

RAPORT DE EVALUARE

privind
imobilul
din
satul **CĂLUGĂRENI nr.5.**
comuna **Eremitu, jud. Mureș**

SOLICITANT: MUZEUL JUDEȚEAN MUREȘ

CUPRINS

Cuprins	2
Sinteza evaluării	3
1. Introducere	4
1.1. Solicitant	4
1.2. Executant	4
1.3. Obiectul și necesitatea lucrării	4
1.4. Data evaluării	4
1.5. Moneda raportului modalități de plată	4
1.6. Declarație de conformitate	4
1.7. Surse de informații și documentații	5
1.8. Ipoteze, condiții limitative	5
1.9. Responsabilitatea față de terți	7
1.10. Certificare	7
2. Prezentarea și evaluarea imobilului	8
2.1. Identificare și localizare	8
2.2. Analiza bazei socio-economice	9
2.3. Date privind piața imobiliară	9
2.4. Definirea tipului de valoare estimat	10
2.5. Analiza pentru cea mai bună utilizare	10
2.6. Evaluarea	10
2.7. Reconcilierea valorilor, opinia evaluatorului	19
3. Concluzii	21
4. Extras de cartea funciară	22-25
fotografii	25-27

SINTEZA EVALUĂRII

Solicitant : **MUZEUL JUDEȚEAN MUREȘ**, cu sediul în
mun.Tg.Mureș, str.Mărăști nr.8A, jud. Mureș, având cod de identificare
fiscală 4323500, reprezentat prin domnul director Soós Zoltán

Obiectul evaluării: Imobilul situat în satul Călugăreni nr.5, comuna Eremitu, jud. Mureș

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, în vederea stabilirii prețului de piață probabilă,
necesar la cumpărarea imobilului

Tipul proprietății: Cartea Funciară nr.51673 comuna Eremitu
Teren : intravilan
Adresa: Loc. Călugăreni nr.5, jud. Mureș
A1-Nr.cad.51673
Suprafața de teren aferentă imobilului : 1.073 mp
Teren împrejmuit; din CF nr.1030/I Călugăreni
A1.1. nr.cad.:51673-C1 -Nr.niveluri:1; construită la sol:79 mp; Construită
desfășurată:79 mp; Casa de locuit construită din lemn-pământ pe fundație
piatră, acoperită cu țiglă, compusă din: 2 camere, 1 bucatărie, 1 baie, 1 hol, 1
cîmară și terasă acoperită. Anul constr.:1936
A1.2. nr.cad.:51673-C2 Nr.niveluri:1; construită la sol:46 mp; Construită
desfășurată:46 mp; Anexă cu regim de înălțime P construită din cărămidă și
lemn, acoperită cu țiglă, compusă din: 1 magazie, 1 șopron
.Anul constr.:1936
Extras din data de 23.05.2019.

Proprietar : SZILVESZTER MARTIN cota de 1/1 parte

Valoarea de piață **53.000 lei** echivalent **11.211 EUR**

Valoarea nu include T.V.A.

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 4,7274 lei (16.08.2019)



Expert-evaluator aut.
Ing. Kopacz Nicolae



I. INTRODUCERE

1.1. Solicitant

MUZEUL JUDEȚEAN MUREȘ, cu sediul în mun.Tg.Mureș, str.Mărăști nr.8A, jud. Mureș, având cod de identificare fiscală 4323500, reprezentat prin domnul director Soós Zoltán

1.2. Executant

KOPACZ NICOLAE, PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ, înregistrată la O.R.C. Mureș sub nr. F26-1472-2009, având cod unic de înregistrare 26192104, telefon 0365- 428664; cont RO41 BTRL 02701201U22724XX Banca Transilvania Tg-Mureș; cu sediul în Târgu Mureș, str. Ion Buteanu nr. 13/2., expert în evaluări imobiliare, legitimat de Ministerul Justiției cu nr.1557-5316, de ANEVAR cu nr.13580, de CECCAR cu nr.27048, reprezentant al S.C.Expertiilor Tehnici Mureș S.A.-Tg.Mureș

1.3. Obiectul și necesitatea lucrării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare „Imobilul din satul Călugăreni nr.5, comuna Eremitu, jud. Mureș” evidențiat în cartea funciară Cartea Funciară nr.51673 comuna Eremitu

Proprietar tabular : SZILVESZTER MARTIN cota de 1/1 parte

Imobilul nu este grevat de sarcini.

Extras din data de 23.05.2019.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață, în vederea cumpărării imobilului.

1.4. Data evaluării

Data de referință a evaluării este 16.08.2019, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada 16-22 august 2019. Cursul de schimb considerat este cursul referință anunțat de B.N.R. pentru data de 16.08.2019 de 1 Eur = 4,7274 lei.

1.5. Moneda raportului. Modalități de plată

Valoarea este exprimată în LEI și EURO. În estimarea valorii se ia în considerare plata în integrală la data evaluării, fără condiții de plată. Valorile nu conțin T.V.A..

