



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

HOTĂRÂREA Nr. 55/2024

privind aprobarea a achiziționării unor locuințe, situate în Aleea Șuta nr. 11 de la proprietarul tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 14 martie 2024;

Ținând cont de Referatul de necesitate / Notă de fundamentare nr. 48517/28.09.2023 a Direcției de asistență socială, în vederea cumpărării/închirierii în vederea relocării a 30 familii din locuințele sociale ale Centrului Social, situate la locația Aleea Copiilor nr. 9 din municipiul Miercurea-Ciuc și a unui număr de 20 beneficiari ai serviciului social adăpost de noapte, precum și Referatul de necesitate / Notă de fundamentare nr. 51579/12.10.2023 a Direcției de asistență socială, în vederea cumpărării unui număr de 22 locuințe/apartamente aflate la locația Aleea Șuta nr. 11 din municipiul Miercurea-Ciuc în vederea relocării unor familii din Centrul Social situat la locația Aleea Copiilor nr. 9 din municipiul Miercurea-Ciuc, precum și de Certificatul de urbanism nr. 696/31.10.2023;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Korodi Attila cu nr. 8298/21.02.2024 și Raportul de specialitate nr. 8304/21.02.2024, întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial, prin care s-a propus aprobarea achiziționării a unor locuințe, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr.11, în scopul reamenajării acestora în locuințe sociale și locuințe de necesitate;

Văzând Referatul de specialitate a Direcției de asistență socială Miercurea-Ciuc nr. 1563/23.02.2024;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice,
- sociale,
- de urbanism
- economice, servicii publice și comerț;

Având în vedere Hotărârea nr. 24/2024 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2024 și estimări pentru anii 2025-2027, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.01 poziția Achiziții imobiliare;

Luând în considerare Hotărârea nr. 333/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării a unor locuințe, situate în Aleea Șuta nr. 11;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) și (2) din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile:

- art. 2 lit. c) și f), art. 38-50, art. 55-56 din Legea nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 116/2002 privind prevenirea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1149/2002, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1650 și următorii din Codul civil;

Văzând dispozițiile art. 292, alin. (2) lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal și Titlul VII, Cap. III, pct. 55 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. b), h), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1.(1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 610218/2023, înregistrat la Municipiul Miercurea-Ciuc sub nr. 65177/18.12.2023, întocmit de evaluator autorizat I.I. Bálint László, aferent locuințelor, înscrise în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, proprietatea tabulară a societății BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., prin care se stabilește valoarea de 296.100 Euro, fără de TVA, conform **Anexei nr. 1.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare a imobilelor, înregistrat sub nr. 1943/17.01.2024, întocmit de comisia de negociere, conform **Anexei nr. 2.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă Raportul final, înregistrat sub nr. 8192/21.02.2024, întocmit de comisia de negociere, conform **Anexei nr. 3.**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă achiziționarea, de la proprietarul tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., CUI 16398639, a imobilului, identificat după cum urmează:

- apartamentele (6 bucăți) cu nr. 4, nr. 5, nr. 6, nr. 13, nr. 14 și nr.15, compuse din una cameră, situate la parterul blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscrise în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8, 52563-C1-U9, 52563-C1-U10, împreună cu cotele indivize aferente (cota parte părți comune și cota parte teren),

- apartamentele (16 bucăți) cu nr. 64-79, compuse din una cameră, situate la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral de la 52563-C1-U43 – de la 52563-C1-U58, împreună cu cotele indivize aferente (cota parte părți comune și cota parte teren).

(2) Prețul total al imobilelor împreună cu cotele indivize aferente este de 292.600 Euro, conform procesului verbal de negociere prevăzut la art. 1 alin. (2). Suma va fi achitată integral în lei, calculat la cursul oficial BNR de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare și se va vira în contul nr. RO85 OTPV 2600 0006 4242 RO01, deschis la OTP Bank Miercurea-Ciuc.

Art. 3.(1) Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare, între Municipiul Miercurea-Ciuc și BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., conform **Anexei nr. 4.** - model de contract de vânzare-cumpărare, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se împuternicește domnul primar Korodi Attila, sau persoana desemnată prin dispoziția primarului, să încheie și să semneze pentru și în numele Municipiului Miercurea-Ciuc contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

(3) Chetuielile notariale și cele privind înscrierea imobilelor în carte funciară vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 4 Imobilele care fac obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun imobil în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc prin grija Direcției economice, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art. 5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial și Direcția economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc și persoana desemnată la art. 3 alin. (2).

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;

- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, doamna Sógor Enikő;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- f) Serviciului patrimoniu și comercial;
- g) DAS Miercurea-Ciuc;
- h) Direcției economice;
- i) BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTÁN LADISLAU

Contrasemnează  **Întru legalitate –**
Secretar **șef**
WOHLFAF **ȘERIF DOLF**

RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

Apartamente cu 1 camera,

situat in



mun. Miercurea Ciuc, str. Aleea Suta, nr.11, Camin nefamilist nr.2,
nr.cad.52563-C1, jud. Harghita

proprietatea

BEMAKI CONSTRUCT S.R.L

la data de 15.12.2023

Client și utilizator: mun. Miercurea Ciuc

Cuprins

Pagina

Cap.I. *Introducere*

Pagina cu titlu

Cuprinsul

- 1.1 *Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante* 1
- 1.2 *Certificarea evaluatorului* 2

Cap.II *Termenii de referință ai evaluării*

- 2.1 *Identificare și competența evaluatorului* 3
- 2.2 *Identificare clientului și utilizatorilor desemnați* 3
- 2.3 *Scopul evaluării* 3
- 2.4 *Identificarea bunurilor evaluate.* 3
- 2.5 *Tipul valorii* 3
- 2.6 *Data evaluării* 4
- 2.7 *Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării* 4
- 2.8 *Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea* 5
- 2.9 *Ipoteze și ipoteze speciale* 5
- 2.10 *Restricții de utilizare, difuzare sau publicare* 6
- 2.11 *Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor* 7
- 2.12 *Descrierea raportului* 7

