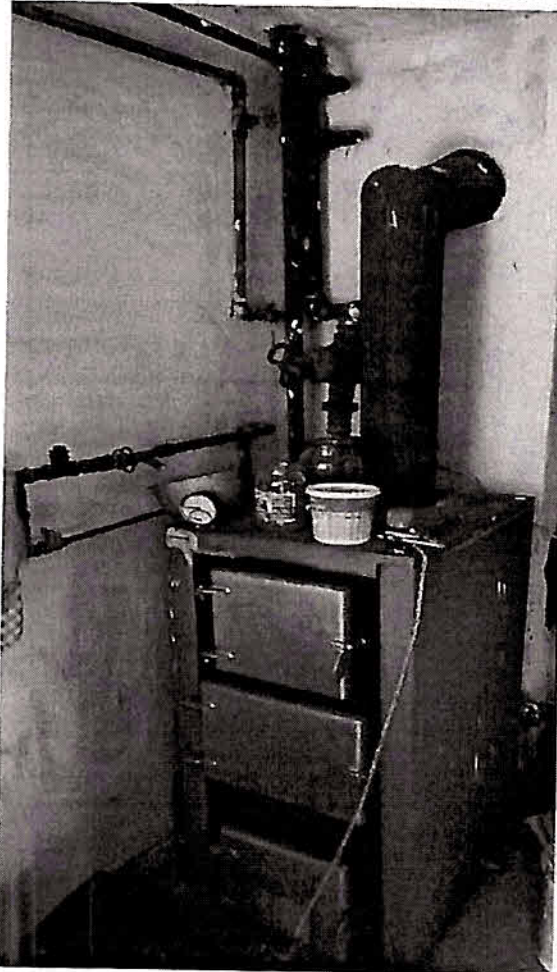
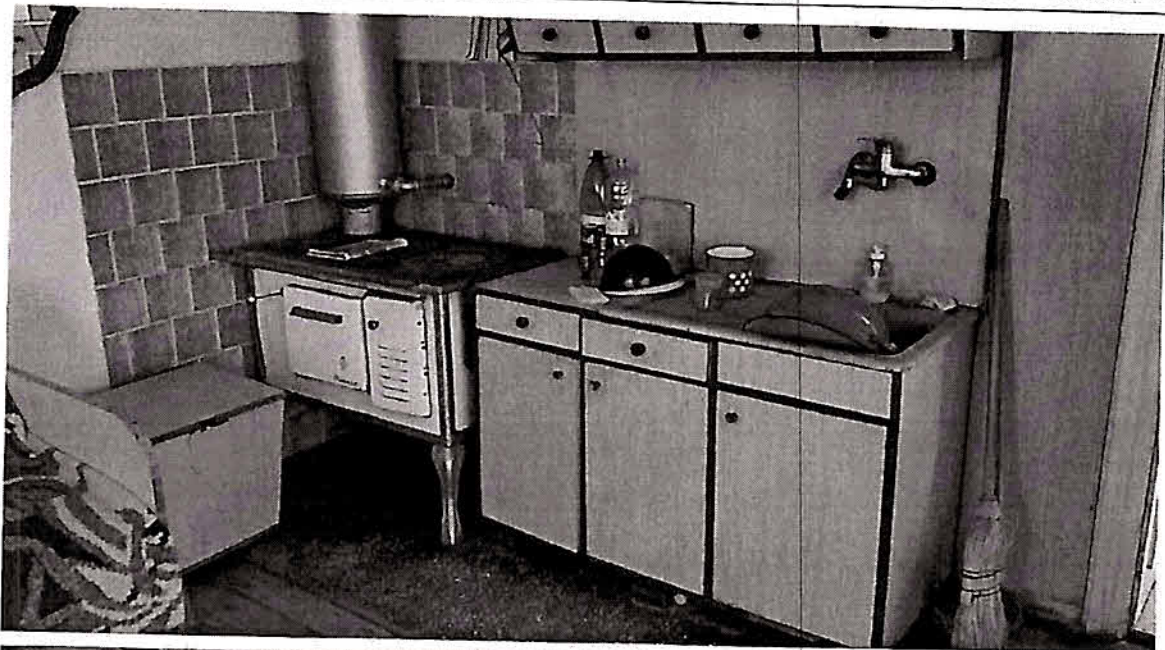
107=

Documentație evaluare com. Dealu, sat Sincrai nr. 128 , jud. Harghita – C 26 / 2024 - Anexa A7



2024. majus 10.