1.6. Declarație de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm 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 limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată 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 mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, și metodologia de lucru recomandate de către Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400, Verificarea evaluărilor .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

1.7. Surse de informații și documentații

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren
- Extras de carte funciară nr. nr.51673 comuna Eremitu
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul

- Informații culese pe teren de către evaluator;
- Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);
- Informații culese pe teren de către evaluator;
- Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.);
- STAS nr..4908/1985
- Normativul P-135/1999
- Standarde de Evaluare a Bunurilor 2017;
- Standarde de Evaluare SEV 100 - Cadrul general;
- SEV 101-Termenii de referință a evaluării
- Standarde de Evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării
- Standarde de Evaluare SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Ghid metodologic de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Cataloage de reevaluare MATRIXROM
- Anexa nr.4 al Decretului nr. 256/1984
- Buletinul Expertiza Tehnică nr. 146/15.12.2018

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

În prezentul raport se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fără restricții. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.

Identificarea imobilului s-a efectuat în baza actelor prezentate și a informațiilor, declarațiilor clientului.

Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele măsurte de subsemnatul, conform schiței anexată.

Imobilul se evaluează în ipoteza că este liber de sarcini, nu este supus unor restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.

Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor prezentate de solicitant, a actelor de proprietate, nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat și nici a limitelor, vecinătăților, dimensiunilor proprietății, considerate existente în prezenta lucrare ca ipoteze de lucru.

Evaluatorul a examinat înscrisurile disponibile și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de client se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu este topograf/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client 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 indicată de client în conformitate cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea declarată invalidează

corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, declarată de client, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului, sau structurilor care să influențeze valoarea proprietății evaluate, decât cele care sunt menționate în mod expres în cadrul prezentului raport. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Situația actuală a proprietății a 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 acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, având în vedere pe de-o parte evoluția, în general, a pieței imobiliare; pe de altă parte, evoluțiile punctuale, legate de interesele locale. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire în anumite cazuri.

Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competență managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact

semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

1.9. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului menționat anterior. Raportul este confidențial, strict pentru client și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.10. Certificare

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

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce-mi 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 mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR;
- am respectat codul deontologic al ANEVAR;
- în elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, sunt membru al ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și am competența necesară întocmirii acestui raport.

2. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. Identificare și localizare

Descrierea situației juridice

Pentru scopul evaluării, imobilul analizat este considerat și evaluat ca fiind liber de sarcini, fără restricții sau limitări deosebite, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate.

Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul se află în zona periferică a localității Călugăreni, într-o stradă pietruită.

Imobilul parțial este împrejmuit.

Luând în considerare, că mai mulți ani nu este folosit, intrarea este greoi din cauza vegetației.

Imobilul se compune din următoarele clădiri mai importante : casa de locuit , garajul cu magazie și bucătăria de vară cu magazie.

Celelalte construcții sunt ne semnificative.

1.Casa de locuit

Regimul de înălțime : parter.

Se compune din 2 camere , 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 1 cămară și dintr-o terasă acoperită

Structura de rezistență : fundații din piatră, ziduri din chirpici, planșeul din lemn și

șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle solzi.

Finisaje exterioare: tencuieli simple, drișcuite, spoite, cu tâmplărie din lemn.

Finisaje interioare: pardoseli de scândură și beton sclivisit , tencuieli drișcuite la pereți,

tavan netencuit, cu grinzi aparente, zugrăveli simple.

Casa nu este folosită și nu este locuibilă în starea actuală. Construcția s-a edificat în anul 1936.

Utilități: instalații electrice și de apă-canal nefolosibile.

Starea de întreținere : satisfăcătoare.

Înălțimea interioară : 2,40 m

Suprafața construită : 79 mp

2. Magazia și șopronul

Regimul de înălțime : parter

Structura de rezistență : fundații de beton, ziduri BCA și de lemn pentru șopron, planșeul din lemn și șarpantă din lemn, învelitoarea din țigle profilate.

Finisaje exterioare: fără.

Finisaje interioare: pardoseli de pământ.

Utilități: fără .

Suprafața construită : 46 mp, din care : Sc șopron=15 mp
Sc magazie= 31 mp

Construcția se află într-o stare foarte degradată: acoperiș parțial surpat, lipsuri de țigle, etc. Anul construcției probabil este în anii 1970, ceea ce rezultă din materialele de construcții folosite la acest edificiu.

2.2. Analiza bazei socio-economice

Comuna Eremitu se situează în partea central-nordică a României, în Podișul Transilvaniei, pe paralela 46°40'00" latitudine nordică, meridianul 24°56'00" longitudine estică. Comuna 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 este așezată pe partea de sud-vest a Munțiilor 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.

Numele localitatilor aflate in administratie: **Călugăreni**, Câmpu-Cetății, Dămieni, Mătrici

Activitati specifice zonei: prelucrarea lemnului, creșterea animalelor, piscicultură, turism

Activitati economice principale: agricultură, prestări servicii, industrie mică, turism

Populația satului : 612, din care 107 români, 490 maghiari, 12 romi és 3 germani.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Imobilul analizat se află în zona periferică a localității Călugăreni, într-o stradă pietruită.