Cap.III *Prezentarea datelor*

- 3.1 *Identificarea bunurilor evaluate* 9
- 3.2 *Descrierea juridică* 9
- 3.3 *Date despre zona* 9
- 3.4 *Descrierea imobilului* 11
- 3.5/3.6 *Aspecte privind utilizarea/Istoric, vânzări anterioare* 11
- 3.7 *Analiza pieței imobiliare* 12

Cap.IV *Analiza datelor și concluziile*

- 4.1 *Cea mai bună utilizare* 15
- 4.2 *Abordarea prin piața* 16
- 4.3 *Reconcilierea valorii. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului* 18

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară Apartamente cu una cameră(22 bucăți)cu părți comune și teren în cota parte aferent cuprinse în extrasul de carte funciara cu nr. 52563, în vederea valorificării.

Bunurile sunt amplasate în UAT mun. Miercurea Ciuc, str. Aleea Suta,nr.11,Camin nefamilist nr.2, jud. Harghita format din Apartamente cu una cameră(22 bucăți) cu părți comune și teren în cota parte aferent,cu proprietar BEMAKI CONSTRUCT S.R.L .

Data evaluării este 15.12.2023 care este și data raportului inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 17.11.2023 .

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, așa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022.

Prezenta lucrare se adresează Mun. Miercurea Ciuc în calitate de client și utilizator.

Declararea valorii finale(fără TVA):valoarea de piață obținută prin cost, în opinia evaluatorului este de: **1.471.940 lei**,echivalent **296.100 Euro**, la un curs de schimb 1Euro=4.9709 RON, valabil la data de 15.12.2023. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate, corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condiții limitative specifice și sunt personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În același timp certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentului raport este Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, legitimația 10478 cu competența ceruta de specializarea EPI.

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport, pentru scopul menționat sunt:
Mun. Miercurea Ciuc .

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este valorificare a proprietății subiect. Evaluarea nu va fi utilizat pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara Apartamente cu una camera(22 bucati)cu parti comune si teren in cota parte aferent (ECF 52563) este amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc, str. Aleea Suta, nr.11, Camin nefamilist nr.2, jud, Harghita, format din Apartamente cu una camera(22 bucati)cu parti comune si teren in cota parte aferent, cu proprietar BEMAKI CONSTRUCT S.R.L..

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportata ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2022, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea de piață este definit astfel:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON, fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4.9709 RON.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate.leasing).

2.6. Data evaluării

Data evaluării este 15.12.2023 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 17.11.2023 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul bunului imobil Apartamente cu una camera(22 bucati)cu parti comune si teren aferent cuprinde următoarele analize/limitări:

- Analiza documentelor puse la dispoziție;
- Analiza datelor constatate cu ocazia inspecției: identificare tehnica (titlu de proprietate/autorizație de construcție/cadastru/situație de fapt și identificare legală (acte de proprietate/starea de fapt);
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Analiza pieței construcțiilor (costuri în construcții);
- Limitări documentare: nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de ANCPI Harghita-BCPI-Miercurea Ciuc, alte documente legate de calitatea lucrărilor executate, situații de lucrări investiții până la data evaluării, documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora și locația, documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate prezentului raport.

Documentele puse la dispoziție, amploarea investigațiilor realizate se consideră suficient și rezonabil pentru procesarea evaluării.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentele avute la dispoziție, utilizate pentru procesarea evaluării și parțial anexate raportului sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 52563-C1, cerere nr. 51053 din 04.12.2023;
- Certificat de urbanism nr. 696 din 31.10.2023;
- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit, pentru studierea locației, a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific, portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local și național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-ediția română 2011, diferite publicații de specialitate;
- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specific, costuri, devize, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specific;
- Publicații, studii de specialitate, revista Valoarea, studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL Bucuresti 2017.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații și documentele furnizate de reprezentantul legal al proprietarului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- Informațiile furnizate de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descrisă și luat în calcul în prezentul raport,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,

- Am utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție, au fost zone care nu s-a putut inspecta (suprafețe pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF/plan de situații) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. Suprafețele au fost preluate din documentele existente, sau comunicate de reprezentantul client/proprietar. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.
- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării,
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul și pentru uzul utilizatorilor desemnați declarați în acest raport, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate. Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând de orice răspundere evaluatorul.

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați fără acordul scris prealabil al evaluatorului).

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare fără acordul prealabil scris al evaluatorului, nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR, respectiv a raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Balint Laszlo, membru titular ANEVAR, ca o evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a solicitat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară evaluării. Nu a existat devieri de la standard.

Standarde utilizate:

- SEV 100- *Cadru general;*
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării;*
- SEV 102- *Implementare;*
- SEV 103- *Raportare;*
- SEV 104- *Tipuri de valori;*
- SEV 105- *Abordări și metode de evaluare ;*
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile.*

2.12. Descrierea raportului

Prin instrucțiunile clientului nu s-a specificat cerințe speciale cu privire la forma/conținutul raportului de evaluare solicitat, condiții în care prezentul raport s-a întocmit conform SEV 103-Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103-Raportare.

Mențiuni privitoare la obligațiile clientului/proprietarului: au fost comunicate prin contract/adrese ulterioare contractului obligații necesare pentru client/proprietar legate de informații/documente/utilizarea raportului după cum urmează:

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea).

Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;

- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acesteia;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative urbanistice, juridice, tehnice, de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celor învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta), clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- Să nu utilizeze raportul în alte scopuri decât cel în care a fost solicitat;
- Să transmită, în scris, eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare, în caz contrar evaluatorul utilizând ipoteze considerate normale speței, proprietății și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

CAPITOL III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara Apartamente cu una camera(22 bucati)cu parti comune si teren aferent (ECF 52563),amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc,str. Aleea Suta,nr.11,Camin nefamilist nr.2,jud,Harghita,format din Apartamente cu una camera(22 bucati)cu parti comune si teren in cota parte aferent,cu proprietar BEMAKI CONSTRUCT S.R.L..

