

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP COMERCIAL



Adresa: Comuna Eremitu, Sat Eremitu NR 5, jud. Mureș

Solicitant: Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș

Destinatar: Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș

Proprietar: KAKUCS DEZSO și KUKUCS MATILDA cotă de 1/1

Data: 21.03.2022

"Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului"

Sinteza lucrării

Destinatar	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș
Solicitant	Consiliul Județean Mureș cu sediul în P-ța Victoriei nr 1, Jud Mureș tel: 0265 263211
Proprietar	KAKUCS DEZSO și KUKUCS MATILDA cotă de 1/1
Obiectul evaluării	Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară nefinalizată cu regim de înălțime S+P+E+M, având Sc=465,8mp, Scd=1936,77mp, anul 2000.
Scopul evaluării	Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea cumpărării de către destinatar a imobilului situate în Sat Eremitu nr 5, Jud. Mureș, CF: 50502/Eremitu
Data inspecției, a raportului și a verificării faptice	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Martie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de evaluator, în prezența reprezentanților legali ai solicitantului, efectuându-se fotografii relevante la această data. Evaluarea a fost realizată în data de: 21.03.2022, care este și data raportului.
Tipul valorii estimate	Metodologia utilizată este cea corespunzătoare legislației în vigoare la data efectuării lucrării și terminologiei de specialitate prevăzută de Standardele recomandate de ANEVAR – Standardul de evaluare a bunurilor ediția 2022. • SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) • SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) • SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) • SEV 103 - Raportare (IVS 103) • SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) • SEV 105 - Abordări și metode de evaluare • SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) Ghiduri de evaluare • GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile; Glosar; Abrevieri; Cod

	de etică a profesiei de evaluator autorizat.
Valoare de piață a imobilului(rotunjit)	235.700 euro echivalent a 1.166.300 lei

Nr. Crt.	Poz. plan sit.	Fisa nr.	Denumire	An PIF	Suprafata desfasurata	Cost de nou		Uzura fizica	Depr. funct.	Depr. cauze ext.	Valoarea de piață prin abordarea prin Cost		Valoarea de piata estimata prin abordarea prin piata alocata pe constructii si teren	
					(mp)	(lei)	(EUR)	(%)	(lei)	(%)	(lei)	(EUR)	(lei)	(EUR)
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	$l = (g \times (1-i/100) - j) \times (1-k/100)$	m	n	o
1	1	1	CASĂ NETERMINATĂ (considerată terminată)	2000	1.936,77	4.794.955	969.187	13	0	36	2.669.831	539.643	2.848.911	575.840
			TOTAL CONSTRUCȚII CONSIDERATE FINALIZATE		1.936,77	4.794.955	969.187				2.669.831	539.643	2.848.911	575.840
			TEREN INTRAVILAN		6.500,00		5				160.791	32.500		
TOTAL CONSTRUCȚII CONSIDERATE FINALIZATE + TEREN											2.830.622	572.143	2.848.911	575.840
Se scade costul necesar finalizării construcției											1.682.648	340.108	1.682.648	340.108
TOTAL GENERAL											1.147.974	232.036	1.166.263	235.732
TOTAL GENERAL (ROTUNJIT)											1.148.000	232.000	1.166.300	235.700

Cursul de referință B.N.R. utilizat, din 21.03.2022: 1 Eur = 4,9474 lei

Cu respect,

Evaluator autorizat ANEVAR , leg 18828/ 2022 - EPI/ EBM

Ec. Senatovici Sergiu

Tel: 0744 330382

e-mail: office@serviciievaluare.ro



Cuprins

1. Elemente introductive	5
1.1 Rezumat – fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii	5
2. Termenii de referință ai evaluării	8
2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării.....	8
3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	14
3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății.....	14
3.2 Analiza datelor despre localitate	14
3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate.....	14
3.4 Analiza datelor despre amplasament și teren	16
3.5 Descrierea construcțiilor	17
3.6 Analiza pieței imobiliare specifice.....	18
4. Analiza datelor	20
4.1 Cea mai bună utilizare.....	20
4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare.....	20
4.2.1 Abordarea prin piață - evaluarea terenului.....	20
4.2.2 Abordarea prin piață - evaluarea pentru imobil.....	25
4.2.2 Abordarea prin cost	28
4.2.3 Abordarea prin venit	35
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	35
6. Anexe	36
6.1. Fotografii ale proprietății	37
6.2. Documente ale proprietății	41
6.3. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară	61

1. Elemente introductive

1.1 Rezumat – fapte, ipoteze, condiții, rezultatele analizelor, concluzii

Acest raport de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Senatovici Sergiu, specializare EPI și EBM cu leg nr 18828/ 2022.

Proprietatea imobiliară este situată în Localitatea Eremitu nr. 5, Jud. Mureș proprietate **nefinalizată** cu regim de înălțime S+P+E+M, având
Sc=465,8mp, Scd=1936,77mp, anul 2000.

Conform solicitării se urmărește estimarea „valorii de piață a proprietății imobiliare” (așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Inspecția proprietății evaluate a fost realizată de către evaluator Senatovici Sergiu, în prezența reprezentantului clientului Consiliului Județean; data evaluării este 21.03.2022: cursul valutar valabil la această dată este 4,9474 Lei pentru 1 EUR. Valoarea raportată este estimată în următoarele ipoteze și condiții speciale (precum și de celelalte ipoteze și condiții speciale prezentate în raport):

”Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.”

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

Abordare prin piață 235.700 euro echivalent a 1.166.300 lei

Abordare prin cost 232.000 € echivalent a 1.148.000 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin venit (rotunjită):

Abordare prin piață 235.700 euro echivalent a 1.166.300 lei

- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile speciale descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată față de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile evaluatorului au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare SEV adoptate în România de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului beneficiarului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea Evaluărilor.

Întocmit:

Evaluator autorizat ANEVAR

Ec Sergiu Senatovici leg 18828/ 2022 - EPI/ EBM

Tel: 0744 330382

e-mail: office@serviciievaluari.ro

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Beneficiar: Prezenta lucrare este adresată Consiliului Județean Mureș cu sediul în Mun Tg Mureș P-ța Victoriei nr 1, Jud. Mures.

Proprietar: Deținătorul dreptului de proprietate imobiliară KAKUCS DEZSO și soția KAKUCS MATILDA, (bun comun cotă de 1/1, conform actului notarial nr 2939 din 04.08.2011 și rectificarea nr 11731 din 18.08.2011 emis de notar Tinca Ileana Eugenia în CF 50502/Eremitu.

Scopul: estimarea valorii de piață aferente dreptului de proprietate evaluat în vederea cumpărării acesteia de către beneficiar/utilizator.

Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 50502/Eremitu, imobilul este situată în Comuna Eremitu Sat Eremitu nr 5, Jud. Mureș proprietate alcătuită din teren intravilan cu S= 6.500 mp pe care este amplasat un imobil nefinalizat cu regim de înălțime S+P+E+M Sc=465,80; Scd=1936,77mp

Aceste construcții au fost edificate în anul 2000 conform declarației proprietarului și a autorizatiei de construcție nr 200 din 18.09.2000.

Tipul valorii; definiții

Ținând cont de scopul acestui raport de evaluare, tipul de valoare estimat este valoarea de piață.

Conform Standardul de evaluare 100 din Standardele de evaluare a bunurilor 2022 (SEV 100 - Cadul General), în vigoare la data realizării raportului :

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

Conform solicitării clientului, estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare va fi făcută atât în moneda Lei, cât și în EURO, la cursul BNR al zilei 21.03.2022, 1 EUR = 4,9474 Leu.

Vom considera că sumele prezentate ca opinii asupra valori de piață a proprietății, obținute în urma aplicării abordărilor vor fi tranzacționate în condiții de plată integrală numerar, fără a ține seama de condiții speciale de finanțare .

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Calendarul evaluării; moneda raportului

- Inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 15.03.2022 și a fost realizată de către evaluator în prezența proprietarului și a reprezentantului clientului. Cu această ocazie s-au făcut fotografii și au fost identificate limitele proprietății.
- Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Martie 2022, data evaluării este 21.03.2022,

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;

Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – documentație cadastrală, planuri de situații, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului și construcțiilor au fost preluate din respectivele documente;
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
- istoricul proprietății;
- scopul evaluării;

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;

- manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022, formate din Standardele de Evaluare SEV și Ghidurile de evaluare;

Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

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 niciun 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 a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/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; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / 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 a estimat valoarea terenului în abordarea prin cost la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste valori separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Scopul prezentei evaluări corelat cu situația actuală a proprietății imobiliare, inclusiv caracteristicile pieței specifice, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

B. Ipoteze speciale

- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoare de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin comanda de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,9474 Lei pentru un EURO, valabil pentru data de 21.03.2022 rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele comenzii încheiate; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Conformitatea cu SEV

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din Standardul de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghiduri de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile; Glosar; Abrevieri; Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat.

Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului. Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

3. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

3.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Conform extrasului de carte funciară 50502/Eremitu nr top 27, descris astfel:

Suprafață teren 6.500mp pe care este amplasată un imobil cu regim de înălțime S+P+E+M edificat în anul 2000, având următoarele suprafețe, Sc=465,80mp, Scd=1936,77mp amplasat în Sat Eremitu nr 5, jud Mureș proprietar KAKUCS DEZSO și KUKUCS MATILDA cotă de 1/1.

Înscrierile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt: pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării. Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

3.2 Analiza datelor despre localitate

Comuna Eremitu este așezată pe Valea Nirajului, în partea de nord- est a județului Mureș, la o distanță de 37 km de reședința de județ, Municipiul Târgu Mureș. Comuna Eremitu are în componență cinci sate: Eremitu, satul care este și reședința comunei, Călugăreni, Câmpu Cetății, Dămieni și Mătrici. Este așezată pe partea de sud- vest a Munților Gurghiului, la poalele Muntelui Bichici, la cursul superior al Pârâului Niraj, la o altitudine de 560 m de la nivelul mării. Accesul în comună se face pe drumul județean 153 A. Comuna este străbătută de Râul Niraj. Cele mai apropiate localități sunt: Miercurea Niraj la 15 km, Sovata la 18 km, Reghin la 25 km și Târgu Mureș la 37 km.

3.3 Analiza datelor despre zonă și vecinătate

Zona este caracterizată ca fiind una cu potențial mediu de dezvoltare rezidențială, fiind localizată departe de sursele poluante industriale.

Principala activitate economică din regiune este agricultura, comerțul, prelucrarea lemnului, produse agrozootehnice, etc. Pe teritoriul Comunei se află: Centrul de olărit din satul Călugăreni

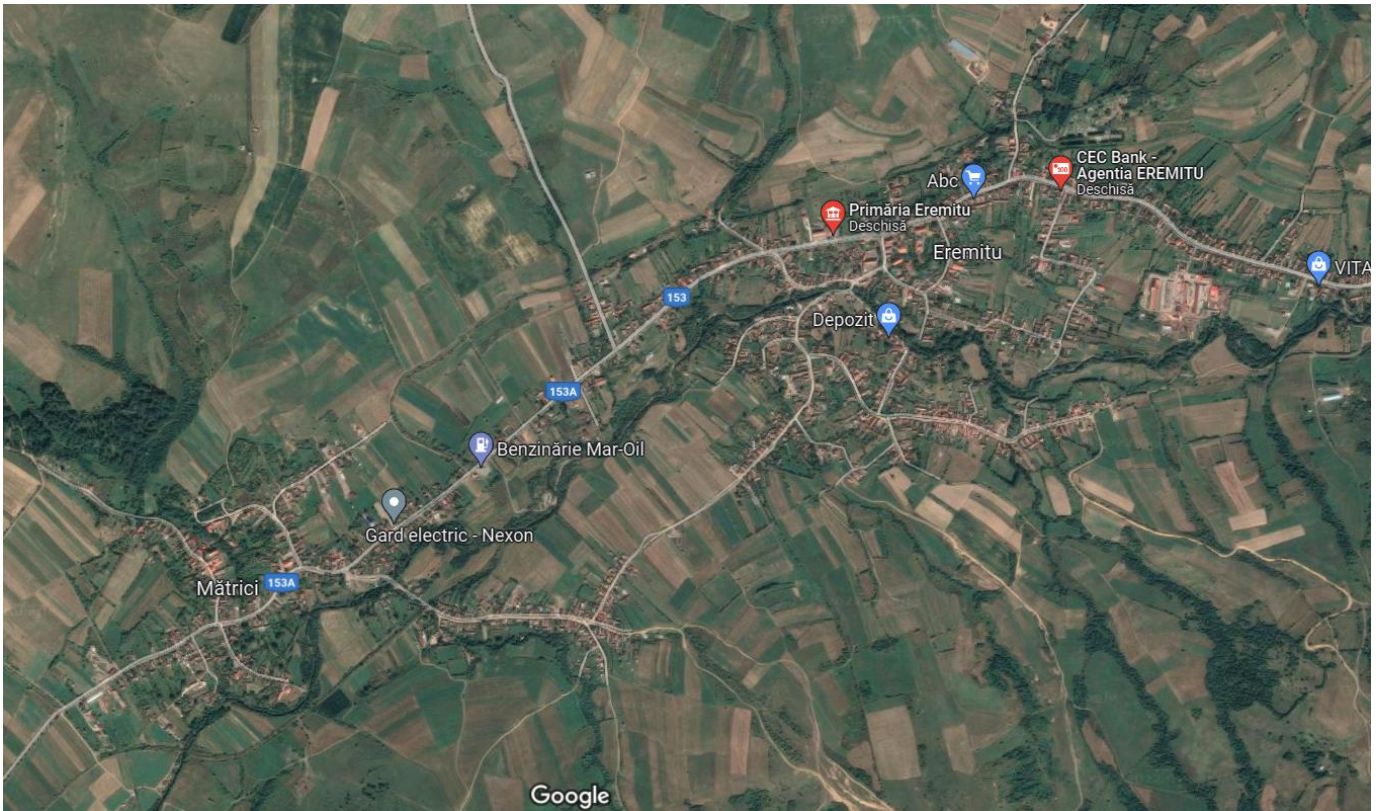
Ruinele cetății Vityal (secolul al XIV-lea – al XVI-lea), Biserica romano-catolică din secolul al XV-lea