Utilitățile existente în zonă sunt: energie electrică ,apă potabilă și canalizare.

2.3. Date privind piața imobiliară

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

După ce piața imobiliară a suferit o scădere fără precedent în 2008 și 2009, pe fondul crizei economice, lucrurile par să se stabilizeze. Analistii economici estimează însă că nu există niciun pericol ca prețurile imobilelor să mai ajungă la nivelul din urmă cu opt ani. Construcția ansamblurilor rezidențiale și-a revenit abia în 2016, când dezvoltatorii au predat peste 14.000 de locuințe noi, nivel record pentru ultimii 10 ani.

Din statistică rezultă, că valoarea de piață a apartamentelor este mai ridicat decât a proprietăților individuale (vorbind de preț/mp)

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor să se stabilizeze și eventual va fi o creștere nesemnificativă. Numărul tranzacțiilor în general este destul de redus.

2.4. Definirea tipului de valoare estimat

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea stabilirii unui preț de pornire pentru vânzare..

Valoarea de piață este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018 astfel:

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

2.5. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

(a) să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Având în vedere amplasarea și dimensiunea imobilului cea mai probabilă utilizare este o gospodărie.

Această utilizare este posibilă fizic și permisă legal și fezabilă financiar.

2.6. Evaluare

Modul de lucru

Evaluarea se efectuează prin metoda prin folosirea cataloagelor de reevaluare, prin metoda costurilor, prin metoda valorii de înlocuire.

Toate unitățile de prețuri sunt exprimate în "lei", iar actualizarea din anii 1965, respectiv din 1989, se efectuează prin coeficientul de actualizare modificat, cu o reducere de 10.000 . (ceea ce reprezintă trecerea de la ROL în RON)

Metoda costurilor

A.CONSTRUCȚII

1.Casa de locuit

Suprafața de calcul: 79 mp

Incadrare: Catalogul MATRIXROM nr.13 (124) "Locuințe, cămine, hoteluri"

I.1. Fișa nr.1 "Clădire de locuit individuală (parter cu pereți din chirpici, paiantă, vălătuci, pământ bătut sau bârne)", finisaj inferior

Preț unitar:

- Construcții 525 lei/mp
- Inst.electrice 23 lei/mp
548 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

79 mp x 548 lei/mp = 31.784 lei

Termeni de corecție :

- Pt.înălțimea interioară de 2,40 m...0,96 -1.271 lei

• Pt.obloane :

16 mp x 20 lei/mp =

320 lei
30.833 lei

Coeficienții de influență:

• De uzură

-structura de rezistență	40% \times 0,5=	0,200
-anvelopa	17% \times 0,4=	0,068
-finisaje	25% \times 0,3=	0,075
-instalații	18% \times 0,2=	<u>0,036</u>
		0,379

• De actualizare=

Luând în considerare, că locuințele sunt considerate din cărămidă, beton, etc., se va lua ca bază coeficientul indicat pt. construcții de chirpici din tabelul I e = 1,01547411 față de cea din cărămidă: tabelul I b = 1,2862254, iar din tabelul II 1.5. A = 4,1129980

Costul tehnic al locuinței :

$$30.833 \text{ lei} \times 4,1129980/1,19 \times 1,01547411/1,2862254 \times 0,379 = \mathbf{31.887 \text{ lei}}$$

2. Magazia și șopronul**Șopronul**

Suprafața de calcul: 15 mp

Incadrare: Catalogul MATRIXROM nr.12 (124) "Construcții speciale de folosință generală"

I.2. Fișa nr.2 (11) "Dependință izolată la clădire de locuit", din lemn, închisă

Preț unitar: 365 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

$$15 \text{ mp} \times 365 \text{ lei/mp} = 5.475 \text{ lei}$$

Coeficienții de influență:

• De uzură :0,3

De actualizare=

Luând în considerare, că construcția se poate folosi doar ca o magazie ,din Tab II ,crt.1.4B

depozitare: 2,6930123/1,19

Costul tehnic al șopronului :

$$5.475 \text{ lei} \times 2,6930123/1,19 \times 0,3 = \mathbf{3.717 \text{ lei}}$$

Magazia

Suprafața de calcul: 31 mp

Incadrare: Catalogul MATRIXROM nr.12 (124) "Construcții speciale de folosință generală"

I.2. Fișa nr.2 (11) "Dependință izolată la clădire de locuit", din zidărie, închisă

Preț unitar: 530 lei/mp

Valoarea de înlocuire:

$$31 \text{ mp} \times 530 \text{ lei/mp} = 16.430 \text{ lei}$$

Coeficienții de influență:

• De uzură :0,4

De actualizare=

Luând în considerare, că construcția se poate folosi doar ca o magazie ,din Tab II ,crt.1.4B

depozitare: 2,6930123/1,19

Costul tehnic al șopronului :

$$16.430 \text{ lei} \times 2,6930123/1,19 \times 0,4 = \mathbf{14.873 \text{ lei}}$$