Dreptul de proprietate evaluat:deplin,al prorietarilor înscrise in extrasele de carte funciara anexat.Situatia privind cartea funciara:nu am avut la dispozitie extrasele de carte funciara pentru informare,actualizat.

Dreptul de proprietate este considerat valabil,marketabil și neafecta de sarcin sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

Bunurile aparțin BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.,conform incheierii înscrise la cap B,pe baza documentelor avute la dispozitie titlu de dobandire ca cumparare,se presupune că proprietatea este liber de sarcini.

3.3. Date despre zonă

Mun. Miercurea Ciuc,resedinta de județ Harghita este așezat în partea centrală a României, în grupa din mijloc a Carpaților Orientali și în estul Podișului Transilvaniei.Localitatile mai importante din zonă sunt Odorheiu Secuiesc,Gheorgheni,Brașov,Sibiu,Tg.Mureș și Bacău. Cele mai apropiate aeroporturi se află la Brasov,Târgu-Mureș,Sibiu,Bacau,Cluj-Napoca și la București.

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona periferica zona rezidentiala a municipiului Miercurea Ciuc.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare comercial/rezidential, zona fiind prezentat în continuare:



În zonă sunt blocuri de locuinte, gradinita, casa Harghita, cimitir, case de locuit, sedii de firme și fosta fabrică de tricotate. Elemente pozitive a bunului imobil sunt: zona rezidentiala ușor accesibilă cu toate utilități. Elemente negative parcuri publice limitate.

3.4. Descrierea imobilului.

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat Apartamente cu una camera(22 bucati)cu parti comune si teren in cota parte aferent (ECF 52563-C1), amplasat în UAT mun. Miercurea Ciuc, str. Aleea Suta, nr.11, Camin nefamilist nr.2, jud, Harghita, cu proprietar BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., cu caracteristici tehnice conform fise de evaluare:

Structura constructiva a cladirii: diafragme de beton armat, planseu de beton, fatada de prefabricate, infrastructura cu cuva de protectie seismic cu fundatie de tip radier general cu subsol tehnic si parti comune casa scarii, dusuri, veceuri, magazie, bucatarie la nivelul unde se afla apartamentul. Tamplaria din lemn/PVC cu geamuri normale/termopane, pardoseli ciment, fara compartimentare partial cu usi metalice/lemn/fara.

Finisajele sunt nesatisfacatoare necesita refecere totala sau partiala, imobilul este dotat cu instalatii de apa, canal, electricitate, gaz dar fara racorduri individuale la parter exista posibilitatea racordarilor la utilitati iar la etajul 4 exista conducta de apa cealalte utiliti nu sunt trase la nivelul etajului.

Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acesteia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III). Imobilul dupa declaratia reprezentantului proprietarului nu este listat ca monument istoric.

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei apartamentele nu sunt utilizate, nu sunt inchiriate conform declaratiei reprezentantului proprietarului

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit ca cumparare, conform extras de carte funciara, capitol B.

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomica

Romania a înregistrat creșteri economice importante în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanti se numără industria – cu un atu venind din noile facilitati de producție dezvoltate în ultimii ani și agricultura – domeniu ce rezerva în continuare potențial de dezvoltare. Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijorare de către analiștii economici care se tem de o viitoare corecție negativă semnificativă a economiei. Factorii ce limitează dezvoltarea economică „sanatoasă” bazată pe producție și nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficientă, aspect ce accentuează disparitățile între regiuni
- Scăderea forței de muncă disponibile în principal ca rezultat al migrației
- Climatul politic instabil
- Nivel în continuare ridicat al economiei gri
- Efectele pandemiei cu coronavirus/disfuncționalități generate de războiul din Ucraina/Gaza .

Piața este afectată de inflație și de creșterea explozivă a costurilor de construcție din ultimul an. În acest context, estimăm dezvoltarea unui nou segment, corelat cu piața occidentală – locuințele smart economy, eficiente din perspectiva utilizării spațiului și optimizate din punct de vedere arhitectural.

Piața imobiliară

Piața imobiliară specifică este mediul în care imobile similare celui analizat sunt tranzacționate, fără restricție, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului.

Piața imobiliară august – octombrie 2023

Conform datelor făcute publice de ANCPI, în luna **octombrie** în județul Harghita au fost vândute, în total 820 imobile, numărul acestora fiind mai mare decât numărul tranzacțiilor din luna septembrie.

În primele 9 luni, în Harghita s-au vândut 6.657 imobile.

În luna **octombrie** s-au tranzacționat : -145 apartamente (față de 143 apartamente în septembrie) a) Terenuri în intravilan , cu și fără construcții : 479 din care :

-286 terenuri cu construcții ,193 terenuri libere , 114 terenuri în extravilan (96 agricole, 18 neagricole).

b) Terenuri în extravilan vândute ,în luna **octombrie** : **196** , din care :

-165 terenuri agricole ,31 neagricole (Sursa ANCPI)

Municipiul Miercurea Ciuc este situat la 100 km nord-est de Brasov și este străbătut de râul Olt. Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Miercurea Ciuc se ridică la 34.484 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 38.966 locuitori. Din punct de vedere economic municipiul nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economică și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere a prețurilor pe piața imobiliară, atât cererea cât și oferta fiind reduse.

Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare curți construcții de tip teren cu construcții
- ✓ atractiva, datorită localizării favorabile în cadrul arealului de analiză.

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor consumatori finali care doresc o proprietate cu nivel de standard mic și amplasată într-o zonă rezidențială la nivelul localității (Miercurea Ciuc-zona periferică).

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți rezidențiale asemănătoare. Această cerere este mică în prezent.