Biserica ortodoxă din lemn ce datează din secolul al XVIII-lea din satul Eremitu, Biserica unei foste mănăstiri franciscane (1666-1678) din satul Călugăreni, Gradinite, Scoli, Magazine alimentare, Restaurante, Camine culturale, Parcuri, teren de sport.

Accesul la proprietate este facil și se poate realiza dinspre strada principală. Terenul are front direct la strada principală, stradă asfaltată.

În vecinătatea imobilului în care se află proprietatea evaluată se găsesc proprietăți de tip terenuri libere (pășuni).





Proprietatea imobiliară este amplasată în extravilanul comunei Comuna Eremitu, Sat Săcadat la periferie într-o zonă cu terenuri agricole (fânețe). Cererea pentru proprietăți similare de acest tip este destul de scăzută.

3.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

Proprietatea este amplasată în zona intravilană a localității.

Caracteristici fizice:

Suprafata teren: $S=6500\text{mp}$

Deschidere la stradă: cu deschidere la drum asfaltat

Dimensiuni: 35 m

Inclinare: plan

Formă: neregulată

Utilități existente -

Rețea de energie electrică la limita proprietății.

Accesul la proprietatea imobiliară evaluată se realizează de pe strada principală și se poate asigura facil, pietonal sau rutier.

3.5 Descrierea construcțiilor

Spațiu administrativ						
Identificare	Nr. din plan	50502 top 27				
	Tip clădire	administrativă				
	Regim înălțime	S+P+E+M				
	Înălțime nivel (m)	1				
	Data PIF	2000				
	Utilizare	administrativă				
Arii	Ac (mp)	465,8				
	Ad (mp)	1936,77				
	Au (mp)	1613,9				
Sistem constructiv						
Infrastructură	Subsol	general		Finisaj interior	Pardoseli	fără
	Fundații	continui din beton simplu			Tencuieli	fără
Suprastructură	Structură rezist.	Zidărie cărămidă			Zugrăveli	fără
	Planșee	din beton armat peste nivel curent, din lemn peste ultimul nivel			Placaje	fără
Anvelopă	Închideri	zidărie din cărămidă		Instalații	Tavane	fără
	Compartimentări	zidărie din cărămidă			Tâmplărie	fără
	Acoperiș	șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă			Electrice	fără
Finisaj exterior	Termosistem	fără			Sanitare	fără
	Tencuieli	fără			Încălzire	fără
	Zugrăveli	fără			Ventilație	nu
	Placaje	fără			Aer condiționat	nu
	Tâmplărie	fără			Altele	nu
Particularități						
Deprecieri						
Fizice	Nerecuperabile	El. viață scurtă	Nu e cazul			
		El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare normală			
Funcționale	Recuperabile	Nu este cazul				
	Nerecuperabile	Nu este cazul				
Externe	nu este cazul					

3.6 Analiza pieței imobiliare specifice

Generalități

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani). Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării este o proprietate de tip casă cu teren aferent de tip rezidențial, situată în Județul Mureș într-o zonă exclusiv rezidențială, zonă de cabane. Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților rezidențiale, terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale.

➤ Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Cererea pentru proprietăți rezidențiale a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea

proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să cumpere sau să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Cererea pentru spații de locuit este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute

➤ Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza comunei Eremitu și împrejurimi din Județul Mureș. Regăsiți mai jos câteva oferte existente pe piață pentru terenuri intravilane.

Nr Crt	Localizare	Pret €	Suprafata mp	Pret €/mp	Tel
1	Eremitu (MS)	38.499	3.900	10	+40723365296
2	Chiheru de Sus (MS)	11.000	1.100	10	+40771005776
3	Chiheru de Jos (MS)	7.000	1.428	5	+40756696429
4	Eremitu (MS)	35.200	2.344	15	+40744363391
5	Eremitu (MS)	67.800	11.300	6	+40746843415
6	Eremitu (MS)	15.000	1.200	13	+40742937644
7	Eremitu (MS)	88.000	8.800	10	+40752199292
8	Eremitu (MS)	19.999	3.500	6	40722295519

	Mimim	Maxim	Media
Pret €/mp	5	15	10
Pret oferta vanzare €	7.000	88.000	27.600
S teren mp	1.100	11.300	2.922

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

În raport la capitolul anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare, precum și oferte cu terenuri.

4. Analiza datelor

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații);
- Ce-a mai bună utilizare din punct de vedere valoric reiese în ipoteza construcției existente. Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară comercială.
- Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilelor este cea actuală - centru social; această utilizare întrunește cele patru condiții/tesle prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

4.2. Aplicarea abordărilor în evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață - evaluarea terenului

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

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Metoda comparațiilor directe

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

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare prezente pe piața locală și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau sunt oferite, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile și ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Exista 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- Tip comparabile: tranzacții/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restricții legale
- Condiții de finanțare
- Condiții de vânzare
- Condiții de piață (timpul)
- Localizare (poziție în cadrul localității)
- Caracteristici fizice
- Zonare
- Cea mai bună utilizare

Importanța acestor criterii a fost luată în calcule în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat după	fara	fara	fara	fara
Condițiile pietei:	mar.22	apr.22	mai.22	iun.22
Localizare:	Eremitu	Campul cetatii	Eremitu	Eremitu
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	6.500	3.900	3.500	11.300
Forma, raport front /	Neregulat	Regulata	Regulata	Regulata
Front stradal (m)- aprox :	35	33	30	40
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu
Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
Cea mai buna utilizare:	comercială	comercială	comercială	comercială
Pret total (EURO)		38.493	19.985	67.800
Pret / mp (EURO)		€ 10	€ 6	€ 6

Grila de piață

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Eremitu	Campul cetatii	Eremitu	Eremitu
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	6500	3.900	3.500	11.300
PREȚ VÂNZARE EUR		38.493	19.985	67.800
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 10	€ 6	€ 6
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
Corecție unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-0,99	-1,00	-0,60
Pret de vanzare corectat		8,88	4,71	5,40
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9	€ 5	€ 5
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9	€ 5	€ 5
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9	€ 5	€ 5
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9	€ 5	€ 5
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%
corecție totala pentru cheltuieli		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (Eur/mp)		€ 9	€ 5	€ 5
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	martie-22	martie-22	martie-22	martie-22
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 9	€ 5	€ 5
LOCALIZARE				
Localizare	Eremitu	Campul cetatii	Eremitu	Eremitu
Corecția unitara sau procentuala		-15%	5%	5%
Corecție totala pentru localizare		-€ 1,33	€ 0,24	€ 0,27
Preț corectat (EUR/mp)		€ 8	€ 5	€ 6
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	6.500	3.900	3.500	11.300
Corecția unitara sau procentuala		-5%	-5,0%	5%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		-€ 0,38	-€ 0,25	€ 0,28
Front stradal - deschidere la fatada	35,00	33,00	30,00	40,00
Corecția unitara sau procentuala		5,0%	5%	5%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0,38	€ 0,25	€ 0,28
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,55	€ 5	€ 6
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu
Corecție unitara sau procentuala		-5,0%	-5%	-5%
Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 0,38	-€ 0,25	-€ 0,31
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,17	€ 4,70	€ 5,93
ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	mixta	mixta	mixta	mixta
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 7,17	€ 4,70	€ 5,93
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	comercială	comercială	comercială	comercială
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 7	€ 5	€ 6
Preț corectat (Eur/mp)		€ 7	€ 5	€ 6
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 1,71	-€ 0,01	€ 0,53
	(procentual)	-19%	0%	10%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 2,46	€ 0,98	€ 1,15
	(procentual)	28%	21%	21%
Suprafata (mp)	6500			
Opinie / mp	€ 5			
Valoare estimata EURO	32.500			
Valoare RON	160.791			
Curs valutar	4,9474			
Data evaluarii	21.mar.22			

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR						
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE						
Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață de -10%/ a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.						
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CHEITUIELI DUPĂ ACHIZITIE/CONDITII ALE PIAȚEI Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.						
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
AJUSTĂRI PENTRU LOCALIZARE:						
Localizarea comparabilelor:	Comparabila A	Eremitu (MS)	Comparabila B	Eremitu (MS)	Comparabila C	Eremitu (MS)
Locație comparabilei vs locație subiect:		semicentral		semicentral		semicentral
Ajustările aplicate pt. localizare sunt		-15%		5%		5%
Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; e.g.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale s.a. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.						
CARACTERISTICI FIZICE						
AJUSTĂRI PENTRU SUPRAFAȚA TEREN:						
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila A	3900	este mai	mica decât cea a proprietății subiect	6500	s-a aplicat o ajustare de -5%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila B	3500	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	6500	s-a aplicat o ajustare de -5%
Întrucât suprafața comparabilei	Comparabila C	11300	este mai	mare decât cea a proprietății subiect	6500	s-a aplicat o ajustare de 5%
S-a făcut o analiza a diferenței între suprafața de teren a proprietății de evaluat și suprafața de teren a fiecăreia dintre comparabilele analizate. Pentru situațiile în care diferența de suprafață este semnificativa s-a făcut o ajustare pentru aceasta diferență având în vedere cât recunoaște piața ca diferența în prețul plătit doar pentru această diferența a suprafeței de teren. Ajustarea a fost calculata ținându-se seama de diferența de suprafața dintre comparabilă și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comp, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort/necesitate provenit din mărimea terenului.						
AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE FORMĂ ȘI FRONT LA STRADĂ						
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de						
Comparabila A		plan	33	regulata		Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
Comparabila B		plan	30	regulata		
Comparabila C		plan	40	regulata		
AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚI DISPONIBILE						
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pește, en el, GPL etc), să conducă la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal și fezabila economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.						
Comparabila A	da/nu/nu/nu		da/nu/nu/nu		similar	0%
Comparabila B	da/nu/nu/nu		da/nu/nu/nu		similar	0%
Comparabila C	da/nu/nu/nu		da/nu/nu/nu		similar	0%
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA						
Comparabilele utilizate au CMBU similara			mixt	cu cea a proprietății subiect. astfel incat nu se impune aplicarea unor aiustări		

Valoarea pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei B deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

Valoarea unitară = 5 EUR /mp .