Total anexă : 18.590 lei

RECAPITULAȚIE :

• Casa de locuit	31.887 lei
• Bucăria de vară și magazie	18.873 lei
Total construcții	<u>50.760 lei</u>

Coefficienți de majorare	Mărimea coeficienților	Coefficienți aleși
-apropierea sub 500 m de mijloace de transport în comun: autobuze,troleibuse,tramvaie	5-15%	
-apropierea față de stația de metro	6-8%	
-apropierea față de o piață cu unități comerciale	5-10%	
-apropierea față de magazinele universale	3-6%	
-amplasare în zona cu dotări social-urbane: unități sanitare,școli,grădinițe,poliție,CEC,bănci,parcaj public,zone de agrement	5-10%	
-amplasare într-o microzonă cu spații verzi,parcuri	5-10%	
-amplasare pe o stradă liniștită, cu circulație redusă, cu pomi (copaci),cu posibilitați de parcare auto	5-15%	5%
-amplasare în zona ultracentrală și centrală a localității	50-200%	
-imobilul are fațade, intrări, casa scării cu finisaje superioare	5-10%	
-casa scării deservește un număr mic de apartament, max.4, este bine întreținută, are interfon la intrare	5-10%	
-planul apartamentului este bine organizat, camerele sunt decomandate și au orientare favorabilă față de soare (preferabil la sud)	4-6%	
-grupurile sanitare au aerisire directă	2-5%	
-apartamentele au balcoane sau logii mari(peste 3 mp) și bine orientate	4-6%	
Dacă sunt închise:		
• Cu geam pe rame metalice	2%	
• Cu termopane	3%	
-apartamentul /locuința dispune de :		
• Garaj propriu în imobil	10%	
• Loc de parcare de domiciliu, amenajat	3-5%	
-imobilul are curte și grădină	5-10%	10%
-apartament individual în casă parter sau P+(1-2)E	10-20%	10%
-apartamente/imobile la care au fost efectuate lucrări de izolație termică	5-10%	
-imobilul/apartamentul situat în localități cu potențial turistic	10-50%	
-utilizarea imobilului/apartamentului :		
• Ca spațiu comercial	50-100%	
• Ca spațiu pentru prestări servicii sau spațiu depozitare	30-70%	
Coefficienți de diminuare		
-mijloace de transport în comun lipsesc sau sunt la distanță mai mare de 1,0 km	5-10%	-10%
-deficiențe majore de sistematizare a microzonei sub aspect urbanistic funcțional	3-5%	
-lipsa dotărilor social-urbane din zonă	5-10%	-5%

-situarea magazinelor și piețelor la distanțe mai mari de 500 m	5-10%	-5%
-structura populației din zonă să nu genereze lipsă de interes pt.locuința respectivă	5-25%	
-finisajele la fațade post întreținut	5-10%	
-apartamentul(unitatea locativă) este prost întreținut:		
• Tencuieli,zugrăveli degradate, prezintă igrasie,condens,mucegai,necesitând lucrări de reparații și igienizare	5-15%	-5%
• Necesită lucrări de consolidare și reparații ample	20-30%	
-planul apartamentului nu este bine organizat, camerele sunt comandate, au orientare deficitară față de soare, gradul de poluare sonoră ridicat, nu are balcon sau logie	5-15%	-10%
-actele de proprietate nu sunt clarificate la data evaluării, au procese pe rol la judecătoria sau locuința nu poate fi eliberată imediat de chiriași	5-10%	
-clădiri situate în zonele periferice ale localității	10-20%	-10%
-clădiri situate cu riscuri potențiale de inundare și alunecări de teren (pemaluri de râuri, la poalele munților, dealuri)	5-15%	
-clădiri situate pe o stradă neamenajată (realizată din pământ bătătorit, fără a avea executată nici-un fel de îmbunătățire)	5-10%	
		-20%

In vederea stabilirii valorii de piață a locuinței,trebuie aplicate criteriile social-economice:

50.760 lei x 0,80 = 40.608 lei

Rotund :41.000 lei.....8.673 euro

Terenul

Metoda comparației directe:

La evaluarea prin metoda comparațiilor vânzărilor, am utilizat informații din: baza de date proprii ; informațiile furnizate de solicitantul lucrării și ofertele agențiilor imobiliare (de pe paginile de web www.OLX.ro; www.multecase.ro; www.flash-online.ro; etc.); oferte de terenuri din zone apropiate terenului supuse evaluării.

Evaluatorul nu garantează corectitudinea, veridicitatea acestor informații, am pornit de la premiza că acestea sunt reale și corecte și le-am utilizat ca atare.

După selectarea comparabilelor, în limita informațiilor deținute am selectat elementele ce necesită corecții. În urma aplicării corecțiilor rezultă valoarea proprietății subiect.