Oferta pentru proprietăți similare se înscrie în oferta de terenuri cu construcții în municipiul Miercurea Ciuc și zonele asimilabile din zona rezidențială a localității. Oferta este medie depășind cererea.

Echilibrul pietei. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților rezidențiale, de tip Apartamente cu una camera și teren intravilan în cota parte în localitatea Miercurea Ciuc și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 14000-35000 euro/apartament. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 20000 euro /apartament, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordărilor în evaluare

Practica evaluărilor se referă în general la 3 abordări distincte numite: Abordarea prin Piață, Abordarea prin Piață și Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordări sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații. În acest sens precizăm Abordarea reziduală care este o combinație a celor trei metode enumerate anterior, și care este definită de asemenea mai jos.

Abordarea prin Piață – bazată pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune că un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate un pret mai mare, dacă există pe piață proprietăți similare la un pret mai mic. Această metodă se bazează pe o comparație directă între proprietatea evaluată și proprietăți comparabile vândute sau oferite spre vânzare la data evaluării.

Abordarea prin Piață – se bazează pe transformarea piațurilor viitoare generate de către proprietate într-o valoare estimată printr-un proces de capitalizare ce transformă piațul viitor, anticipat într-o valoare prezentă.

Abordarea prin Cost – presupune că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul replicării proprietății la timpul prezent presupunând că nu există întâzieri sau factori economici care să influențeze.

presupunand ca nu exista intarzieri sau factori economici care sa influenteze valoarea. Din costul replicarii unei proprietati la data prezenta se scad deprecierea cladirii si se adauga valoarea terenului considerat vacant.

Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costului de inlocuire al unui activ cu un altul nou (de acelasi fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda Reziduala – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtinabila a viitoarei proprietati. Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în cele ce urmează.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizare 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 a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: permisibil legal, posibil fizic, fezabil financiar și maxim productivă.

Cea mai bună utilizare este analizată în situațiile: teren liber și teren construit.

Cea mai bună utilizare a **terenului liber**.

În situația teren liber se constată următoarele aspecte: construcțiile în zona ocupă aproape integral terenul identificat și comparând cu alte proprietăți în microzona analizată utilizarea terenului este mixtă și prisma celor patru criterii enunțate mai sus cea mai probabilă utilizare a terenului ar fi:

- proprietate rezidențială sau
- proprietate cu utilizări alternative.

În condiții economice prezente, pentru obiectivele subiect se poate concluziona că cea mai bună utilizare este ca teren cu utilizarea rezidențială.

4.2. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea apartamentelor am utilizat abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor. Apreciem ca aceasta metoda este oportuna avand in vedere tipul proprietatii evaluate Pensiune cu restaurant si teren intravilan pentru constructii si faptul ca exista o piata activa pentru acest tip de imobile. Conform dispozitiilor GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: *„Abordarea prin piată este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile (...) Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piată este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piată”*

Această metodă de evaluare a proprietăților imobiliare, se bazează pe analizarea pieței și anume compararea unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat.

Pentru a aplica această metodă, am cules date despre tranzacții, contracte, oferte, refuzuri, opțiuni și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată.

Am folosit surse primare de informații, cum ar fi cele legate de publicitatea imobiliară locală, publicațiile periodice cu subiect imobiliar, agenții imobiliare și discutii cu părțile în tranzacție.

Datele adunate, s-au ordonat în grila de date. Diferențele importante între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea, este considerată ca element de comparare, care apoi necesită corecțiile necesare.

Etape parcurse :

- cercetarea pieței zone similare, pentru a obține informații despre tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare, ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește : tipul de proprietate, data vânzării/ofertării, dimensiunile, localizarea și zona;
- verificarea informațiilor pentru a fi reale și corecte și dacă tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și efectuarea analizei comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, folosind unitati de comparație și ajustarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare;

Elementele de comparație, le-am ales din caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință: variații ale prețurilor plătite pe piața, și anume ;

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilizarea, destinația;
- dotări și infrastructura;
- calitatea construcției, finisajelor și starea de întreținere;
- grad de ocupare, utilizari.

Analiza pentru apartamente și cuantificarea ajustărilor, ce se impun pentru asemănările și diferențele dintre proprietățile menționate, sunt evidențiate în grila datelor de piață anexat.

4.3. Reconcilierea valorilor. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța că datele disponibile, raționamentul și logica au dus la judecăți corecte. Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – considerăm că în cazul abordării prin piață au fost prezentate comparabile cu corecții brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost suficient pentru analiză.

Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda comparațiilor aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietăți similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexate, cu valoarea de piață estimată la **1.471.940 lei**.

Considerentele privind valoarea precum și argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării,
- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile din prezentul raport,
- Valoarea este o predicție, este subiectivă și evaluarea este o comparație;
- Valoarea nu conține TVA;
- Curs valutar, la data evaluării 1 EURO = 4.9709 Ron
- Data inspecției: 17.11.2023 ;
- Data evaluării: 15.12.2023.

Evaluator autorizat,

Bálint László



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,930	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util	1,458	671	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat	1,240	571	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,818
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)				
Corectie		-13%	0%	-19%
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	0/4	4/4	0/4	4/4
Corectie		5%	0%	5%
Pret corectat		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	10/0	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	nesatisfactor	mediu	nesatisfactor	mediu
Corectie		-54%	-1%	-50%
Pret corectat		13,715	13,934	13,768
Corectie (%)	Utilitat	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		13,715	13,934	13,768
Corectie totala neta		-18,835	-181	-22,409
Corectie totala neta (%)		-53.82%	-1.14%	-57.61%
Corectie totala bruta		21,684	161	25,039
Corectie totala bruta (%)		61.95%	1.14%	64.37%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii			13,934 Euro	
Valoare estimata a proprietatii returnat la			13,934 Euro	
			564 Euro/ mp desfasurat	
			663.33 Euro/ mp util	