4.2.2 Abordarea prin piață - evaluarea pentru imobil

Metoda comparațiilor vânzărilor își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație		
		1	2	3
Pret (euro)		320.000	599.000	769.000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Cheltuieli imediat următoare după cumparare	fara	fără	fără	fără
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	Eremitu nr 5	Acatari, Jud	Corunca, Jud	Sovata, Jud
Localizare:	Central	Semicentral	Semicentral	Semicentral
Caracteristici fizice				
Suprafața teren (mp):	6.500	3569	6400	7065
Suprafața teren în exces		0	0	0
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / nu / nu / nu	da / da / nu / nu	da / da / nu / nu	da / da / nu / nu
Termoficare proprie	da	da	da	da
Finisaje	medii	moderne	moderne	moderne
Anul construcției	2000	2000	1980	2018
Garaj și anexe	nu	fără	fără	fără
Arie utilă	1614	901	1.500	907
Cea mai bună utilizare:	comercial	similar	similar	similar
Pret / mp (EURO)		355	399	848
Aria desfășurată	1933	1081	1800	1088

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE				
Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Eremitu nr 5	Acatari, Jud Mures	Corunca, Jud Mures	Sovata, Jud Mures
Pret vanzare fara TVA		320.000	599.000	769.000
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	mobilat si utilitat complet	mobilat si utilitat	nu e cazul
Corectie unitara		-4%	-3%	-2%
Corectie totala componente non-imobiliare		-12.800	-17.970	-15.380
Pret de vanzare corectat		307.200	581.030	753.620
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-32.000	-59.900	-76.900
Pret de vanzare corectat		275.200	521.130	676.720
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		275.200	521.130	676.720
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		275.200	521.130	676.720
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		275.200	521.130	676.720
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fără	fără	fără
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret corectat		275.200	521.130	676.720
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		275.200	521.130	676.720
LOCALIZARE				
Localizare	Eremitu nr 5	Acatari, Jud Mures	Corunca, Jud	Sovata, Jud
Corectie procentuala		10%	-5%	-20%
Corectie totala localizare		27.520	-26.060	-135.340
Pret corectat		302.720	495.070	541.380
CARACTERISTICI FIZICE				
Teren	6.500	3.569	6.400	7.065
Corectie unitara		5	5	5
Corectie totala diferenta teren		14.655	500	-2.825
Pret corectat		317.380	495.570	538.560
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare oras / ac / alte)	da / nu / nu / nu	da / da / nu / nu	da / da / nu / nu	da / da / nu / nu
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-10%	-10%
Corectie totala utilitati		-15.869	-49.557	-53.856
Pret corectat		301.510	446.010	484.700
Termoficare proprie	da	da	da	nu
Corectie unitara sau procentuala		0	0	10%
Corectie totala termoficare proprie		0	0	48.470
Pret corectat		301.510	446.010	533.170
Finisaje	medii	moderne	moderne	moderne
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala finisaje		0	0	0
Pret corectat		301.510	446.010	533.170
Vechime - an constructie	2000	2000	1980	2018
Corectie unitara sau procentuala		0%	20%	-10%
Corectie totala vechime		0	89.200	-53.320
Pret coectat		301.510	535.210	479.850
Aria utila	1.614	901	1.500	907
Corectie unitara		318	356	532
Corectie totala arie utila		227.090	40.630	376.540
Pret corectat		528.600	575.840	856.390
Anexe	nu	fara	fara	da
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala garaj si anexe		0	0	0
Pret corectat		528.600	575.840	856.390
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		528.600	575.840	856.390
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercial	similar	similar	similar
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		528.600	575.840	856.390
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie unitara		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		528.600	575.840	856.390
Corectie totala neta		240.596	36.743	164.289
Corectie totala neta (%)		87%	7%	24%
Corectie totala bruta		297.934	223.917	685.731
Corectie totala bruta (%)		108%	43%	101%
Opinie	575.840 euro 357 euro / mp	2.848.900 ron	Curs Data	4,9474 21.mar.22
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONSIDERATA TERMINATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA ESTE	575.840	575.800		
SE SCADE COSTUL NECESAR FINALIZARII	340.108	340.100		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE (casa neterminata si teren) ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	235.732 €	235.700		

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

**ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM
INFORMATIILOR DE PE PIATA IMOBILIARA SPECIFICA**

Element de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Nu s-a aplicat Ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu se aplica Ajustare Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata locala este de 5-10%
Mobilat / Nemobilat	Pentru oferta casa mobilata Ajustarea tine cont de pretul mobilierului si a electrocasnicelor in functie de calitatea si starea fizica a acestora
Conditii ale pietei	Pentru oferte nu am aplicat corectii deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii, chiar daca data anuntului este mai veche. Pentru tranzactii Ajustarea tine cont de evolutia pietei imobiliare specifice dintre data tranzactiei si data evaluarii.
Localizare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul zonelor similare sau a altor amplasamente in care se gasesc imobile cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).
Suprafata teren in proprietate	Se corecteaza cu pretul diferentei de suprafata de teren dintre casa de evaluat si comparabila. Pretul unitar al terenului aferent comparabilelor este similar cu pretul terenului casei de evaluat, deoarece anterior s-a facut Ajustarea pentru localizare
Suprafata desfasurata	Se corecteaza cu pretul diferentei de suprafata desfasurata dintre casa de evaluat si comparabila. Pretul unitar al fiecarei comparabile s-a obtinut prin impartirea pretului corectat al comparabilei minus pretul terenului aferent comparabilei, rezultatul fiind impartit la suprafata desfasurata a comparabilei
Ajustare pentru dimensiuni diferite	S-a constatat pe piata ca, cu cat suprafata unei case e mai mare cu atat pretul ei unitar tinde sa scada (corectii maxime +/- 10%), Ajustarea se calculeaza aplicand procentul la valoarea constructiei (fara teren).
Vechime / Starea fizică a clădirii	Starea fizica se refera la imobilul in sine (casa fara modernizare, elemente vechi, fisuri, infiltratii, igrasie sau casa bine / foarte bine intretinuta, modernizata) si poate fi: foarte buna, buna, satisfacatoare, nesatisfacatoare. Ajustarea intre doua stari fizice consecutive poate fi in intervalul 2-5%. Ajustarea se calculeaza aplicand procentul la valoarea constructiei (fara teren).
Grad de finisaj	Finisajele luate in calcul sunt: inferior, sub mediu, mediu, peste mediu si superior. Ajustarea intre nivelele de finisaj consecutive se apreciaza, in suma fixa, reprezinta costul manoperei si al materialelor ce diferentiaza respectivele nivele de finisaj. In cazul constructiilor ce necesita reparatii majore sau care au un grad de finisaj deosebit, procentul se adapteaza in sensul ca suma rezultata sa reprezinte cheltuielile necesare pentru a aduce la acelasi nivel de finisaj comparabila cu casa de evaluat (procentul poate fi de 5-20%). Ajustarea se aplica la valoarea constructiei (fara teren).
Sistem de încălzire	Casele pot fi: fara sursa de caldura (zone fara termoficare, fara gaz), cu sobe cu lemne, incalzire cu convector (presupune existenta a cel putin 2 focuri in casa), incalzire cu CT proprie (pe gaz sau cu alta sursa de energie). Ajustarea se aplica valoric iar suma reprezinta cheltuielile necesare pentru a aduce la acelasi nivel din punct de vedere al sistemului de incalzire comparabila cu casa de evaluat.
Anexe	Ajustarea se aplica valoric iar suma reprezinta valoarea de piata a diferentei dintre dotarea cu anexe a comparabilei si a proprietatii de evaluat.

Valoarea probabila pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 1 deoarece proprietății 1 i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată prin abordarea prin piață, analiza pe perechi de date este:

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE CONSIDERATA TERMINATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA ESTE	575.840 €	2.848.911 lei
SE SCAD COSTUL NECESAR FINALIZARII	340.108 €	1.682.650 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE (casa neeterminata si teren) ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA ESTE	235.732 €	1.166.260 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE - ROTUNJITĂ	235.700 €	1.166.300 lei

V comp = 235.700 EUR echivalent 1.166.300 lei

4.2.2 Abordarea prin cost

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv în baza programului kostplus agreeat de ANEVAR unde sunt integrate toate costurile segregate – din cartea COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE” editate de catre Editura IROVAL in 2009, autor Corneliu Șchiopu. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților

- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare de tip comercial" situate în Sat Eremitu nr 5, jud. Mureș

RAPORT DE EVALUARE nr. 138

Beneficiar raport: Consiliul Județean Mureș Destinatari:
Proprietate Evaluată:
MUREȘ, EREMITU,

Data evaluării: 21.03.2022 / Curs la data evaluării: 4,947 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Hotel

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.	Durata de viata utila (ani)	Varsta cronologica (ani)	Varsta efectiva (ani)	Uzura fizica (%)	Uzura fizica (lei)		
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	13	14	15	16 = 15/13 x 100	17 = 7 x 16		
1	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane	mp acoperis	B	698,7	473,70	330.974,20	100,00	330.974	0	5	2	60	22	22	36,7	121.357		
2	7ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar	mpAd parter	B	465	1.060,63	493.192,95	100,00	493.193	0	1	20	80	22	22	27,5	135.628		
3	7ZIDCAR30ES	Structura cladire etaj (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar	mpAd etaj	B	465,8	1.060,63	494.041,44	100,00	494.041	0	1	28	80	22	22	27,5	135.861		
4	7ZIDCAR30M	Structura mansarda - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei	mpAd mansarda	B	465,8	453,35	211.170,42	100,00	211.170	0	1	32	80	22	22	27,5	58.072		
5	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total	mp zona subsol	B	465,8	1.634,12	761.173,08	100,00	761.173	0	1	13	100	22	22	22,0	167.458		
6	FINSDAPP3S	Finisaj subsol depozite + apartament pensiune 3 stele (3 margarete)	mp subsol	B	465,8	637,92	297.143,13	100,00	297.143	0	2	152							
7	FINRRBP3S	Finisaj zona restaurant+receptie+bucatarie pensiune 3 stele (3 margarete): zugraveli acrilic, faianta cal.I indigena, pardoseala gresie cal.I indigena, tamplarie lemn rasinoase vopsit sau PVC cu geam termopan, finisaj exterior de 51 EUR/mp (tenc.stropite)	mp restaurant	B	465,8	987,87	460.149,83	100,00	460.150	0	2	152							
8	FINICAP3S	Finisaj interior zona cazare pensiune 3 stele (3 margarete): zugraveli acrilic, faianta cal.I indigena, pardoseala parchet lamelar sau mocheta, gresie cal.I indigena, tamplarie lemn rasinoase vopsit sau PVC cu geam termopan, finisaj exterior de 51 EUR/mp (tenc.stropite)	mp cazare	B	931,6	785,52	731.790,41	100,00	731.790	0	2	152							
9	INSTELP3S	Instalatii electrice pensiune 3 stele (3 margarete)	mp Ad	B	1936,77	246,61	477.626,85	100,00	477.627	0	2	152							
10	INSTSGRP3S	Instalatii sanitare parter (exclusiv obiecte sanitare) pt. cladire cu destinatia pensiune 3 stele (3 margarete)	mp Ad parter	B	931,6	142,09	132.371,04	100,00	132.371	0	2	152							
11	INCVENTP3S	Instalatii incalzire si ventilatie pensiune 3 stele (3 margarete)	mp Ad	B	1936,77	132,82	257.241,79	100,00	257.242	0	2	152							
12	DUSLAWC1	Cuva dus+lavoar+Wc	ansamblu	B	21	4.016,73	84.351,33	100,00	84.351	0	2	149							
13	FPOLIST10	Finisaj cu termosistem (polistiren expandat 10 cm)	mp fatada	B	1936,77	405,41	785.185,93	100,00	785.186	0	3	131							
14	FSTROP	Tencuielei tip strop cu ciment alb	mp fatada	B	-1936,77	356,18	-689.838,75	100,00	-689.839	0	2	211							
15	SCAGRES	Scara obisnuita trepte gresie, parapet lemn	buc	B	6	4.057,30	24.343,80	100,00	24.344	0	1	35							
		TOTAL FISA					4.850.917		4.850.917	0							618.376		
													980.498		506		Uzura fizică		13%

CALCULUL DEPRECIERII DIN CAUZE EXTERNE		
		Anexa nr.5
	UM	Comp.B
Preț de ofertă	EURO	1.500.000
Pret corectat conform localizarii (a se vedea grila de evaluare a proprietatii imobiliare)	EURO	1.275.000
Suprafata teren	mp	15.000
Suprafata desfasurata constructii	mp	2.000
Pret unitar teren (estimat)	EUR/mp	5
Pret total teren ((4) x (6))	EUR	75.000
Pret total constructii ((3) - (7))	EUR	1.200.000
Cost unitar de inlocuire (Cataloage IROVAL)	EUR/mp	506
Cost total de nou ((5) x (9))	EUR	1.012.000
Uzura fizica estimata	%	13
Depreciere externa $(1-(8)/((10) \times (1-(11)/100)) \times 100$	%	-36

Raport de Evaluare "Al proprietății imobiliare de tip comercial" situate în Sat Eremitu nr 5, jud. Mureș