Din analiza pieței imobiliare în ansamblul ei, pentru proprietăți de tip teren pentru construcții, criteriul de comparație este prețul/mp, iar elemente de comparație recunoscute de piață, sunt:

- zona și localizarea în cadrul zonei;
- natura și ocupabilitatea terenului respectiv suprafața de teren;
- utilitățile de care beneficiază amplasamentul

Având în vedere că elementele de comparație care sunt analizate de cumpărător în cazul unei tranzacții, altele decât cele expuse mai sus, sunt echivalente la toate proprietățile comparabile, analiza comparațiilor de piață se va axa numai pe cele arătate mai sus.

Elementele de comparație echivalente între proprietăți (de evaluat și comparabile), sunt: condițiile de vânzare (oferte și/sau tranzacții pe piață),dimesiuni,amplasament,utilități,etc.

Principalele elemente de comparație și analiza datelor de piață au fost prezentate sub formă tabelară.

Elemente de comparație	Imobilul de evaluat	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C
Preț de vânzare €		20.000	22.000	100.000
Corecție-negociere %		-10%	-10%	-10%
Preț corectat €		18.000	19.800	90.000
Suprafața teren mp	1.073 mp	11.350 mp	1.160 mp	20.000 mp
Preț corectat €/mp		1,6	17,1	4,5
Regim de încadrare	intravilan	intravilan	intravilan	extravilan
Corecție regim de încadrare %		0%	0%	10 %
Preț corectat €/mp		1,6	17,1	5,0
Amplasament	Călugăreni	Câmpul Cetății	Sovata	Sovata
Corecție amplasament %		-50%	-80%	-80%
Preț corectat €/mp		0,8	3,4	1,0
Cale de acces	da	da	da	da
Corecție cale de acces %		0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		0,8	3,4	1,0
Drum de acces	nemodernizat	nemodernizat	modernizat	modernizat
Corecție drum de acces %		0%	-10%	-10%
Preț corectat €/mp		0,8	3,0	0,9
Posibilitate de vânzare	liberă	liberă	liberă	liberă
Corecție		0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		0,8	3,0	0,9
Utilități	Electr.,canalizare,apă	Electr.,apă	Electr.,apă,canal,gaz	Electr.,apă,gaz
Corecție utilități		10%	-20%	0%
Preț corectat €/mp		0,9	2,4	0,9
Zona	periferie	periferie	periferie	periferie

Corecție zonă		0%	0%	0%
Preț corectat €/mp		0,9	2,4	0,9
Configurația terenului	plan	deal	plan	deal
Corecție		10%	0%	10%
Preț corectat €/mp		1,0	2,4	1,0
Valoarea absolută a corecțiilor %		80%	120%	120%
Preț unitar €/mp				
Valoarea estimată Euro	1.073 €			
Curs valutar	4,7274 lei/€			
Val estimată Lei	5.073 lei			
Rotund	5.000 lei			

Comparabilul A

Teren Cimpul Cetati

Eremitu, judet Mures *Adaugat La 14:37, 23 iulie 2019, Numar anunt: 177503008*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila 11 350 m²

Vând teren intravilan pentru construcții 1,13 ha cu posibilitate de parcelare în localitatea Cîmpul Cetății cu CF la zi

.Preț negociabil .Tel- 746 - arata telefon -



Comparabilul B

Teren de Vanzare între Sovata și Praid, oferit de Fayora Imobiliare

Sovata, zona Periferie - Vezi hartă

Actualizat in 20.12.2018

22.000 EUR

18,97 EUR/ mp

Comision 0% cumpărător

1160 mp | f.s. 35 m | intravilan | constructii

Detalii

Oferim spre vanzare teren in suprafata aproximativa de 1160 mp între Sovata și Praid.

Terenul are deschidere stradala de aproximativ 35 m și are urmatoarele utilitati: gaz, curent electric, apa canalizare.

Este ideal pentru pensiune, motel, camin de batrani, locuinta, etc.

Pretul de vanzare este 22000 Euro, negociabil.

Caracteristici

- Suprafață teren: 1160 mp
- Front stradal: 35 m
- Nr. fronturi: 1
- Tip teren: constructii

- Clasificare teren:intravilan
- Construcție pe teren:Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Comparabilul C

Teren de Vanzare in Zona Sovata, oferit de Fayora Imobiliare

Sovata, zona Periferie - Vezi hartă

Actualizat in 20.12.2018

100.000 EUR

5 EUR/ mp

Comision 0% cumpărător

20000 mp | extravilan | constructii

Detalii

Oferim spre vanzare teren in zona Sovata in suprafata aproximativa de 2 hectare.

Pretul de vanzare este 5 euro/mp, negociabil.

Caracteristici

- Suprafață teren:20000 mp
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:extravilan
- Construcție pe teren:Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate



Conform Catalogul notarilor publici Mureș, valoarea minimă pt.Eremitu este de 18 lei/mp, iar pt.satele aparținătoare de 10,80 lei/mp.,adică 2,28 euro/mp.