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	14,040	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	28
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rav Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,818
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)				
Corectie		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	64	44	04	44
Corectie (%)		5%	0%	5%
Corectie		1,424	0	1,315
Pret corectat		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	1070	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	negativ/altcator	mediu-	negativ/altcator	mediu-
Corectie (%)		-53%	0%	-49%
Corectie		-15,963	-54	-13,635
Pret corectat		13,942	14,041	13,978
Corectie (%)	Utilitat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		13,942	14,041	13,978
Corectie totala neta		-18,608	-54	-22,199
Corectie totala neta (%)		-53.17%	-0.38%	-57.07%
Corectie totala bruta		21,456	54	24,829
Corectie totala bruta (%)		61.30%	0.38%	63.83%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoarea estimata a proprietatii				14,041 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la	1 cmt			14,040 Euro
				568 Euro/ mp desfasurat
				668.57 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,990	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	28
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata epusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rav Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	0/4	4/4	0/4	1/4
Corectie		5%	0%	5%
Pret corectat		1,424	0	1,315
Corectie (%)		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	1070	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Corectie (%)		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	nesatisfactor	medie	nesatisfactor	medie
Corectie		-54%	-1%	-50%
Pret corectat		-16,077	-107	-13,740
Corectie (%)		13,828	13,988	13,873
Corectie (%)	Utilitat	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Corectie totala neta		13,828	13,988	13,873
Corectie totala neta (%)		-18,722	-107	-22,304
Corectie totala bruta		-53.49%	-0.75%	-57.34%
Corectie totala bruta (%)		21,570	107	24,934
Numar corectii negative		61.63%	0.75%	64.10%
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii		0	0	0
Valoarea estimata a proprietatii consumii la	1 casa			13,988 Euro
				13,988 Euro
				566 Euro/ mp desfasurat
				666.19 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	14,100	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)	0%	0%	0%	-10%
Corectie	0	0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,550
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	0/4	4/4	0/4	4/4
Corectie		5%	0%	5%
Pret corectat		1,424	0	1,315
Corectie (%)	10/0	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Corectie (%)	nesatisfacator	mediu-	nesatisfacator	mediu-
Corectie		-53%	0%	-49%
Pret corectat		-15,850	0	-13,530
Corectie (%)	UNSAI	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		14,055	14,095	14,083
Corectie totala neta		-18,495	0	-22,094
Corectie totala neta (%)		-52.84%	0.00%	-56.80%
Corectie totala bruta		21,343	0	24,724
Corectie totala bruta (%)		60.98%	0.00%	63.56%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii			14,095 Euro	
Valoarea estimata a proprietatii raportata la	1 cite		14,100 Euro	

571 Euro/ mp desfasurat
671.43 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro		14,150	35,000	14,095	39,900
Numar camere		1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp		24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp		21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata		85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util			1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat			1,240	571	1,272
Observatii					
Discount negociere			-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei		utila			
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare		independent	independent	independent	independent
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			32,550	14,095	36,177
Conditii de snata		prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			32,550	14,095	36,177
Localizare		Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)			0%	0%	-10%
Corectie			0	0	-3,618
Pret corectat			32,550	14,095	32,559
Corectie (%)			-13%	0%	-19%
Corectie			-4,069	0	-6,261
Pret corectat			28,481	14,095	26,298
Corectie (%)		0/4	4/4	0/4	4/4
Corectie (%)			5%	0%	5%
Corectie			1,424	0	1,315
Pret corectat			29,905	14,095	27,613
Corectie (%)		19/0	similar	similar	similar
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			29,905	14,095	27,613
Corectie (%)		nesemnificativ	medi+	nesemnificativ	medi+
Corectie (%)			-53%	0%	-49%
Corectie			-15,736	54	-13,425
Pret corectat			14,169	14,149	14,187
Corectie (%)		Utilitat	similar	similar	similar
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			14,169	14,149	14,187
Corectie totala neta			-18,381	54	-21,990
Corectie totala neta (%)			-52.52%	0.38%	-56.53%
Corectie totala bruta			21,229	54	24,619
Corectie totala bruta (%)			60.65%	0.38%	63.29%
Numar corectii negative			0	0	0
Numar corectii pozitive			0	0	0
Numar elemente similare			0	0	0
Valoare estimata a proprietatii					14,149 Euro
Valoarea estimata a proprietatii returnata					14,100 Euro

573 Euro/ mp desfasurat
673.81 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,830	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24,71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21,00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,281
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	0/4	4/4	0/4	4/4
Corectie (%)		5%	0%	5%
Corectie		1,424	0	1,315
Pret corectat		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	157/1	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29,905	14,095	27,613
Corectie (%)	neutilizator	mediu	neutilizator	mediu
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-16,409	-264	-14,047
Pret corectat		13,496	13,831	13,566
Corectie (%)	Utilitat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		-6	-6	-6
Pret corectat		13,490	13,825	13,560
Corectie totala neta		-19,080	-279	-22,617
Corectie totala neta (%)		-54.46%	-1.91%	-58.14%
Corectie totala bruta		21,908	279	25,247
Corectie totala bruta (%)		62.99%	1.91%	64.90%
Numar corectii negative		0	1	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,825 Euro
Valoarea estimata a proprietatii restantii la	1 ofra			13,830 Euro

560 Euro/ mp desfasurat
658.57 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,250	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dac
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
	21	21	21	
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
	4/4	4/4	0/4	2/2
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
	1970	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
	nesatisfactor	mediu	nesatisfactor	mediu
Corectie (%)		-58%	-3%	-52%
Corectie		-15,935	-403	-13,662
Pret corectat		12,546	13,269	12,636
	Utilitat	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.05%
Corectie		-22	-23	-6
Pret corectat		12,524	13,246	12,630
Corectie totala neta		-20,026	-449	-23,547
Corectie totala neta (%)		-57.22%	-3.13%	-60.53%
Corectie totala bruta		20,026	449	23,547
Corectie totala bruta (%)		57.22%	3.13%	60.53%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoarea estimata a proprietatii				13,246 Euro
Valoarea estimata a proprietatii referuntii la	1 cam			13,250 Euro