Cost de reconstrucție imobil

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FINSDAPP3S	Finisaj subsol depozite + apartament pensiune 3 stele (3 margarete)		mp subsol	B	465,8	637,92	297.143,13	100,00	297.143	0	2	152
2	FINRRBP3S	Finisaj zona restaurant+receptie+bucatarie pensiune 3 stele (3 margarete): zugraveli acrilic, faianta cal.I indigena, pardoseala gresie cal.I indigena, tamplarie lemn rasinoase vopsit sau PVC cu geam termopan, finisaj exterior de 51 EUR/mp (tenc.stropite)		mp restauran	B	465,8	987,87	460.149,83	100,00	460.150	0	2	152
3	FINICAP3S	Finisaj interior zona cazare pensiune 3 stele (3 margarete): zugraveli acrilic, faianta cal.I indigena, pardoseala parchet lamelar sau mocheta, gresie cal.I indigena, tamplarie lemn rasinoase vopsit sau PVC cu geam termopan, finisaj exterior de 51 EUR/mp (tenc.stropite)		mp cazare	B	931,6	785,52	731.790,41	100,00	731.790	0	2	152
4	INSTELP3S	Instalatii electrice pensiune 3 stele (3 margarete)		mp Ad	B	1936,77	246,61	477.626,85	100,00	477.627	0	2	152
5	INSTSGRP3S	Instalatii sanitare parter (exclusiv obiecte sanitare) pt. cladire cu destinatia pensiune 3 stele (3 margarete)		mp Ad parter	B	465,8	142,09	66.185,52	100,00	66.186	0	2	152
6	INCVENTP3S	Instalatii incalzire si ventilatie pensiune 3 stele (3 margarete)		mp Ad	B	1936,77	132,82	257.241,79	100,00	257.242	0	2	152
7	DUSLAWC1	Cuva dus+lavoar+WC		ansamblu	B	20	4.016,73	80.334,60	100,00	80.335	0	2	149
8	FPRAFP	Fatada cu praf de piatra		mp fatada	B	-1936,77	355,14	-687.824,50	100,00	-687.825	0	2	211
		TOTAL FISA						1.682.648		1.682.648	0		

Costul de reconstrucție

Costul de înlocuire net

Dupa parcurgerea pasilor arătați mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de înlocuire brut rezultă costul de înlocuire net al clădirilor:

ponderea elementelor de cost (structură, acoperiș, închideri, finisaje și instalații) s-a făcut în funcție de costul rezultat pe fiecare categorie de lucrări și suprafață; durata de viața utilă totală a fost estimată conform normativului cu indicativul GE032-1997 – Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale elaborat de INCERC și a P135.

Abordarea prin cost presupune evaluarea terenului (la valoare de piață) și a construcțiilor (amenajărilor) și dotărilor, rezultatul însumării acestor valori fiind valoarea obținută prin metoda costurilor.

Evaluarea terenului a fost efectuată la capitolul anterior.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a construcției – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze **fizice, functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

uzura fizică : aceasta poate avea două componente:

- uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată)

- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) :

Deprecierea fizică s-a estimat conform standardelor în vigoare ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "construcții", indicativ p135-99.

Pașii parcurși pentru estimarea deprecierilor:

Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată)

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate.

Se poate manifesta sub doua aspecte –

- neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) și
- neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*) - **nu au fost identificate neadecvari functionale;**

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Nr. Crt.	Poz. plan sit.	Fisa nr.	Denumire	An PIF	Suprafata desfasurata	Cost de nou		Uzura fizica	Depr. funct.	Depr. cauze ext.	Cost net	
					(mp)	(lei)	(EUR)	(%)	(lei)	(%)	(lei)	(EUR)
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	$l = (g \times (1-i/100) - j) \times (1-k/100)$	m
1	1	1	CASĂ NETERMINATĂ (considerată terminată)	2000	1.936,77	4.794.955	969.187	13	0	36	2.669.831	539.643
			TOTAL CONSTRUCȚII CONSIDERATE FINALIZATE		1.936,77	4.794.955	969.187				2.669.831	539.643
			TEREN INTRAVILAN		6.500,00		5				160.791	32.500
TOTAL CONSTRUCȚII CONSIDERATE FINALIZATE + TEREN											2.830.622	572.143
Se scade costul necesar finalizării construcției											1.682.648	340.108
TOTAL GENERAL											1.147.974	232.036
TOTAL GENERAL (ROTUNJIT)											1.148.000	232.000

Val. de piață prin cost 232.000€ echivalent a 1.148.000 lei

4.2.3 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare.

Datorită lipsei de informații din piață aceasta metodă nu se poate aplica.

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

Nr. Crt.	Poz. plan sit.	Fisa nr.	Denumire	An PIF	Suprafata desfasurata	Cost de nou		Uzura fizica	Depr. funct.	Depr. cauze ext.	Valoarea de piață prin abordarea prin Cost		Valoarea de piata estimata prin abordarea prin piata alocata pe constructii si teren	
					(mp)	(lei)	(EUR)	(%)	(lei)	(%)	(lei)	(EUR)	(lei)	(EUR)
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	$l = (g \times (1-i/100) - j) \times (1-k/100)$	m	n	o
1	1	1	CASĂ NETERMINATĂ (considerată terminată)	2000	1.936,77	4.794.955	969.187	13	0	36	2.669.831	539.643	2.848.911	575.840
			TOTAL CONSTRUCȚII CONSIDERATE FINALIZATE		1.936,77	4.794.955	969.187				2.669.831	539.643	2.848.911	575.840
			TEREN INTRAVILAN		6.500,00		5				160.791	32.500		
TOTAL CONSTRUCȚII CONSIDERATE FINALIZATE + TEREN											2.830.622	572.143	2.848.911	575.840
Se scade costul necesar finalizării construcției											1.682.648	340.108	1.682.648	340.108
TOTAL GENERAL											1.147.974	232.036	1.166.263	235.732
TOTAL GENERAL (ROTUNJIT)											1.148.000	232.000	1.166.300	235.700

Abordarea prin piață 235.700 € echivalent a 1.166.300 lei

Abordarea prin cost 232.000 € echivalent a 1.148.000 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de

valoarea obținută prin abordarea prin piață. Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin abordarea prin piață (rotunjită):

Abordarea prin piață 235.700 € echivalent a 1.166.300 lei

- Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



6. Anexe

Fotografii suplimentare ale proprietății

Documente ale proprietății

Extrase privind oferte de pe piața imobiliar

6.1. Fotografii ale proprietății









6.2. Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Mures

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50502 Eremitu

Nr. cerere	23001
Ziua	16
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100114074526



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1994/N

Adresa: Loc. Eremitu, Nr. 5, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 27	6.500	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 27	Loc. Eremitu, Nr. 5, Jud. Mures	HOTEL cu 40 de locuri restaurant bar de zi și locuința de serviciu în clădire S+P+E+M construită pe fundație de beton cu zidărie din caramida și stalpi de beton armat șarpanta din lemn acoperită cu tigla și cu tabla zincată având Sc=465.80 mp și Sd=1936.77 mp constând din: -Subsol -cu un bar 1 club 1 magazin 4 depozite 1 spalatorie 1 centrala termica 1 grup sanitar 1 filtru sanitar 1 tampon 1Wc 1 adăpost aparare civila formata din 1 sala adăpost 4Wc 1 tampon 1 antreu -Parter -cu 1 restaurant 1 bar 1 hol cu scara 3 birouri 1 garderoba 3 vestiare 4 bucătării 1 spalatorie 2 depozite 1 grup sanitar 2Wc 2 antreuri 1 terasa 3 timpoane -Etaj - cu 1 hol cu scara 9 unitati de cazare formate din 1 camera de hotel cu 2 paturi 1 baie 1 terasa 1 antreu -Mansarda -cu un hol cu scara 11 unitati de cazare formate fiecare din 1 camera de hotel cu 2 paturi 1 baie 1 terasa 1 antreu Locuința de serviciu situata la - Subsol -cu 1 garaj 1 centrala termica 1 pivnita Parter -cu 1 terasa 1 antreu casa scării Etaj - 3 camere 1 bucatarie 1 camera 1 garderoba, 1 baie, 1 tampon, 1 WC 3 terase 1 baie 1 hol cu scara Mansarda -cu 3 camere 3 terase 1 baie 1 hol cu scara.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12222 / 02/08/2000		
Certificat De Mostenitor nr. 813 din 1997 (RECONSTITUIRE ÎN BAZA L.18/91 ACT DE DEZMEMBRARE AUT.NR. 2586/2000.PLAN DE SITUATIE AVIZAT TEHNIC NR.4815/2000 proces verbal de evidentiare nr 577/29.05.22002 și autorizatie de constructie nr. 200/2000 incheiere nr 10262/30.05.2002.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) KAKUCS DEZSO OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1994/N)	A1
46982 / 05/08/2011		
Act Notarial nr. 2939, din 04/08/2011 emis de NP TINCA ILEANA EUGENIA (act notarial nr. 11731/17-08-2011 emis de NP TINCA ILEANA EUGENIA.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) KAKUCS DEZSO, si sotia 2) KAKUCS MATILD, (bun comun)	A1.1

Carte Funciară Nr. 50502 Comuna/Oraș/Municipiu: Eremitu

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 50502 Comuna/Oraș/Municipiu: Eremitu

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 27	6.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	6.500	-	-	27	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 27	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	HOTEL cu 40 de locuri restaurant bar de zi și locuința de serviciu în clădire S+P+E+M construită pe fundație de beton cu zidărie din cărămidă și stalpi de beton armat șarpanta din lemn acoperită cu țiglă și cu tablă zincată având Sc=465.80 mp și Sd=1936.77 mp constând din: -Subsol -cu un bar 1 club 1 magazin 4 depozite 1 spalatorie 1 centrala termică 1 grup sanitar 1 filtru sanitar 1 tampon 1WC 1 adăpost apărare civilă formată din 1 sală adăpost 4WC 1 tampon 1 antreu -Parter -cu 1 restaurant 1 bar 1 hol cu scară 3 birouri 1 garderoba 3 vestiare 4 bucătării 1 spalatorie 2 depozite 1 grup sanitar 2WC 2 antreuri 1 terasă 3 tamponuri - Etaj - cu 1 hol cu scară 5 unități de cazare formate din 1 camera de hotel cu 2 paturi 1 baie 1 terasă 1 antreu -Mansarda -cu un hol cu scară 11 unități de cazare formate fiecare din 1 camera de hotel cu 2 paturi 1 baie 1 terasă 1 antreu Locuința de serviciu situată la - Subsol -cu 1 garaj 1 centrală termică 1 pivniță Parter -cu 1 terasă 1 antreu casa scării Etaj - 3 camere 1 bucatărie 1 camera 1 garderoba, 1 baie, 1 tampon, 1 WC 3 terase 1 baie 1 hol cu scară Mansarda -cu 3 camere 3 terase 1 baie 1 hol cu scară.