Astfel, valoarea terenului este de 2,28 euro/mp x 1073 mp =2.446 euro

RECAPITULAȚIE

-construcții	41.000 lei	8.673 euro
-teren	5.000 lei	1.058 euro
	<u>46.000 lei</u>	<u>9.731 euro</u>

Metoda comparației directe pentru întregul imobil :

Elemente de comparație	Imobil de evaluat	Comparabil la A	Comparabil a B	Comparabila C	Comparabila D
Preț de vânzare €		12.500	285.000	43.000	10.000
Corecție-marjă de negociere		-5%	-5%	-5%	-0%
Preț corectat €		11.875	270.750	40.850	10.000
Amplasare-Zona	Călugăreni-	Eremitu	sovata	sovata	călugăreni
Corecție-zonă		-10%	-80%	-80%	-0%
Preț corectat €		10.688	54.000	8.170	10.000
Supraf.cons tr.	79	55	130	90	58
Diferență de supr.		24	-51	-11	21
Corecție supraf.		30%	-61%	-13%	27%
Preț corectat €		13.894	21.060	7.079	12.700
Utilități	Electr.,	Electr	Electr.,gaz,a pă	Electr.,apă,ca nal	Electr.
Corecție-utilități		0%	-20 %	-20 %	0%
Preț corectat €		13.894	16.848	5.663	12.700
Acces auto	da	da	da	da	da
Corecție acces		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €		13.894	16.848	5.663	12.700
Singur în curte	da	da	da	da	da
Corecție singur în curte		0%	0%	0%	0%
Preț corectat €		13.894	16.848	5.663	12.700
Structura	Chirpici,	cărămidă	cărămidă	cărămidă	chipici

casei					
Corecție		-5%	-5%	-5%	0%
Preț corectat €		13.200	16.006	5.380	12.700
Finisaje-intreținere	satisfăcătoare	bună	bună	bună	Satisf.
Corecție finisaje		-10%	-10%	-10%	0%
Preț corectat €		11.880	14.054	4.842	12.700
Termoizolație	nu	nu	nu	nu	nu
Corecție		0%	0%	-0%	0%
Preț corectat €		11.880	14.054	4.842	12.700
Anexe gospodărești	Magazie.șopron	-	-	-	Magazii,atelier.pivniță
Corecție		5%	5%	5%	-10%
Preț corectat €		12.474	14.757	5.084	11.430
Teren mp	1.073 mp	600	2.860	100	1.200
Diferență de teren		473	-2.860	973	-127
Corecție teren EU		473	-17.870	973	-127
Preț corectat €		12.947	11.897	6.057	11.303
Valoarea % a corecțiilor		65%	206%	193%	37%
Valoarea de piață probabilă	11.303 € 53.433 lei				
Rotund	53.000 lei				
	11.211 €				

Comparabila A

12.500 EUR

Comision 0% cumpărător

227,27 EUR/ mp

2 camere | 55 mp utili | 600 mp teren

Detalii

De vanzare casa taraneasca in Eremitu (la 15 km de Sovata si 40 de km de Tg.Mures), pe Str. Principala Nr. 357. Suprafata este de 55 mp pe un teren de 600 mp cu deschidere de 15 m, 2 camere + un spatiu pentru baie si bucatarie. Casa a fost construita in anii '30, inaltata 80 cm pe piatra, cu structura din grinzi, intre ele caramida, veranda. Este in stare buna, cu renovare si finisare inceputa: retea electrica noua, tencuiala noua in interior si trei laturi exterior, doua laturi izolate cu polistiren de 10 cm, pardoseala din beton, racordat la rețeaua de apa. Acte in regula, un singur proprietar, cu carte funciara.

Pentru acest pret se poate achizitiona si un teren extravilan de 2800 mp la 6 km de casa spre Sovata, inainte de Sacadat, intre calea ferata si padure.

Caracteristici

- Nr. camere:2

- Suprafață utilă:55 mp
- Suprafață teren:600 mp



- An construcție:Înainte de 1941

Comparabila B

Vand teren 2860 mp in SOVATA strada Trandafirilor, ideal pentru Hotel

Sovata, zona Central - Vezi hartă

Actualizat in 14.08.2019

Proprietate intermediată exclusiv de agenția **GALAXY IMOB**

285.000 EUR

99,65 EUR/ mp

Comision: comision 0 pentru cumparator

2860 mp | f.s. 50 m | intravilan | constructii

Caracteristici

- Suprafață teren:2860 mp
- Front stradal:50 m
- Nr. fronturi:2
- Tip teren:constructii
- Clasificare teren:intravilan
- Construcție pe teren:Da
- Suprafață construită:130 mp

Specificații

Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate, betonate
- Iluminat stradal

Alte detalii

OFERTA COMISION 0. OFERTA EXCLUSIVA.

GLX309TGM0861. GALAXY IMOBILIARE vinde in exclusivitate Teren cu suprafata 2860 mp in Sovata , strada Trandafirilor, ideal pentru construirea unui Hotel, Pensiune, Restaurant , Centru Spa etc

Terenul se afla la sosea avand o casa veche pe el de 130 mp.