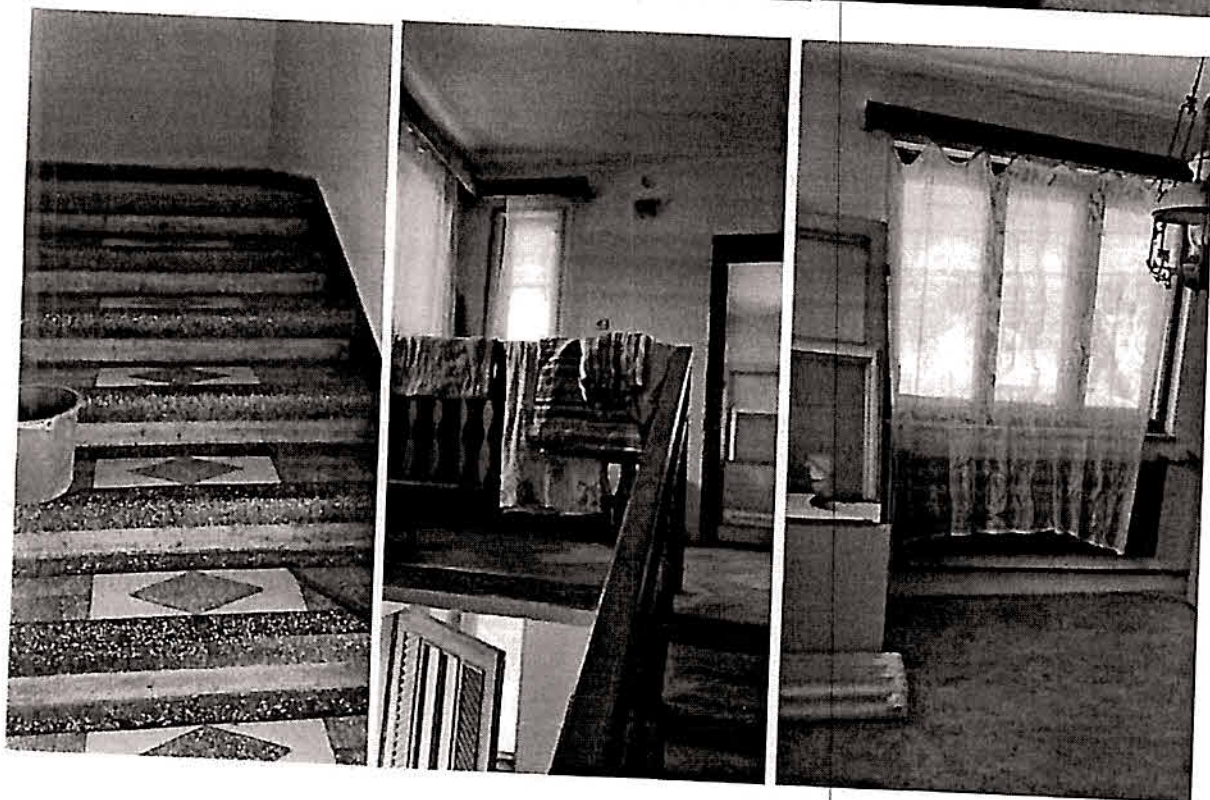
3 / 7



2024. majus 10.