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

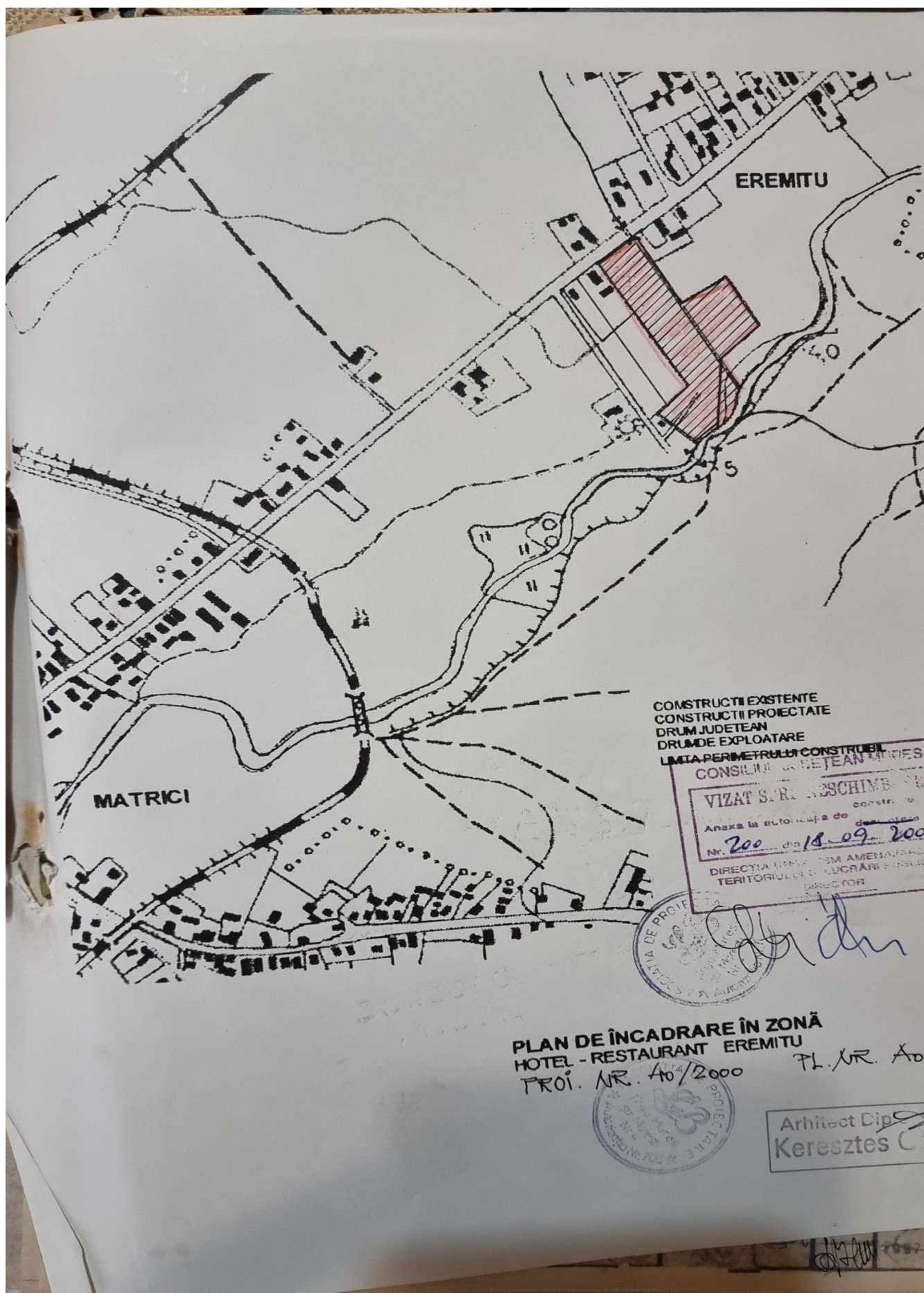
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

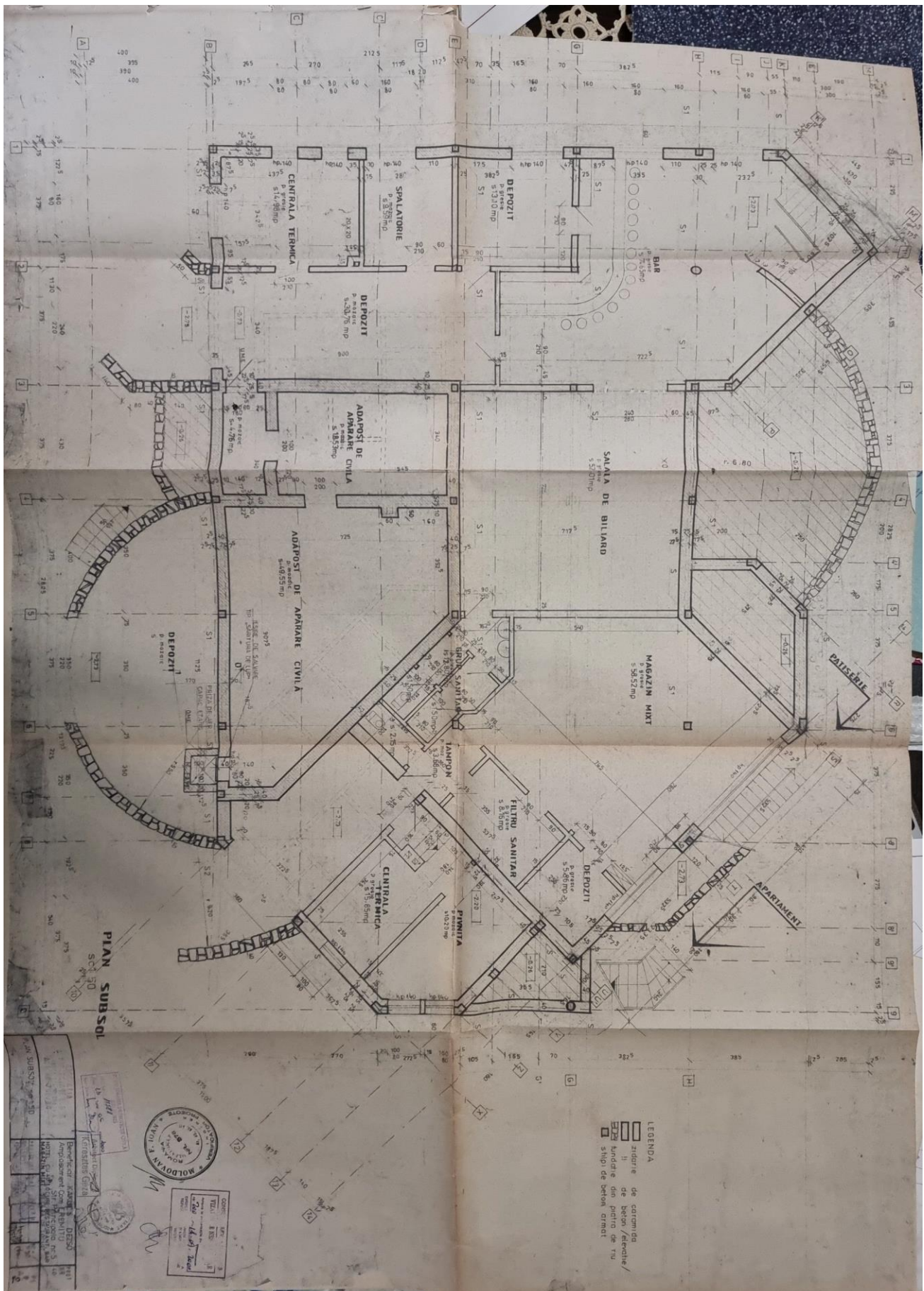
Data și ora generării,

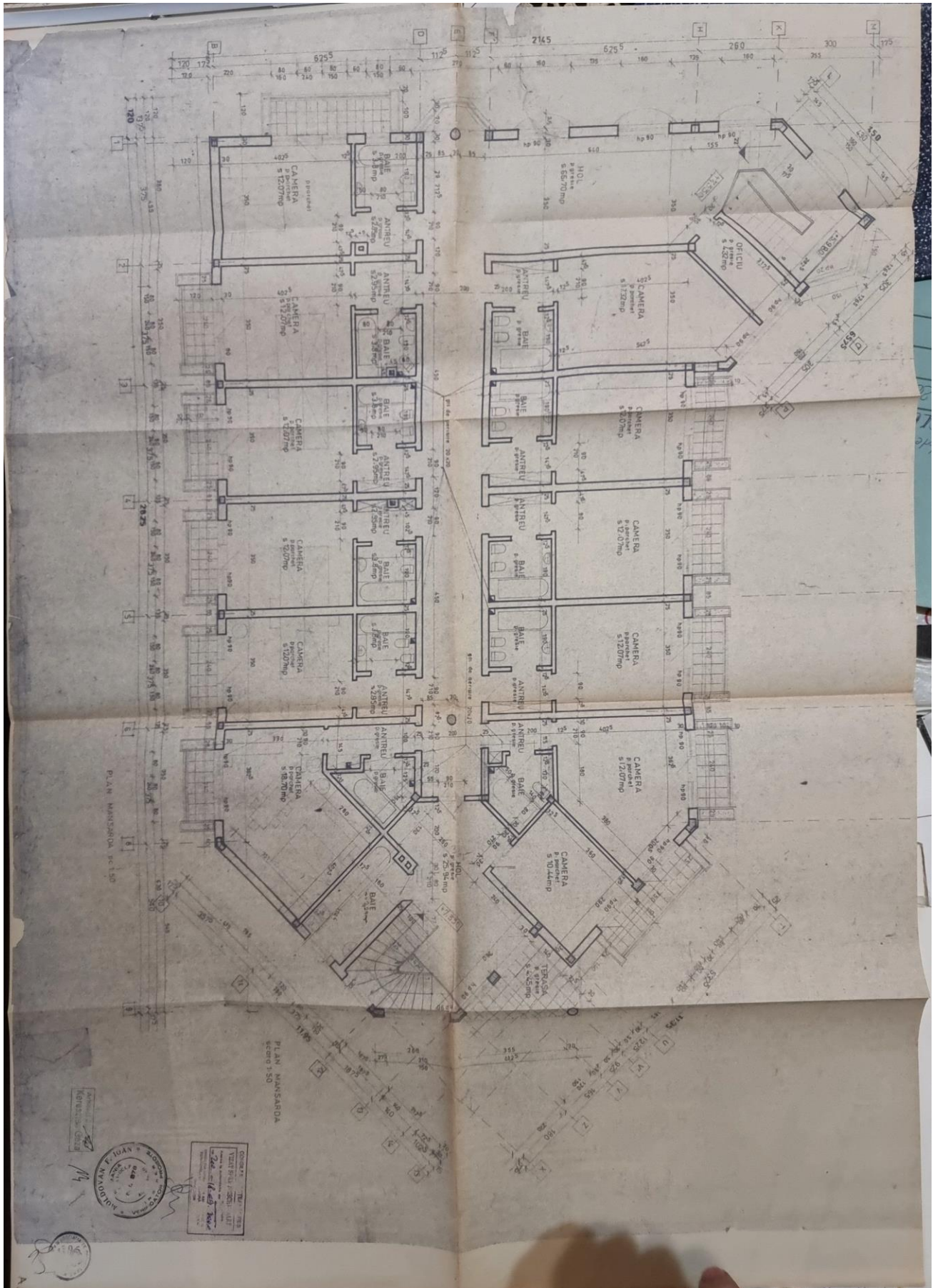
16/03/2022, 09:46

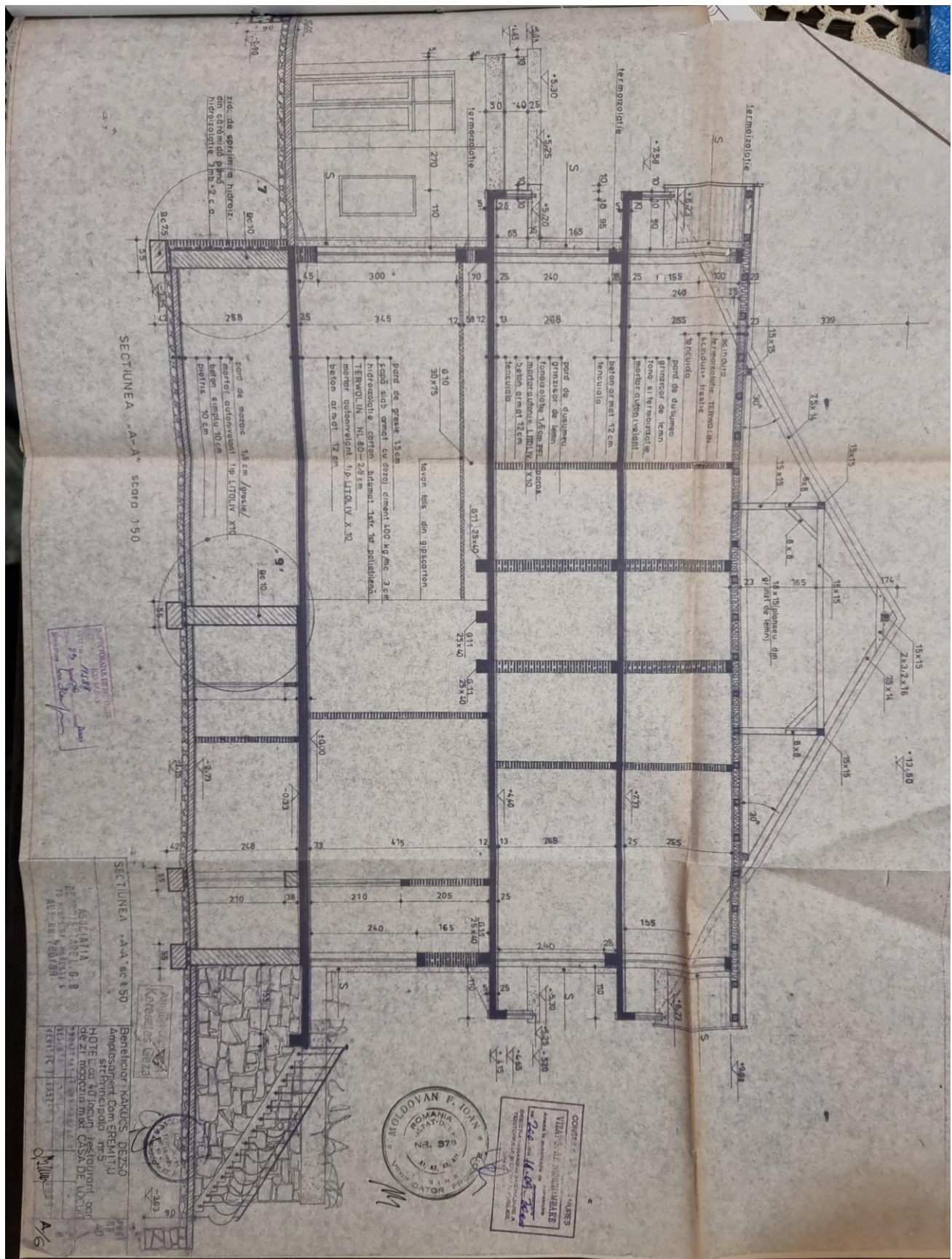
Carte Funciară Nr. 50502 Comuna/Oraș/Municipiu: Eremitu