536 Euro/ mp desfasurat
630.95 Euro/ mp uti

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,030	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	28
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount nepoclere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Elemente de comparatie				
Tipul de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
	21	21	21	
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
	4/4	4/4	4/4	4/4
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
	1970	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
	neobstacolat	modi-	neobstacolat	modi-
Corectie (%)		-58%	-5%	-54%
Corectie		-16,382	-618	-14,075
Pret corectat		12,099	13,054	12,223
	Utilitat	Avantajat	Avantajat	Avantajat
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-21	-23	-21
Pret corectat		12,078	13,031	12,202
Corectie totala neta		-20,472	-1,054	-23,975
Corectie totala neta (%)		-58.49%	-7.55%	-61.63%
Corectie totala bruta		20,472	1,054	23,975
Corectie totala bruta (%)		58.49%	7.55%	61.63%
Numar corectii negative		0	1	0
Numar corectii pozitive		0	6	0
Numar elemente similare		0	5	0
Valoare estimata a proprietatii				13,031 Euro
Valoare estimata a proprietatii netului la	1 camera			13,030 Euro

527 Euro/ mp desfasurat
620.48 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,420	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rov Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,576	-231	-13,330
Pret corectat		12,905	13,441	12,967
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-23	-24	-23
Pret corectat		12,882	13,418	12,945
Corectie totala neta		-19,668	-877	-23,232
Corectie totala neta (%)		-56.19%	-4.81%	-59.72%
Corectie totala bruta		19,668	877	23,232
Corectie totala bruta (%)		56.19%	4.81%	59.72%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,418 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la				13,420 Euro
				543 Euro/ mp desfasurat
				639.05 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,340	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Elemente de comparatie				
Tip de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		0%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-5,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,736	-308	-13,478
Pret corectat		12,745	13,365	12,820
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-22
Pret corectat		12,723	13,341	12,798
Corectie totala neta		-19,827	-754	-23,379
Corectie totala neta (%)		-56.65%	-5.35%	-60.10%
Corectie totala bruta		19,827	754	23,379
Corectie totala bruta (%)		56.65%	5.35%	60.10%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,341 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la	1 mp			13,341 Euro
				540 Euro/ mp desfasurat
				635.24 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,370	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata deefasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ deefasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,251
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	4/4	0/4	4/4
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	1970	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	neasemnat	medie	neasemnat	medie
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,685	-283	-13,430
Pret corectat		12,797	13,389	12,868
Corectie (%)	Utilitat	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-23
Pret corectat		12,774	13,366	12,845
Corectie totala neta		-19,776	729	-23,332
Corectie totala neta (%)		-56.50%	5.17%	-59.98%
Corectie totala bruta		19,776	729	23,332
Corectie totala bruta (%)		56.50%	5.17%	59.98%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,366 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la				13,370 Euro
				541 Euro/ mp desfasurat
				636.67 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,340	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	4/4	4/4	4/4
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	1970	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	nesatisfactor	inedit	nesatisfactor	inedit
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,736	-308	-13,478
Pret corectat		12,745	13,365	12,820
Corectie (%)	usitate	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-22
Pret corectat		12,723	13,341	12,798
Corectie totala neta		-19,827	-754	-23,379
Corectie totala neta (%)		-56.65%	-5.35%	-60.10%
Corectie totala bruta		19,827	754	23,379
Corectie totala bruta (%)		56.65%	5.35%	60.10%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,341 Euro
Valoare estimata a proprietatii (reabilitata)				13,340 Euro
				540 Euro/ mp desfasurat
				635.24 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	12,790	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,550
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	0%	0%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	1970	0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	neasatisfacator	mediu	neasatisfacator	mediu
Corectie (%)		-59%	-6%	-55%
Corectie		-16,861	-857	-14,535
Pret corectat		11,600	12,815	11,763
Corectie (%)	Utilitat	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-20	-22	-21
Pret corectat		11,580	12,792	11,742
Corectie totala neta		-20,970	-1,303	-24,435
Corectie totala neta (%)		-59.91%	-9.24%	-62.81%
Corectie totala bruta		20,970	1,303	24,435
Corectie totala bruta (%)		59.91%	9.24%	62.81%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				12,792 Euro
Valoarea estimata a proprietatii subiectului				12,792 Euro

518 Euro/ mp desfasurat
609.05 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,350	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	28
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		0%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	4/4	0/4	4/4
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	1/70	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	neajustata	medie	neajustata	medie
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,727	-304	-13,470
Pret corectat		12,754	13,369	12,828
Corectie (%)	Utilitat	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-22
Pret corectat		12,732	13,345	12,806
Corectie totala neta		-19,818	756	-23,371
Corectie totala neta (%)		-56.62%	5.32%	-60.08%
Corectie totala bruta		19,818	756	23,371
Corectie totala bruta (%)		56.62%	5.32%	60.08%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,345 Euro
Valoare estimata a proprietatii robuzii la	100%			13,350 Euro

540 Euro/ mp desfasurat
635.71 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,370	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Modalitati de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
	21	21	21	
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
	4/4	4/4	4/4	
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
	1970	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
	nesatisfactor	mediu	nesatisfactor	mediu
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,685	-283	-13,430
Pret corectat		12,797	13,389	12,868
	Unicel	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-23
Pret corectat		12,774	13,368	12,845
Corectie totala neta		-19,776	-729	-23,332
Corectie totala neta (%)		-56.50%	-5.17%	-59.98%
Corectie totala bruta		19,776	729	23,332
Corectie totala bruta (%)		56.50%	5.17%	59.98%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,366 Euro
				13,370 Euro
				541 Euro/ mp desfasurat
				636.67 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,370	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Tipul de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev. Dec.
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,089	0	-6,261
Pret corectat		28,461	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	4/4	0/4	4/4
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,461	13,672	26,298
Corectie (%)	1/70	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,461	13,672	26,298
Corectie (%)	nesatisfactor	mediu	nesatisfactor	mediu
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,685	-283	-13,430
Pret corectat		12,797	13,389	12,868
Corectie (%)	Utilitat	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-23
Pret corectat		12,774	13,366	12,845
Corectie totala neta		-19,776	729	-23,332
Corectie totala neta (%)		-58.50%	-5.17%	-59.98%
Corectie totala bruta		19,776	729	23,332
Corectie totala bruta (%)		58.50%	5.17%	59.98%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,366 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la	1 camera			13,370 Euro