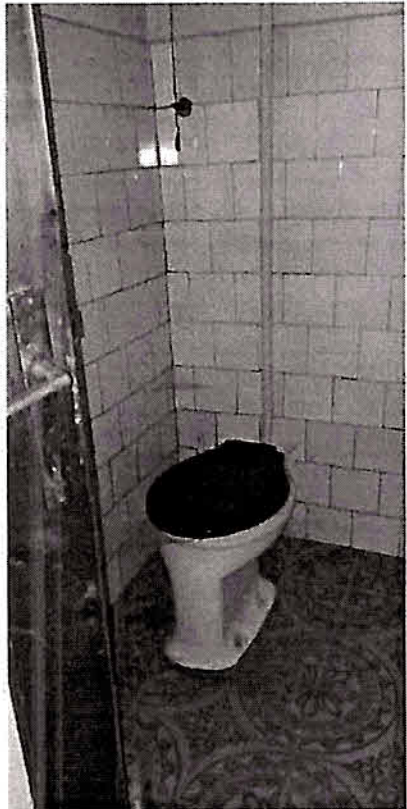
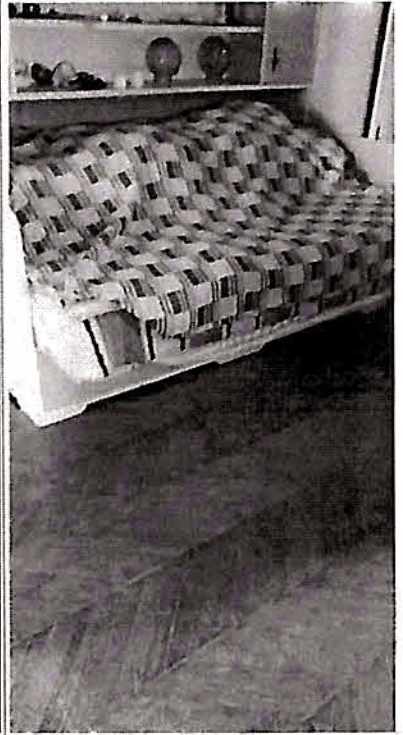
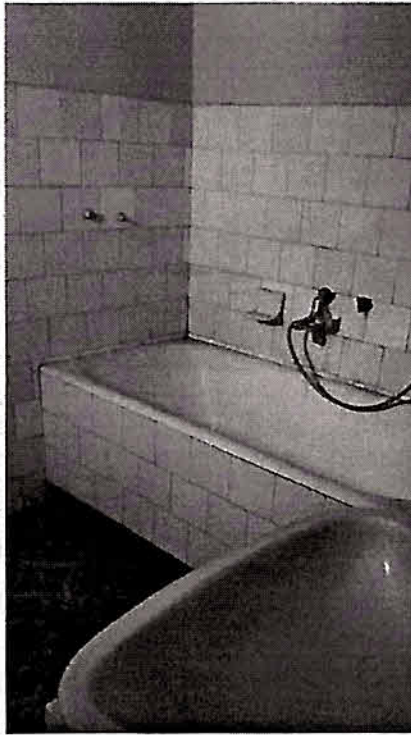
4 / 7

Documentație evaluare com. Dealu, sat Sincrai nr. 128 , jud. Harghita – C 26 / 2024 - Anexa A7