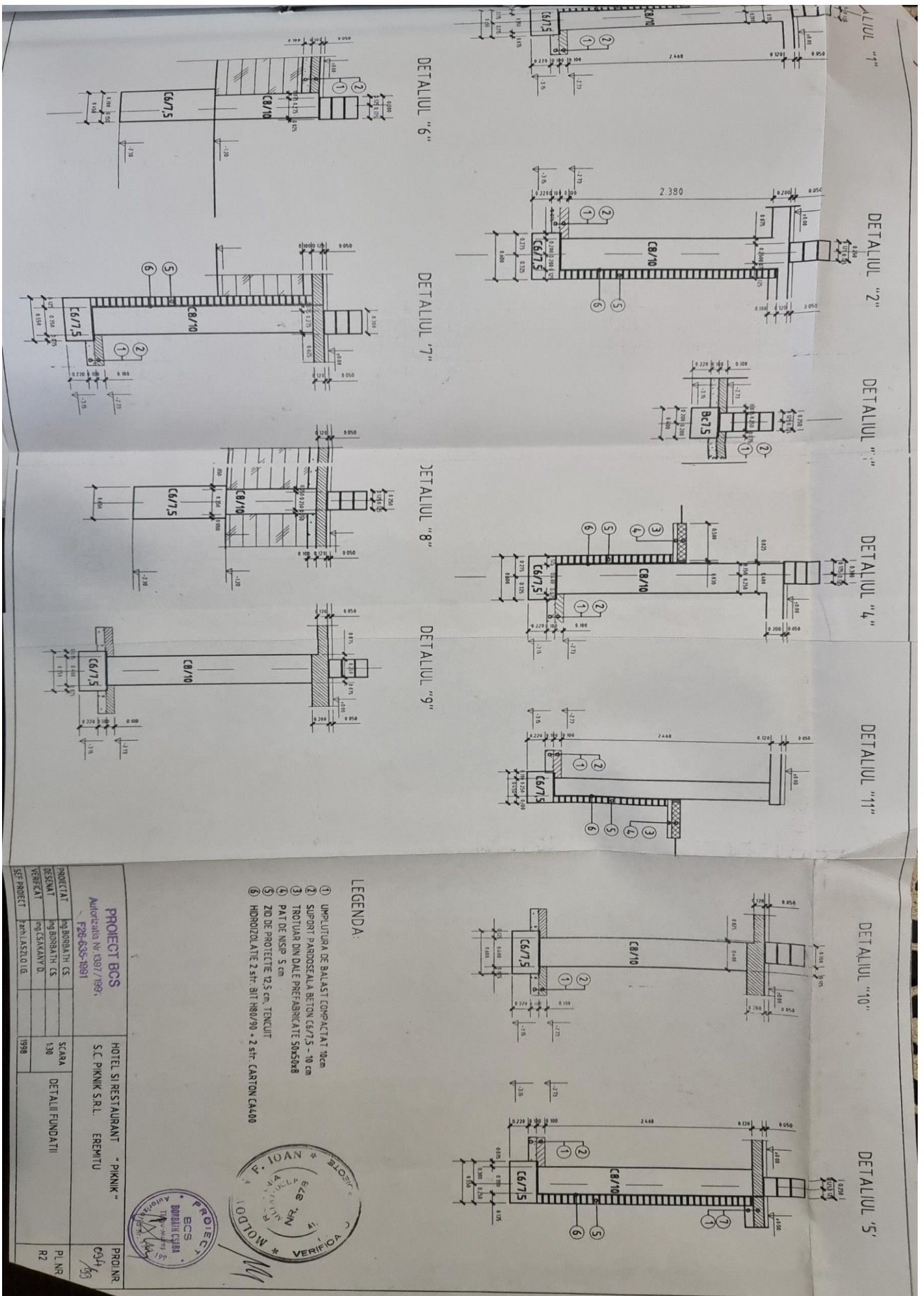












Rectificat cu încheierea de rectificare
11731/17.08.2011



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

S.C. "PATISERIA PICK NICK" S.R.L., cu sediul în sat Eremitu, comuna Eremitu, str. Principală, nr.594/A, județul Mureș, înmatriculată la O.R.C. Mureș sub nr. J26/615/1991, Cod Unic de Înregistrare 1269652, reprezentată prin administratori KAKUCS MATILD, ambii cu domiciliul în sat Eremitu, comuna Eremitu, nr.594A, județul Mureș, în baza procesului-verbal al Adunării Generale a Asociaților din data de 15.07.2011, în calitate de vânzătoare, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului și
Subsemnații KAKUCS DEZSŐ și soția KAKUCS MATILD, ambii cu domiciliul în sat Eremitu, comuna Eremitu, nr.594A, județul Mureș, în calitate de cumpărători, denumiți în continuare astfel în cuprinsul contractului, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

Subsemnata vânzătoare transmite cumpărătorilor, întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în sat Eremitu, nr. 5, județul Mureș, înregistrat în C.F. nr. 50502 Eremitu, nr. C.F. vechi 1994/N a localității Eremitu, nr. top. 27, compus din construcția cu nr. cad C1 clădire S+P+E+M construită pe fundație de beton, cu zidărie de cărămidă și stâlpi de beton 1936,77 mp., constând din: - Subsol - cu un bar, 1 club, 1 magazin, 4 depozite, 1 spălătorie, 1 format din 1 sală adăpost, 4 WC, 1 tampon, 1 antreu; - Parter - cu 1 restaurant, 1 bar, 1 hol sanitar, 2 WC, 2 antreuri, 1 terasă, 3 tampon; - Etaj - cu 1 hol cu scară, 9 unități de cazare formate din 1 cameră de hotel cu 2 paturi, 1 baie, 1 terasă, 1 antreu; - Mansarda - cu un hol cu scară, 11 unități de cazare formate fiecare din 1 cameră de hotel cu 2 paturi, 1 baie, 1 terasă, 1 antreu; - Locuință de serviciu situată la - Subsol - cu 1 garaj, 1 centrală termică, 1 pivniță; Parter cu 1 terasă, 1 antreu, casa scării; Etaj - 3 camere, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 garderobă, 1 baie, 1 tampon, 1 WC, 3 terase, 1 baie, 1 hol cu scară; Mansardă - 3 camere, 3 terase, 1 baie, 1 hol cu scară, imobil dobândit ca bun social prin construire în anul 2000, așa cum s-a înscris și în C.F. sub II 2.

Terenul aferent este proprietatea cumpărătorului KAKUCS DEZSŐ.

Subsemnatele părți declarăm de comun acord în vederea stabilirii valorii de taxare, că suprafața spațiilor comerciale este de 773,38 mp., iar suprafața spațiilor administrative este de 1164,18 mp.

Subsemnata vânzătoare declar totodată că cesionez cumpărătorilor toate avizele și autorizațiile privind construcțiile.

Prețul vânzării, stabilit de comun acord, este de 80.782 (optzeci și șapte sute optzeci și doi) lei, care s-a achitat azi, data semnării și autentificării actului.

Subsemnatele părți declarăm pe proprie răspundere cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele ce privesc la evaziunea fiscală că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real.

Subsemnatele părți declarăm pe proprie răspundere că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Părțile confirmă și declară că prezentul act nu se încheie ca urmare a intermedierei realizate de către o agenție imobiliară sau agent imobiliar.

Preluarea în stăpânire faptică și de drept a imobilului de către cumpărători se face odată cu semnarea și autentificarea actului.

Subsemnații cumpărători declarăm pe proprie răspundere că avem cunoștință despre cuantumul datoriilor restante până la data autentificării prezentului act, pe care vânzătoarea le are față de furnizorii de utilități publice, pentru imobilul de mai sus și ne obligăm să le achităm integral în locul acesteia, dacă aceasta nu își respectă obligațiile de plată, păstrându-ne dreptul de regres.

Subsemnatele părți declarăm că ni s-au pus în vedere de către notarul public, prevederile Legii nr. 372/2005 privitoare la performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare și cunoaștem obligația vânzătoarei de a pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică al imobilului.

Subsemnații cumpărători consimțim și suntem de acord să dobândim pe riscul nostru imobilul de mai sus, fără prezentarea de către vânzătoare a certificatului de performanță energetică al imobilului și declarăm că ne asumăm răspunderea cu privire la orice efecte produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică al imobilului.

Subsemnații reprezentanți ai vânzătoarei îi garantăm pe cumpărători de evicțiune conform art. 1337 Cod civil și declarăm că imobilul nu este ipotecat ori grevat de alte sarcini sau procese, cu excepția ipotecilor de rang I și de rang II și a interdicțiilor de înstrăinare și grevare, înscrise în favoarea S.C. OPPORTUNITY MICROCREDIT ROMANIA S.R.L., care se vor radia prin grija notarului public în baza adresei de radiere nr.2730/04.08.2011 eliberată de creditoare.

Taxele și impozitele au fost achitate la zi de către vânzătoare, urmând să treacă de la această dată asupra cumpărătorilor, care au achitat și onorariul pentru autentificarea prezentului înscris.

Subsemnații cumpărători cumpărăm imobilul descris mai sus, în condițiile și la prețul declarat în act. Cunoaștem starea acestuia așa cum a fost descris în act și înțelegem să-l dobândim ca bun comun.

Subsemnații cumpărători cunoaștem că avem obligația să ne prezentăm la serviciul aparținător primăriei, în termen de 30 de zile de la data dobândirii imobilului, în vederea declarării acestuia pentru luarea în evidență fiscală.

Subsemnații reprezentanți ai vânzătoarei îi autorizăm pe cumpărători să solicite înscrierea în cartea funciară a dreptului lor de proprietate așa cum el s-a transmis prin acest act.

Notarul public va solicita înscrierea în cartea funciară a prezentului act, conform prevederilor legale în vigoare.

Anexele fac parte integrantă din contract.

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Actul a fost redactat, imprimat și autentificat după semnare la **BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚII TINCA**, în 4 exemplare, azi, data autentificării.



VÂNZĂTOARE,
prin administratori,

CUMPĂRĂTORI,

urmează autentificarea,

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI TINCA
SEDIUL str.Bolyai,nr.10A,ap.5 Tg.Mureș, județul Mureș
tel 0265 268 263 Nr.operator 1861

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2239 /2011
Anul 2011 luna august ziua 04

În fața mea **TINCA ILEANA EUGENIA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:---

1. **KAKUCS DEZSŐ și KAKUCS MATILD**, ambii cu domiciliul în sat Eremitu, comuna Eremitu, nr.594A, județul Mureș, identificat prin carte de identitate seria MS, nr.272073, eliberată de Sovata/2004, C.N.P. 1520901264241, respectiv identificată prin carte de identitate seria MS, nr.302392, eliberată de Sovata/2005, C.N.P. 2530609264242, în calitate de administratori ai vânzătoarei,-----

2. **KAKUCS DEZSŐ și KAKUCS MATILD**, ambii cu domiciliul în sat Eremitu, comuna Eremitu, nr.594A, județul Mureș, identificat prin carte de identitate seria MS, nr.272073, eliberată de Sovata/2004, C.N.P. 1520901264241, respectiv identificată prin carte de identitate seria MS, nr.302392, eliberată de Sovata/2005, C.N.P. 2530609264242, în calitate de cumpărători,-----

care, după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui precum și cele 9 anexe.-----

În temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput tariful în sumă de 1185 lei pentru ANCPI cu chitanța nr.0208664/2011 cod 2.3.2 și în sumă de 120 lei pentru ANCPI cu chitanța nr. 0208665/2011 cod 2.4.2.