541 Euro/ mp dezasurat
636.67 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	12,790	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	4/4	0/4	4/4
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	19/20	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	nesatisfacator	mediu	nesatisfacator	mediu
Corectie (%)		-59%	-6%	-55%
Corectie		-16,881	-857	-14,535
Pret corectat		11,600	12,815	11,763
Corectie (%)	Unfata	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-20	-22	-21
Pret corectat		11,580	12,792	11,742
Corectie totala neta		-20,970	-1,253	-24,435
Corectie totala neta (%)		-59.91%	-8.24%	-62.81%
Corectie totala bruta		20,970	1,303	24,435
Corectie totala bruta (%)		59.91%	8.24%	62.81%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				12,792 Euro
Valoarea estimata a proprietatii referita la	1 cator			12,795 Euro
				518 Euro/ mp desfasurat
				609.05 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoarea oferta/tranzactie- Euro	13,420	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp utili		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Scut de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,616
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	-44	0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	1970	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	nesatisfactor	mediu-	nesatisfactor	mediu-
Corectie (%)		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,576	-231	-13,330
Pret corectat		12,905	13,441	12,967
Corectie (%)	Utilitati	Avantaje	Avantaje	Avantaje
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-23	-24	-23
Pret corectat		12,882	13,418	12,945
Corectie totala neta		-19,668	-677	-23,232
Corectie totala neta (%)		-56.19%	-4.81%	-59.72%
Corectie totala bruta		19,668	677	23,232
Corectie totala bruta (%)		56.19%	4.81%	59.72%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,418 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la				13,420 Euro

543 Euro/ mp desfasurat
639.05 Euro/ mp utili

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,340	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev. Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		0%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Modul de loc	1070	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	nesatisfactor	nedis	nesatisfactor	nedis
Corectie		-55%	-2%	-51%
Corectie		-15,736	-308	-13,478
Pret corectat		12,745	13,365	12,820
Corectie (%)	Utilitati	Avantaje	Avantaje	Avantaje
Corectie		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-22	-23	-22
Pret corectat		12,723	13,341	12,798
Corectie totala neta		-19,827	-754	-23,379
Corectie totala neta (%)		-56.65%	-5.33%	-60.10%
Corectie totala bruta		19,827	754	23,379
Corectie totala bruta (%)		56.65%	5.33%	60.10%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii				13,341 Euro
Valoare estimata a proprietatii raportata la				13,341 Euro
				540 Euro/ mp desfasurat
				635.24 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,470	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev. Dec.
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,669	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)		0%	-3%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)		mediu	nesatisfactor	mediu
Corectie		-15,468	-179	-13,230
Pret corectat		13,013	13,493	13,067
Corectie (%)		Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Pret corectat		12,990	13,469	13,045
Corectie totala neta		-19,560	-628	-23,132
Corectie totala neta (%)		-55.88%	-4.44%	-59.47%
Corectie totala bruta		19,560	628	23,132
Corectie totala bruta (%)		55.88%	4.44%	59.47%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii			13,469 Euro	
Valoarea estimata a proprietatii raportata la	1 chm		13,470 Euro	
			545 Euro/ mp desfasurat	
			641.43 Euro/ mp util	

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,100	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)		-13%	0%	-19%
Corectie		-4,069	0	-6,261
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	0%	0%	0%
Corectie		0	-423	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	1970	0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28,481	13,672	26,298
Corectie (%)	nesatisfactor	mediu	nesatisfactor	mediu
Corectie (%)		-57%	-4%	-53%
Corectie		-16,234	-547	-13,938
Pret corectat		12,247	13,125	12,360
Corectie (%)	Limitati	Avantajos	Avantajos	Avantajos
Corectie (%)		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Corectie		-21	-23	-22
Pret corectat		12,226	13,102	12,338
Corectie totala neta		-20,324	-993	-23,839
Corectie totala neta (%)		-58.07%	-7.04%	-61.28%
Corectie totala bruta		20,324	993	23,839
Corectie totala bruta (%)		58.07%	7.04%	61.28%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoarea estimata a proprietatii				13,102 Euro
Valoarea estimata a proprietatii raportata la	1 citru			13,102 Euro
				530 Euro/ mp desfasurat
				623.81 Euro/ mp util

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	13,340	35,000	14,095	38,900
Numar camere	1	1	1	1
Suprafata desfasurata - mp	24.71	28	25	31
Suprafata utila - mp	21.00	24	21	26
Suprafata utila/ desfasurata	85%	85%	85%	85%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,458	671	1,496
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		1,240	571	1,272
Observatii				
Discount negociere		-7%	0%	-7%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32,550	14,095	36,177
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32,550	14,095	36,177
Localizare	Suta	Suta	Suta	Rev. Dec
Corectie (%)		0%	0%	-10%
Corectie		0	0	-3,618
Pret corectat		32,550	14,095	32,559
Corectie (%)				
Corectie		-13%	0%	-19%
Pret corectat		28,469	0	-6,261
Corectie (%)				
Corectie		28,481	14,095	26,298
Pret corectat		28,481	14,095	26,298
Corectie (%)	4/4	4/4	0%	-4/4
Corectie		0%	-3%	0%
Pret corectat		0	-423	0
Corectie (%)	19/20	similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		0	0	0
Corectie (%)	nesatisfacator	moder+	nesatisfacator	moder+
Corectie		-55%	-2%	7%
Pret corectat		-15,736	-308	1,841
Corectie (%)	Utilitat	Avanzat	Avanzat	Avanzat
Corectie		-0.18%	-0.18%	-0.18%
Pret corectat		-22	-23	-49
Corectie totala neta		12,723	13,341	28,090
Corectie totala neta (%)		-19.827	-7.94	-8.087
Corectie totala bruta		-56.65%	-5.12%	-20.79%
Corectie totala bruta (%)		19.827	7.94	11.769
Numar corectii negative		56.65%	5.12%	30.26%
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		0	0	0
Valoare estimata a proprietatii		0	0	0
Valoarea estimata a proprietatii raportata la				