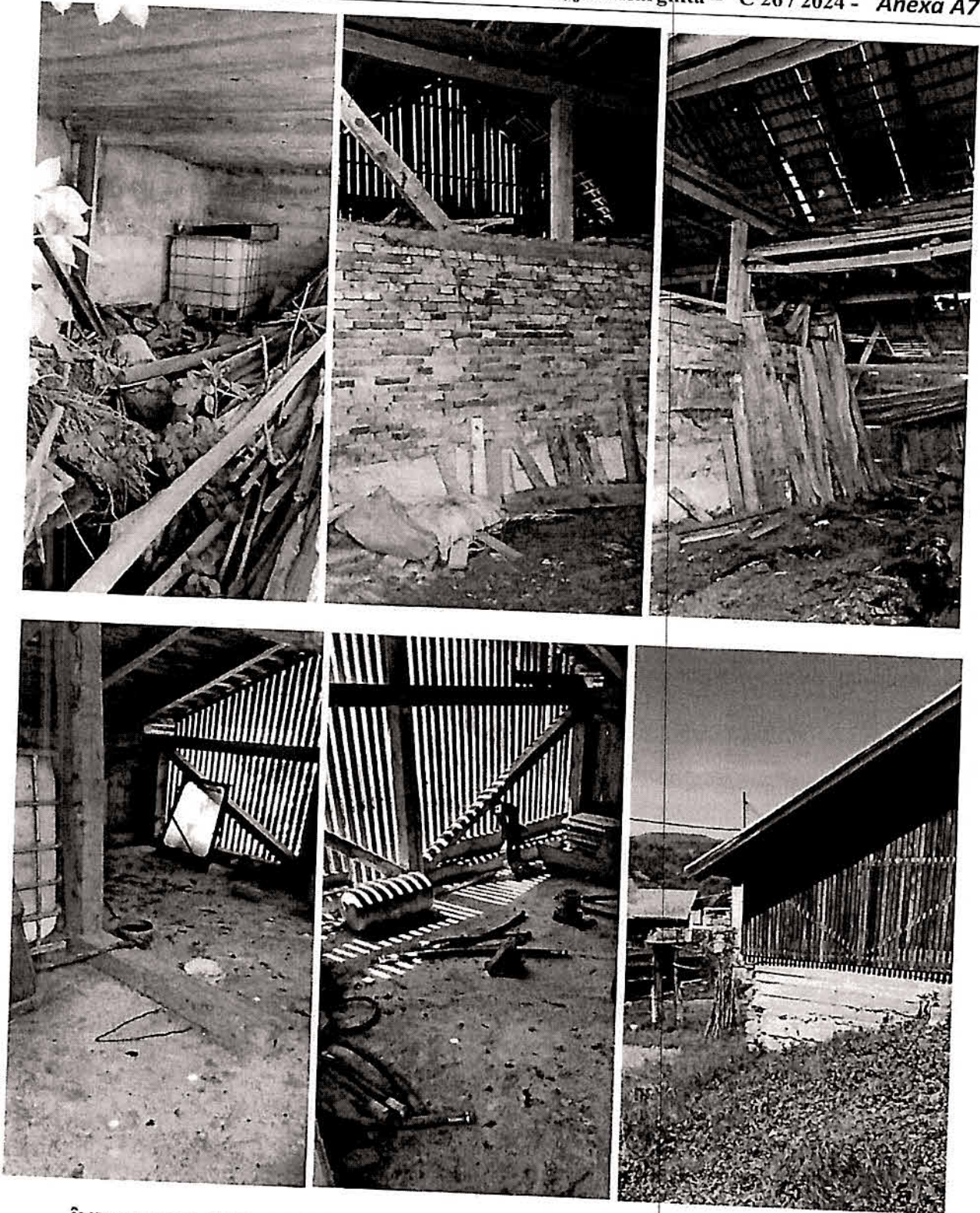
2024. majus 10.

5/7



2024. majus 10.

Documentație evaluare com. Dealu, sat Sîncrai nr. 128, jud. Harghita – C 26 / 2024 - Anexa A7



ÎNTOCMIT: ING. MEZEI MARTIN


SOCIETATEA COMERCIALĂ
MEZEI
SRL
JURĂMÎNTE
SECURITATE
HARGHITA ROMANIA

2024. majus 10.