Pret 285000 euro ! Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB TARGU MURES. CONTACT NON-STOP

Comparabila C

Casă Sovata Mures Stâna de Vale

Sovata, Mures Acum 13 ore 43.000 EUR



Periferie

Număr camere4

Suprafața utilă (m²)90

An finalizare construcție1978

Suprafață teren (m²)100

Vînd casă situată în zona Stâna de Vale, construită din cărămidă în anul 1978 și renovată integral în 2016. Casa are suprafața utilă de 90 mp și este formată din 4 camere mari (living cu bucătărie inclusă și trei dormitoare) fiecare avînd cca 18 mp, trei băi , balcon, terasă, casa scîrilor, debara și două intrări.

Casa are acoperiș nou cu tablă tip Lindab, instalație electrică și sanitară nouă, 2 boilere pt apa caldă, finisaje interioare noi constând în faianță și gresie în băi, parchet în camere, pereți în var lavabil, uși interioare din tâmplărie PVC. Ferestrele și cele două uși de acces au tâmplărie cu geam termopan.

Teren cca 100mp, deschidere la stradă 5ml.

Casa este mobilată și utilată cu aragaz, frigider, mașina de spălat, cablu TV, internet.

Se pretează pentru închiriere în regim turistic.

Preț 43000 euro

- **Suprafața Construită** 55 m²

Comparabila D



Călugăreni, conf. Contractului de vânzare-cumpărare 10.000 euro

Suprafața desf: 58 mp

Suprafața teren: 1.200mp

Utilități: curent, apă

periferie

2.7. Reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului

Rezultatul calculelor anterioare prin 2 metode disticte :

$V_{\text{imobil cost} + \text{teren comp.}} = 46.000 \text{ lei echivalent } 9.731 \text{ EUR}$

$V_{\text{imobil comp.}} = 53.000 \text{ lei echivalent } 11.211 \text{ EUR}$

Având în vedere calitatea comparabilelor alese și de transparența informațiilor credibile de piață, scopul evaluării, precum și ipotezele luate în calcul se consideră că este relevantă pentru proprietatea în cauză metoda comparației directe pentru teren și metoda costului pentru construcții, luând în considerare, că prin comparație directă suma relevantă (cu cele mai puține modificări procentuale) este cea mai mare valoare obținută prin această metodă, deci valoarea de piață probabilă a imobilului se consideră suma de :

53.000 lei echivalent 11.211 EUR

3. CONCLUZII

În urma efectuării lucrării am constatat existența proprietății imobiliare situat în satul Călugăreni nr.5, comuna Eremitu, jud. Mureș., evidențiat în Cartea Funciară nr.51673 comuna Eremitu, Ținând cont de ipotezele prezentate în raport, situația și caracteristicile imobilului, relevanța metodelor aplicate, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate, condițiile actuale de piață, precum și scopul prezentului raport evaluatorul apreciază că valoarea de piață este:

53.000 lei echivalent 11.211 EUR

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

- Valoarea este fără TVA
- Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 Eur = 4,7274 lei;
- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului.
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;



Expert – evaluator autorizat
ing. Kopacz Nicolae





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51673 Eremitu

Nr. cerere 36647
Ziua 23
Luna 05
Anul 2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51673	1.073	Teren împrejmuit; din CF nr. 1030/I Calugăreni

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51673-C1	Loc. Calugăreni, Nr. 5, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:79 mp; S. construită desfasurată:79 mp; Casa de locuit cu regim de înaltime P construită din lem-pământ pe fundația piatră. acoperita cu țiglă compusa din la : Parter : 2camere, 1 bucatarie, 1bale, 1hol, 1camara și terasa acoperita > -anul const. 1936
A1.2	51673-C2	Loc. Calugăreni, Nr. 5, Jud. Mures	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:46 mp; S. construită desfasurată:46 mp; Anexă cu regim de înaltime P construită din cărămidă și lemn acoperita cu țiglă compusa din la : Parter :1 magazie, 1șopron > -anul const. 1936

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
36647 / 23/05/2019	
Act Administrativ nr. 45643, din 27/02/2019 emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor și documentație cadastrală avizată de către OCPI Mures;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SZILVESZTER MARTIN	A1
Act Administrativ nr. 1281, din 10/05/2019 emis de Primaria Comunei Eremitu și documentație cadastrală avizată de către OCPI Mures;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SZILVESZTER MARTIN	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51673	1.073	din CF nr. 1030/I Calugareni

* 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	arabil	DA	725	35	5/1	-	
2	curți construcții	DA	348	35	5	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51673-C1	construcții de locuințe	79	Cu acte	S. construită la sol:79 mp; S. construit desfasurata:79 mp; Casa de locuit cu regim c inaltime P construită din lem-pământ p fundatia piatră, acoperita cu tigla compusa d la : Parter : 2camere, 1 bucatarie,1baie, 1hc 1camara și terasa acoperita > -anul cons 1936
A1.2	51673-C2	construcții anexă	46	Cu acte	S. construită la sol:46 mp; S. construit desfasurata:46 mp; Anexă cu regim d inaltime P construită din cărămidă și lem acoperita cu tigla compusa din la : Parter : magazie, 1sopron > -anul const. 1936