S-a perceput onorariul în sumă de 5916 lei + TVA cu bon fiscal nr. 18 /2011.

NOTAR PUBLIC, TINCA ILEANA EUGENIA



ROMANIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI TINCA
SEDIUL: str. Bolyai, nr. 10A, ap. 5,
Tg. Mureș, județul Mureș
Telefon 0265268263
Nr. operator 1861

ÎNCHEIERE DE RECTIFICARE Nr. 11731 /2011
Anul 2011 luna august ziua 17

Subsemnata **TINCA ILEANA EUGENIA**, notar public,-----
Văzând că în contractul de vânzare-cumpărare autentificat la acest birou
notarial sub nr. 2939/04.08.2011 s-a menționat eronat că suprafața de 1164,18
mp reprezintă spații administrative, în realitate suprafața respectivă
reprezentând spații de prestări servicii -----

La cererea părților-----

Fiind vorba de o eroare materială-----

În temeiul art.53 din legea nr.36/1995,

DISPUN:

RECTIFICAREA

contractului de vânzare-cumpărare autentificat la acest birou notarial sub nr.
2939/04.08.2011

în sensul înlocuirii mențiunii „spații administrative „ cu mențiunea „spații
de prestări servicii” -----

Restul mențiunilor din contract rămân neschimbate.-----

Prezenta încheiere de rectificare s-a redactat în 5 exemplare.-----

**NOTAR PUBLIC,
TINCA ILEANA EUGENIA**



PROCES VERBAL

Incheiat azi 4 august 2011 la sediul firmei SC PATISERIA PICK
NICK SRL Eremitu str.Principala nr 594/A.(J-26.615-1991.cod fiscal
RO-1269652).

Sant prezenti asociatii. KAKUCS DEZSO
KAKUCS MATILD
KAKUCS DEZSO jr.
KAKUCS EDIT.

TEMA. ADUNARII GENERALA AL ASOCIATILOR.PLATA
TVA -ULUI IMOBILUL VANDUT catre KAKUCS DEZSO si
KAKUCS MATILD Cu.Asociatii s-au inteles ca TVA ul cuvenit de
suma imobilul vandut conform CONTRACT DE VANZARE -
CUMPARARE autentificat la nr 2939 la 4 august 2011 de 80782 ron
del 19388 ron TVA sa suporte cumparatorii pe care considera suma
depusa la contul asociatului de susmentionati (KAKUCS
DEZSO si KAKUCS MATILD)

Asociatii sant de acord in unanimitate cu vanzarea si cu pretul
susmentionat catre KAKUCS DEZSO si KAKUCS MATILD si cu
plata TVA-LUI platit astfel.

Eremitu la 4 august 2011

ASOCIATII KAKUCS DEZSO -----
KAKUCS MATILD -----
KAKUCS DEZSO jr. -----
KAKUCS EDIT -----

ROMÂNIA

 JUDEȚUL MUREȘ
 CONSILIUL JUDEȚEAN

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 200 / 11.09 2000
 Dosar nr. III/B1

Urmare cererii adresate de _____
KAKUCS DEZSO - SC PATISERIA PICK-NICK SRL

cu domiciliul/sediul în județul Mureș municipiul/orașul/comuna Eremitu
 satul _____ cod poștal _____ strada Principală nr. 599/A bloc 594/A
 sc. _____ etaj _____ ap. _____ înregistrată la nr. 6191 din 11.09. 2000;
 în baza proiectului de execuție Nr. 94/99 ~~2000~~, elaborat de către _____
AS Proiectare L6B cu sediul în județul Mureș localitatea Tg. Mureș
 _____ cod poștal _____ strada _____ nr. _____;

În conformitate cu avizele și acordurile solicitate prin CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 279 /
31.08. 2000, prezentate în anexă la proiectul de execuție;

ÎN BAZA PREVEDERII LEGII NR. 50/1991, PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI UNELE MĂSURI PENTRU REALIZAREA LOCUINȚELOR, DELEGAȚIA PERMANENTĂ A CONSILIULUI JUDEȚEAN:

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRIILOR PENTRU Hotel 40 locuir, restaurant, bar de
zi, locuință de serviciu

ÎN VALOAREA DE¹⁾ 5.156.152.300 lei COD 4.515.726.000 lei restaurant
640.426.300 lei locuință de ser-
 pe terenul situat în municipiul/orașul/comuna Eremitu satul viciu
 cod poștal _____ strada Principală nr. 5 Nr. fișă cadastrală/
 Nr. Carte Funciară 996/I nr. topografic al parcelei 673, 677, 685

ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

La punerea în funcțiune se va obține autorizația de la DSP,
 mediu și se vor respecta condițiile impuse prin avize

1) PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 **LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII, PENTRU**
ÎNCEPEREA LUCRĂRIILOR. **ZILE**

Neînceperea lucrărilor în intervalul de valabilitate, precum și modificarea proiectului de execuție, sau nerespectarea în execuție a proiectului autorizat, conduce la pierderea valabilității autorizației, fiind necesară solicitarea și eliberarea unei noi autorizații. VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI NU SE PRELUNGESTE.

2) DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR NU VA DEPĂȘI 24 **LUNI**
ZILE

3) VALOAREA LUCRĂRIILOR¹⁾ se stabilește pe baza formulei de calcul din cererea de autorizație de construire.

4) TITULARUL, VA REGULARIZA TAXA PENTRU AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE, în termen de 15 zile de la data expirării duratei de executare a lucrărilor, stabilit prin prezenta autorizație în funcție de VALOAREA TOTALĂ REZULTATĂ, declarată de către titular, la terminarea lucrărilor.

1. Să anunțe Consiliul Județean Mureș, data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 15 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe Inspecției județene de stat în construcții lucrări publice urbanism și amenajarea teritoriului Târgu Mureș, data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 15 zile înainte, a formularului anexat autorizației.
3. Să respecte în execuție amplasamentul și documentația tehnică (proiectul de execuție, avizele și acordurile).
4. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația avizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
5. Să solicite, cu cel puțin 15 zile înaintea expirării duratei de execuție stabilită, prelungirea acesteia, dacă lucrările de execuție nu au fost terminate în această perioadă.
6. Să regularizeze taxa pentru autorizația de construire conform formularului anexat.
Pentru perioada cu care se depășește termenul stabilit pentru regularizarea taxei, se calculează majorări potrivit prevederilor legale în vigoare.
7. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite, sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.
Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
8. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
9. Să transporte la locurile indicate de către primăria municipiului, orașului, comunei, materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ (PROIECTUL DE EXECUȚIE, ACORDURILE ȘI AVIZELE) PREZENTATĂ, VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE, FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

NERESPECTAREA PREVEDERILOR PREZENTEI AUTORIZAȚII ATRAGE PIERDEREA VALABILITĂȚII ACESTEIA ȘI SE VA URMĂRI ÎN CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE.

PREȘEDINTE

ing. Virág György



SECRETAR

Viorica Matei

ARHITECT ȘEF

arh. Dunca Doru

PMT/DL

ANEXAT AUTORIZAȚIEI, s-a predat formularul înștiințării pentru începerea execuției, formularul pentru solicitarea regularizării taxei pentru autorizare și modelul de panou apărut în M.O. nr. 345/11.09.1998.

Taxa pentru autorizare în valoare de 48.359.390 lei a fost achitată conform chitanței (ordin de plată) nr. 6029009 din 26.09. 2000.
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului prin poștă la data de 2000.
direct (semnătura titularului) _____
însoțită de _____ exemplar (c) din documentația tehnică prezentată, vizată spre neschimbare.

PRELUNGIT DURATA DE EXECUȚIE CU _____ **LUNI**
ZILE

PREȘEDINTE

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii _____ 2000.

Achitat taxa de _____ lei conform chitanței (dispoziția de plată) nr. _____ din _____ 2000.

Transmis solicitantului la data de _____ 2000 prin poștă
direct (semnătura titularului) _____

6.3. Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

Oferte piata

DE VÂNZARE SPAȚIU COMERCIAL ÎN MUREȘ - ACĂȚARI

Zonă: Localități limitrofe, Corunca, Acățari, Acățari

Ref: A/1148



Faluvégi Sándor

0747 636 189

Sunteți interesat de acest imobil?
Lăsați-ne un mesaj!

-Nume

-Email

A/1148

-Mesaj



Nu sunt robot



Confidențialitate - Termeni

☐ Sunt de acord cu Politica de
Confidențialitate

TRIMITE

Dotări:

Centrală proprie Termopan Spațiu de depozitare piscina Mobilat

Descriere:

A/1148 Speed Imobiliare vă propune spre vânzare acest spațiu comercial situat în Acățari, afacere în funcțiune, cuprinde 2 case în suprafață de 1081 mp, teren 3569, 2 băi, 3 piscine, mobilat, spațiu de depozitare. Preț 320.000 Euro

Tip oferta: Vânzări

Tip imobil: Spațiu comercial

Stare Imobil: Amenajat

Suprafață: 1081m²

Numărul băilor: 2

<https://www.speedimobiliare.ro/imobil/de-vanzare-spa%C8%9Biu-comercial-in-mures---aca%C8%9Bari/2933>

599.000 EUR

Comision 0% cumpărător



Salvează



Adaugă notițe

Anunț publicat de:



SEBASTIAN STOICA
consultant imobiliar
PRESTIMOB

0753 685 929

Alte telefoane:
0722 405 007

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XB5A1402D**, de pe Imobiliare.ro

— ASTAZI —

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău!

Mă interesează proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XB5A1402D> găsită pe Imobiliare.ro.
Roq detalii...

Caracteristici

Suprafață totală:	1.800 mp
Nr. camere:	20
Suprafață cameră:	90 mp
Stadiu construcție:	exista
An construcție:	1980

Specificații

Oportunitate de afacere!!

Complex Stejăriș-Vațman!!

?Corp 1 hotel Vațman 1800 mp ,demisol sala pentru servirea mesei 60 persoane si terasa 80 persoane, parter restaurant pentru evenimente 180 persoane 23 camere duble si triple pe trei etaje, din care 14 renovate, celelalte 9 (etaj 3 necesita renovare)

?Corp 1 hotel Vațman 1800 mp ,demisol sala pentru servirea mesei 60 persoane si terasa 80 persoane, parter restaurant pentru evenimente 180 persoane 23 camere duble si triple pe trei etaje, din care 14 renovate, celelalte 9 (etaj 3 necesita renovare)

?corp 2 este o constructie de 230mp (necesita amenajare) cu posibilitate de etajare si mansardare, poate fi restaurata-gradina de vara cu terasa generoasa in fata, sau bucatarie-logistica pentru deservirea unui cort de evenimente, iar etajarea-mansardarea transformata in camere-apartamente.

?corp 3 fost laborator care necesita renovare totala, in suprafata de 90 mp.Toate acestea sunt pe un teren de 6400mp, intr-o poienita la E60, parcare generoasa, 8 km de centrul orasului, locatie cu istoric si zona foarte tranzitata.

. Pret 599.000 € negociabil. [vezi numărul](#).

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 20

Suprafata construita: 1900 mp

Suprafata terase: 0 mp

Suprafata curte: 0 mp

Nr garaje: 0

Vicii cunoscute:

pretvanzare: 599000

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-hoteluri-pensiuni/mures/acatari/hotel-pensiune-de-vanzare-XB5A1402D?lista=12507120&listing=1&imoidusr=843973>

DE VÂNZARE PENSIUNE-RESTAURANT ÎN JUDEȚUL MUREȘ

Zonă: Sovata, Nespecificat, Sovata
Ref: A/515



1500000 EUR



Faluvégi Sándor
0747 636 189

Sunteți interesat de acest imobil?
Lăsați-ne un mesaj!