7/7



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57398 Dealu

Nr. cerere	17703
Ziua	17
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166416458



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57398	1.085	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57398-C1	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:92 mp; S. construita desfasurata:185 mp; Casă de locuit construită în anul 1980, pe fundație din beton și piatră, pereții din cărămidă, acoperită cu țigle. Compusă la parter antreu+ casa scării, bucatărie, 2 pivnițe și 1 depozit, la etaj 2 camere, bucatărie, baie, cămară, și antreu+casa scării.
A1.2	57398-C2	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexă construită în anul 1990.
A1.3	57398-C3	Loc. Sâncrai, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Grajd cu șură construită în anul 1997.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
51046 / 09/11/2023 Act Administrativ nr. Certificat Nr. 1390, din 17/10/2023 emis de Primaria Com. Dealu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 02/11/2023 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Doc cadastral nr. 23751, din 02/11/2023 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat fiscal nr. 4511, din 23/10/2023 emis de Primaria Com. Dealu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 02/11/2023 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Act Administrativ nr. Certificat nr. 6439, din 17/10/2023 emis de Primaria Com. Dealu;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- conf. prev.art.41 alin(10) din Legea nr.7/1996 republ.si modif, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MOLNĂR MARIA	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MOLNĂR MARIA	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

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



Pagina 1 din 3

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

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

Formular versiunea 1.1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	11.633
2	3	15.988
3	4	14.443
4	5	12.463
5	6	6.494
6	7	5.699
7	8	9.582
8	9	3.711
9	10	4.017
10	11	1.636
11	12	3.509
12	13	4.632
13	14	6.442
14	15	9.591
15	16	0.35
16	17	8.984
17	18	5.935
18	19	6.652
19	1	5.341

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
17/04/2024, 11:37



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

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

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 1.1

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57398 Dealu

Nr. cerere	17703
Ziua	17
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166416458



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sâncraii, Nr. 128, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57398	1.085	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57398-C1	Loc. Sâncraii, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:92 mp; S. construita desfasurata:185 mp; Casă de locuit construită în anul 1980, pe fundație din beton și piatră, pereții din cărămidă, acoperită cu țigle. Compusă la parter antreu+ casa scării, bucătărie, 2 pivnițe și 1 depozit, la etaj 2 camere, bucătărie, baie, cămară, și antreu+casa scării.
A1.2	57398-C2	Loc. Sâncraii, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexă construită în anul 1990.
A1.3	57398-C3	Loc. Sâncraii, Nr. 128, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Grajd cu șură construită în anul 1997.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51046 / 09/11/2023		
Act Administrativ nr. Certificat Nr. 1390, din 17/10/2023 emis de Primaria Com. Dealu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 02/11/2023 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Doc cadastral nr. 23751, din 02/11/2023 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat fiscal nr. 4511, din 23/10/2023 emis de Primaria Com. Dealu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 02/11/2023 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Act Administrativ nr. Certificat nr. 6439, din 17/10/2023 emis de Primaria Com. Dealu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- conf. prev.art.41 alin(10) din Legea nr.7/1996 republ.si modif, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MOLNĂR MARIA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MOLNĂR MARIA	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