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.029
2	3	4.94
3	4	1.072
4	5	6.304
5	6	11.448
6	7	19.335
7	8	19.049
8	9	0.748
9	10	13.255
10	11	10.191
11	12	27.785
12	1	14.811

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.240820/23-05-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
26-06-2019

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ELVIRA DIANA BOANTA

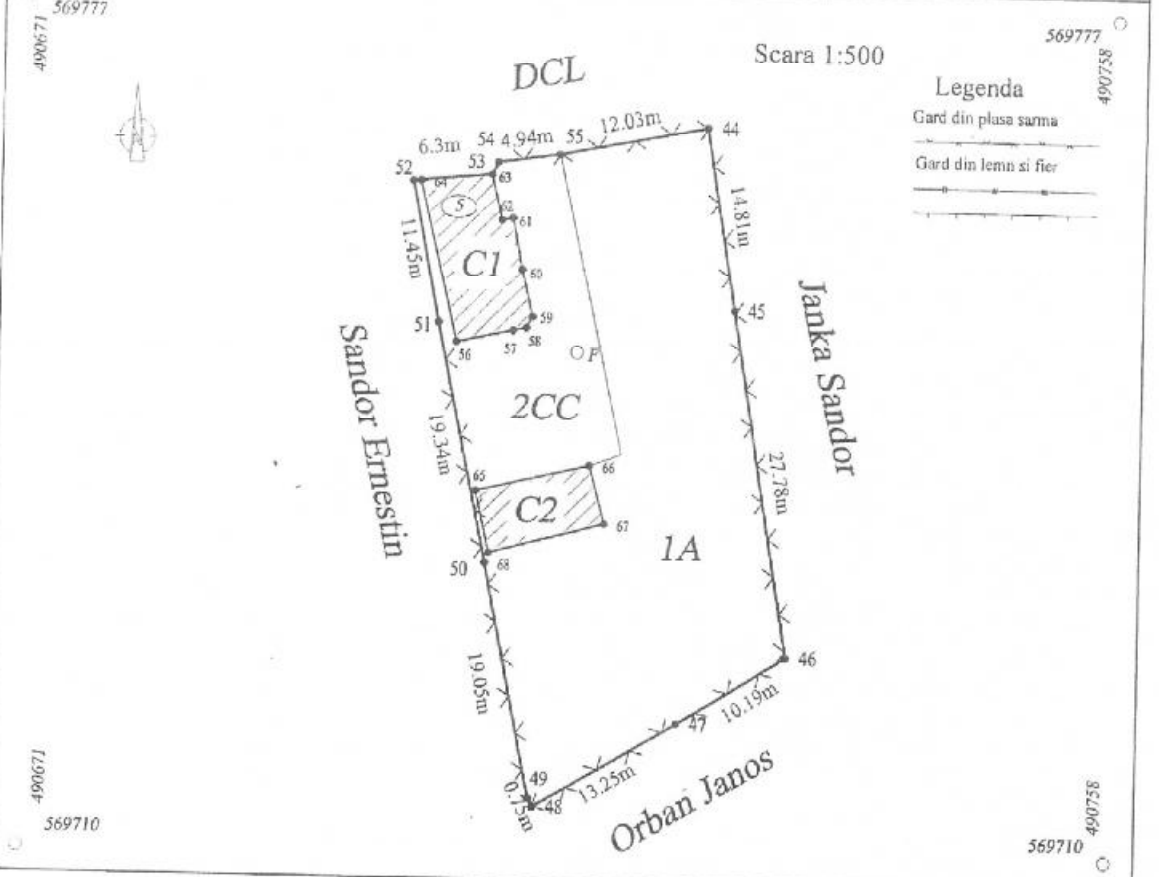
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa Imobilului
5673	1073mp	loc Calugareni nr 5
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		EREMITU



A.Date referitoare la teren			
NR.Parcela	Cat.de folosinta	Suprafata(mp)	Mentuni
1	A	725	Teren intravilan imprejmuit
2	CC	348	
Total		1073	

Suprafata totală măsurată a imobilului = 1073mp Suprafata din act = 1073mp

B.Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mentuni
1	CL	79	regim de inaltime P ; Sup. desf.= 79mp; anul constr. 1936
2	CA	46	regim de inaltime P ; Sup. desf.= 46mp; anul constr. 1936
TOTAL		125	

Executant
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila
Data: 2019-05-23 10:20:12
NDRAS
SZILVESZTER

Inspector 36647/23.05.2019

Confirm introducerea imobilului în baza de date a teritoriului cadastral imobiliar Mures

Semnătura și parașa
Data: Petrea Diana - Patronelea
Consilier cadastral

03 IUN. 2019

In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numărul cadastral, iar in lipsa numărului cadastral numărul topografic sau numărul administrativ. Suprafețele se rotunjesc la metru pătrat.