-Nume

-Email

A/515

-Mesaj

☐ Nu sunt robot

reCAPTCHA
Confidențialitate - Termeni

☐ Sunt de acord cu Politica de
Confidențialitate

TRIMITE

Dotări:

Centrală proprie Termopane Mobilat Utilat Cablu TV, Internet Contorizat Garaj

Descriere:

A/515 Pensune - Restaurant în județul Mureș, 12+4+4 camere, decomandat, P+M, sc 2000 mp, 12+4+3 băi, centrală proprie pe lemn, termopan, teren 1,5 ha, 9 garaje, mobilat, eliberabil în 30 de zile. Preț 1.500.000 Euro

Tip oferta:	Vânzări
Tip imobil:	Spațiu comercial
Stare Imobil:	Lux
Suprafață:	2000m ²
Numărul camerelor:	20
Etajul:	0
Numărul băilor:	20
Compartimentare:	Decomandat
Confort:	I lux

<https://www.speedimobiliare.ro/imobil/de-vanzare-pensiune-restaurant-in-jude%C8%9Bul-mures/215>

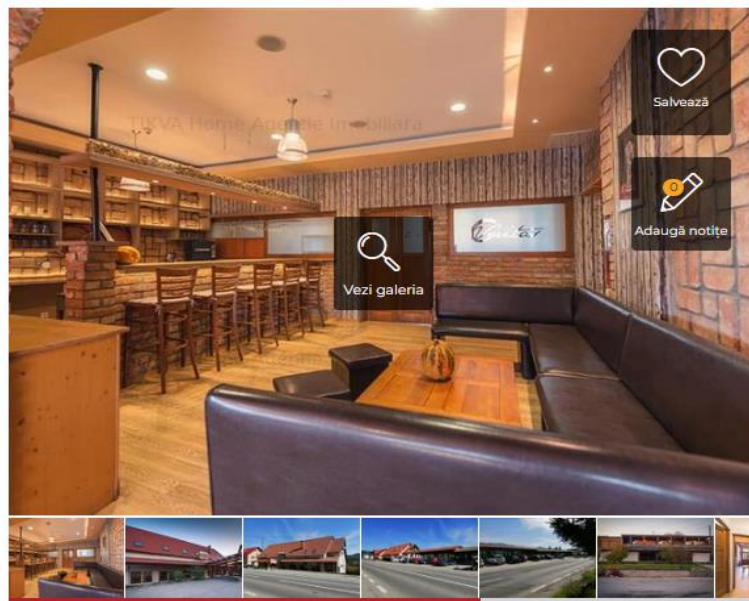
Motel Restaurant VERITAS Sovata

Sovata, zona Central - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 25.10.2021

769.000 EUR

Comision 0% cumpărător



[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunț](#) [Sesizează o problemă](#)

Anunț publicat de:



SANDOR DORIN
Broker Imobiliar
TIKVA HOME AGENTIE
IMOBILIARA

0758...

[vezi tot numărul](#)

[Contact prin WhatsApp](#)

— ASTAZI —

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
din contul tău!

Mă interesează proprietatea
[https://www.imobiliare.ro/anunt/X-
B3D1400L](https://www.imobiliare.ro/anunt/X-B3D1400L) găsită pe Imobiliare.ro.
[Roq detalii...](#)

TRIMITE MESAJ

Caracteristici

Caracteristici

Suprafață totală:	1.088 mp
Nr. camere:	11
Suprafață cameră:	98,90 mp
Nr. locuri parcare:	16
Stadiu construcție:	exista
An construcție:	2018

Specificații

De vânzare motel/restaurant Veritas de 874mp, situat în Sovata, str. Primăverii nr. 58/B, Jud. Mureș, lângă Kaufland, la intrarea în stațiunea Sovata, chiar lângă șoseaua principală. Construit în anul 2018, suprafața construită la sol este de 492 mp pe un teren de 7065 mp, dotată cu restaurant, bar, sală de fitness, saună și solar. Oaspeții au la dispoziție 11 camere. Parcare proprie pentru 16 mașini.

Imobilul este pe 3 nivele:

Subsol: hol, vestiar, grup sanitar, sauna, solar, spălătorie, sală aerobică, central termică

Parter: un pridvor, sală fitness, sală de conferințe unde încap 65 de persoane, sală de mese pentru 85 de persoane, pizzeria cu bar și recepție, grup sanitar, bucătărie, spălător vase și casa scării

Etaj: casa scării, coridor de acces, vestiar pentru personal, depozit de lenjerii, 11 camere cu baie proprie.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-hoteluri-pensiuni/mures/sovata/hotel-pensiune-de-vanzare-XB3D1400L?lista=12507120&listing=1&imoidusr=843973>



LOGIN

ADAGUA ANUNT

Imobiliare » Hoteluri - Pensiuni-Alte proprietati de Vanzare / De inchiriat

Locatie pentru pensiune agro sau casa de batrani la Seleus - Zagar

Vanzare

Targu Mures, Mures

Adaugat in: 14 Martie

Pret: **145000 EURO Negociabil** Anunt ID: 20587

Statut juridic: Persoana fizica Suprafata: 9000m²



Descriere:

Doua cladiri mari pe un teren de 9000 mp.
In prima cladire este amenajat un restaurant / sala de mese de 400 mp pentru 100 pers, bucatarie de 60 mp.
In a doua cladire se pot amenaja 6-7 apartamente pentru turisti. Sunt 4 toalete , are utilitati : apa, curent.
Mai sunt anexe gospodaresti, grajd,fanar. Peisajul este foarte frumos, aer curat. In zona este o traditie de sosire a turistilor sasi si italieni .
Pretul informativ este de 145000 euro negociabil.

Date de contact:

Nume: Mihai Ranca

Tel: **0749126204**

Contacteaza vanzatorul prin mesaj

<https://www.flash-online.ro/anunt/detalii-anunt/locatie-pentru-pensiune-agroturistica-la-seleus-langa-sighisoara/>

romimo.ro
o marca russmedia

Contul meu Favorite Agentii + Adauga anunt

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Case de vanzare / Vila

Vand casa in comuna brancovenesti, jud mures--> 10 km de reghin

Mures, Brancovenesti Vezi pe harta

150 000 EUR

Valabil din 20.03.2022 10:29:01

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0745622584

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 536

Raporteaza



nora timar

Vezi toate anunturile

Urmareste

<




>

Specificatii

Suprafata utila	800,0 m ²	Suprafata terenului	800,0 m ²
Numar camere	7	Numar bai	3
Incalzire	altele	Numar niveluri	2
Locuri parcare	3	Alte spatii utile	Anexe,Pivnita,Spatiu de...
		+	
Mobilat	Partial	Diverse	Scara interioara
Dotari imobil	Acoperis,Curte,Gradina...		
		+	

Descriere

Vand casa in Comuna Brancovenesti, jud Mures--> 10 km de Reghin suprafata construita cca 800 mp. Spatiul se poate preta la casa de lucuit, pensiune, camin de batrani, policlinca.

Casa se compune din doua cladiri lipite una de alta, in prima sunt amenajate la parter: garaj, centrala termica, pivnita. La etajul unu: living, bucatarie, holuri. La etajul doi trei camere cu doua bai. La mansarda patru camere baie comuna.

Al doilea spatiu, la subsol este amenajata o sala de bar cu dependinte, la etajul unu si mansarda spatii neamenajate. Curte cu gazon 10 arii.

Pret de vanzare 150 mii euro negociabil.

, Incalzire: Lemn, Stadiul constructiei: Finalizat, numar etaj: 2, numar camere: 7, numar loc de parcare: 3, numar bai: 3, suprafata utila: 800, suprafata totala: 800, anul constructiei: 2000

Dotari:

Alte spatii utile: Anexe, Pivnita, Spatiu depozitare

Mobilat: Partial

Diverse: Scara interioara

Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina amenajata

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/vila/anunt/vand-casa-in-comuna-brancovenesti-jud-mures-10-km-de-reghin/7b016670706c655f.html>

Terenuri intravilane

Eremitu (MS) | teren intravilan de vânzare

teren intravilan campul cetatii

vand teren intravilan pentru constructii, 13 ha cu posibilitate de parcelare in localitatea cimpul cetatii cu cf la zi .pret negociabil .tel- 746 - arata telefon - teren intravilan campul cetatii - cf.50560

teren 11.300 m²

Proprietar: +40 746 843 415

olx.ro | 527 zile pe piata | 04/01/2021



Eremitu (MS) | teren intravilan de vânzare

38.499 €

Teren intravilan Campul Cetatii

Teren intravilan Campul cetatii - deschidere la drumul asfaltat: 33 m - plat - cu parau si padure

teren 3.900 m²

Proprietar: +40 723 365 296

olx.ro | 384 zile pe piata | 06/04/2021



Chiheru de Sus (MS) | teren intravilan de vânzare

teren intravilan

vand teren intravilan, sat chiheru de sus, jud. mures, la 15 km de sovata, suprafata 1100mp, se poate construi casa, pensiune etc. pretul este negociabil pentru persoanele interesate. detalii la telefon:

teren 1.100 m²

Proprietar: +40 771 005 776

romimo.ro | 254 zile pe piata | 23/07/2021



Chiheru de Jos (MS) | teren intravilan de vânzare

7.000 €

Gradina teren intravilan

Vand gradina teren intravilan situat in Chiheru de jos, strada principala cu iesire la drumul judetean si acces in spatele gradinei la parau. Teren in suprafata de 1428m2. Pentru mai multe detalii apelati 07*****29 - Cristian

teren 1.428 m²

Proprietar: +40 756 696 429

olx.ro | 265 zile pe piata | 04/11/2021



Chiheru de Jos (MS) | apartament de vânzare

21.900 €

Apartament 2 camere ultra mobilat, confort 1, decomandat + garaj

Vand apartament ultra mobilat compus din 2 camere, bucatarie, hol, camara, baie, balcon spatios, garaj, anexe. Apartamentul este confort 1, decomandat. Apartamentul a fost renovat total (reparatie capitala) in anul 2019. Se vinde cu tot ce este in el, ultra mobilat (cu tot ce se vede in poza) + garaj inchis din structura de lemn in stare foarte buna + anexe. Este situat in localitatea Chiheru de jos, 18km distanta de Reghin si 24km fata de Sovata. Vanzarea se face doar prin notar cu acte in regula. Accept si plata in 2-3 rate in termen de 1 an. Pretul este de 21900 euro negociabil! Pentru mai multe informatii apelatii 0756696429 - Cristian

2 camere | 2019 | etaj 1 | 54 m² | cf. 1 | decomandat

Proprietar: +40 756 696 429

olx.ro | 312 zile pe piata | 15/05/2021



Eremitu (MS) | teren intravilan de vânzare

35.200 €

Vand teren de constructie si drum (impreuna, sau in 4 parti) 2344 mp. Posed aviz de constructie pentru primul teren.

teren 2.344 m²

Proprietar: +40 744 363 391

storia.ro | 161 zile pe piata | 13/10/2021



Eremitu (MS) | teren intravilan de vânzare

15.000 €

Vand teren, 1200 mp - Campul Cetatii

Vand teren intravilan cu o suprafata de 1200 mp. Zona linistita, langa padure, ideal pentru construirea unei case de vacanta. Acces la rețeaua de apa si posibilitate de racordare la rețeaua electrica. Terenul este intabulat.

teren 1.200 m²

Proprietar: +40 742 937 644

olx.ro | 392 zile pe piata | 25/04/2021

Eremitu (MS) | teren intravilan de vânzare

88.000 €

Vind teren in Campu Cetatii

Vand teren intravilan 8800 mp(0.88 Ha) situat in zona satului Campu Cetatii, langa malul Nirajului, avand drum de acces de pe asfalt, posibilitate racordare curent, ideal pentru investitii!! Nu dezmembrez!! Ma intereseaza si unele scimburi imobiliare, pretul este 10 euro pe mp. Mai multe informatii prin telefon intre orele 8-15 sau prin email.

teren 8.800 m² | d 150

Proprietar: +40 752 199 292

olx.ro | 258 zile pe piata | 15/12/2021



Eremitu (MS) | teren intravilan de vânzare

19.999 €

Vand teren Campul Cetatii Eremitu Jud Mures 3500mp

Terenul este intravilan si se afla intre Niraj si Dj 153, la intrare in Eremitu dinspre Sovata. O latura lunga a terenului este chiar malul Nirajului. Ideal resedinta sau pastravarie. Pentru detalii sunt disponibil pe telefon, whatsapp sau email. Am actualizat numarul de telefon.

teren 3.500 m²

Proprietar: +40 721 290 830, +40 722 295 519

olx.ro | 164 zile pe piata | 09/11/2021



Câmpu Cetății (MS) | teren intravilan de vânzare

teren de vanzare

vand teren in sat campu cetatii, jud mures, avand suprafata de 1400 m2. terenul este in intravilan, front stradal de 22m. racordarea la utilitati facila, ele fiind langa teren (apa, curent electric). zona linistita. pret 13 /m2. relatii la tel

teren 1.400 m² | d 22

Proprietar: +40 733 437 372

romimo.ro | 236 zile pe piata | 04/10/2021