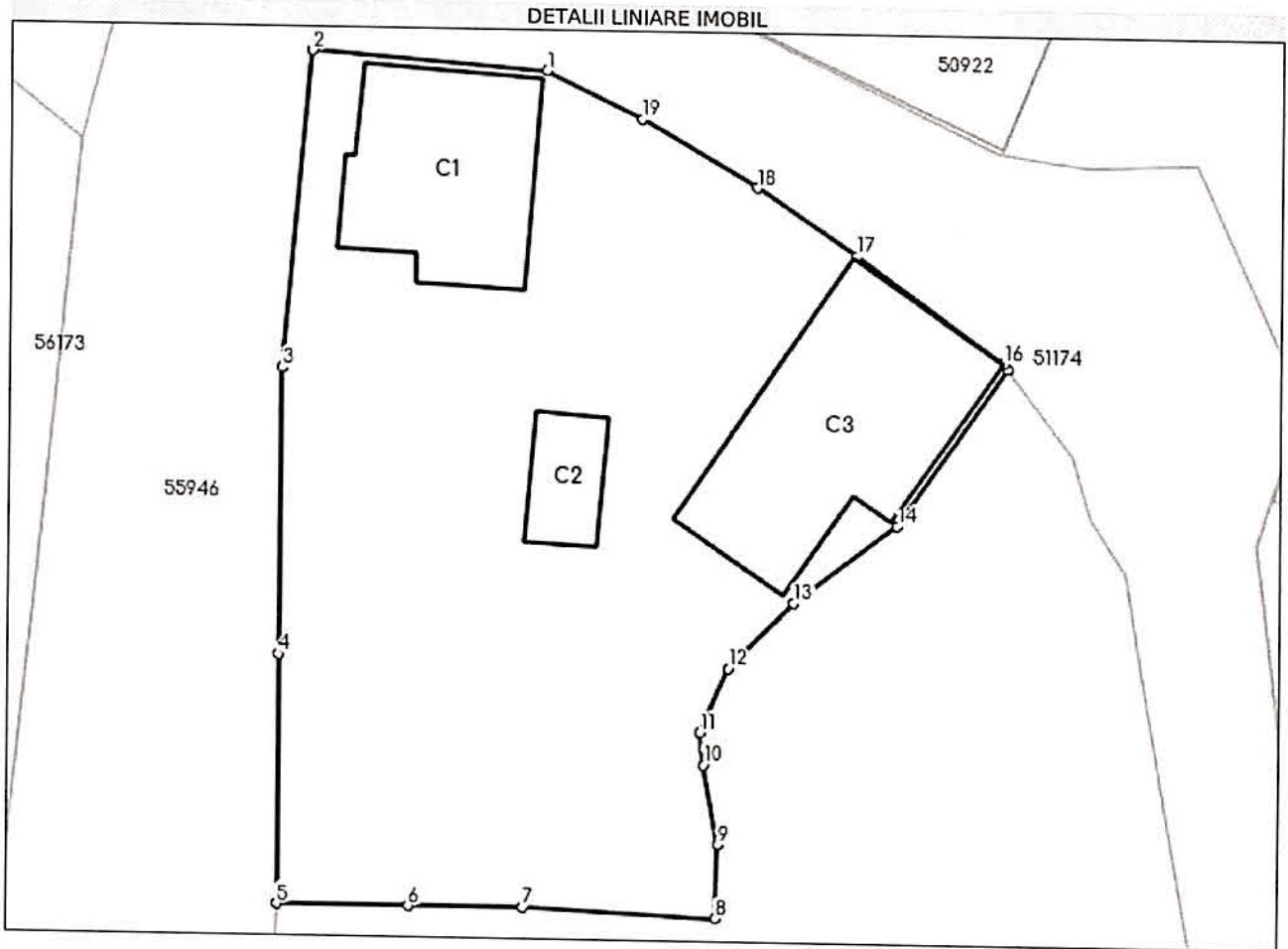
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57398	1.085	

* 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	638	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.
2	arabil	DA	172	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.
3	faneata	DA	275	-	-	396,394,395	Terenul este împrejmuit între punctele 2-5, 7-13, 17-1.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	57398-C1	construcții de locuințe	92	Cu acte	S. construita la sol:92 mp; S. construita desfasurata:185 mp; Casă de locuit construită în anul 1980, pe fundație din beton și piatră, pereții din cărămidă, acoperită cu țigle. Compusă la parter antreu+ casa scării, bucătărie, 2 pivnițe și 1 depozit, la etaj 2 camere, bucătărie, baie, cămară, și antreu+casa scării.
A1.2	57398-C2	construcții anexa	24	Cu acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexă construită în anul 1990.
A1.3	57398-C3	construcții anexa	129	Cu acte	S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:129 mp; Grajd cu șură construită în anul 1997.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (← (m)
1	2	11.633
2	3	15.988
3	4	14.443
4	5	12.463
5	6	6.494
6	7	5.699
7	8	9.582
8	9	3.711
9	10	4.017
10	11	1.636
11	12	3.509
12	13	4.632
13	14	6.442
14	15	9.591
15	16	0.35
16	17	8.984
17	18	5.935
18	19	6.652
19	1	5.341

** 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 ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/04/2024, 11:37