13,341 Euro

13,341 Euro

540 Euro/ mp desfasurat

635.24 Euro/ mp util

Date comparabile apartamente cu una camera:

1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/15-haz-lakas/849118-iv-ik-emeleti-garzonlakas-csik.html>

IV-ik emeleti garzonlakás, Csikszentimán és Suta sétányon **35 000 EUR**

Helyszín leírása
Értékesítő: 07779 Decembrie 21-ig
Lakás felépítés: garzonlakás, Csikszentimán és Suta sétányon.
- Lakás felépítés: lakás 2+1-2
- Szobák: 4
- Ár: 35 000 Eur
- Csomag: 5785.254.136

A lakás parterre: 1 szoba, 1 fürdőszoba, konyha A konyhába vékony, rendszerezhető káncsok, beépített sütő és mosógép, az erkély ajtóval is rendelkezik.

De vállalkozás garzon lakás a lakás jelenleg kiadva van, a lakás nevét Suta

- Szobák: 4
- Ár: 35 000 Eur
- Csomag: 5785.254.136
- Teljesítmény: 35000
- Proje: 35000 Eur
- Ár: 35 000 Eur
- Csomag: 5785.254.136

2

Contract 748 din 07.11.2023,apartament cu una camera,mun. Miercurea Ciuc,Aleea Suta,nr.11,Camin nefamilisti nr.2,ap. 12,jud.HR, tranzactionat cu 70000 lei.

3

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/15-haz-lakas/833159-csikszeredaban-garzonlakas.html>

Csikszentimán és Suta sétányon **34 900 EUR**

Garzonlakás
Garzonieră

Új ár/Proje: 34.900 Eur
Régi ár/Proje: 39.900 Eur

0778 034 136

Cluj Napoca, Suta sétányon nr.11, apartament nr.12

Lichidero-staco

Helyszín leírása
Értékesítő: 07779 Decembrie 19-ig
Lakás felépítés: garzonlakás, Csikszentimán és Suta sétányon.
- Lakás felépítés: lakás 2+1-2
- Szobák: 4
- Ár: 34 900 Eur
- Csomag: 5785.254.136

A lakás parterre: 1 szoba, 1 fürdőszoba, konyha A konyhába vékony, rendszerezhető káncsok, beépített sütő és mosógép, az erkély ajtóval is rendelkezik.

De vállalkozás garzon lakás a lakás jelenleg kiadva van, a lakás nevét Suta

- Szobák: 4
- Ár: 34 900 Eur
- Csomag: 5785.254.136
- Teljesítmény: 34900
- Proje: 34900 Eur
- Ár: 34 900 Eur
- Csomag: 5785.254.136



MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC
CSIKSZEREDA MEGYEI JOGU VÁROS

SERVICIUL AUTORIZĂRI, RECEPTII ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII
ENGEDÉLYEZTETÉSI, ÁTVETELI ÉS ÉPÍTKEZÉSFELÜGYELETI OSZTÁLY
0266 315 120 / 276. 277 278 279

ROMÂNIA-ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA - HARGITA MEGYE
Viceprimar
Nr. 55221 din 30.10.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM
URBANISZTIKAI BIZONYLAT
Nr. 696 din 31.10.2023**

cu anexă (p. 1/8-8/8) din RLU p. 68-73 și planșa cu reglementări PUG

În scopul:

**REAMENAJAREA UNOR LOCUINȚE ALE BLOCULUI DIN ALEEA ȘUTA NR. 11 ÎN LOCUINȚE
SOCIALE ȘI LOCUINȚE DE NECESITATE**

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC reprezentat prin administrator public **DOSA SZILÁRD** cu sediul în județul HARGHITA municipiul MIERCUREA-CIUC, strada **PIAȚA CETĂȚII nr. 1**, cod poștal 530110 telefon ----- fax ----- e-mail -----, înregistrată la nr. 53023 din 20.10.2023

pentru imobilul - teren și construcții - situat în județul HARGHITA, municipiul MIERCUREA-CIUC, strada **ALEEA SUTA, nr. 11**, număr cadastral 5865, număr carte funciară: 52563,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 376/2018, prelungită valabilitatea cu H.C.L nr. 346/2022,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află în intravilanul localității MIERCUREA-CIUC, în proprietate privată, conform Cf. nr. 52563 sub nr. cadastral 5865 cu suprafața de 1.294 mp și construcții C1-cămin nefamilisti.

Pentru eliberarea autorizației de construire veți prezenta dovada dreptului real, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform Art. 7, alin. 1, lit. b al Legii nr. 50/1991.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Fotosință actuală: curți construcții.

Destinația: zona Lcd - Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis conform Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului aprobat cu H.C.L nr. 376/2018.

Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Se vor respecta prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat cu H.C.L nr. 376/2018 pentru zona în cauză Lcd-anexat.

- Conform RLU pentru zona în cauză: Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

Certificat de urbanism nr. 696 din 31.10.2023

pagina 1 din 4

- Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.
- Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- Se solicită expertiză tehnică pentru intervenții la construcțiile existente conform Ordinului nr. 839/2009, Art. 20, alin. 1, lit. e.
- Este interzisă construirea de locuințe noi. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accese, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.
- Este interzisă construirea de garaje individuale.
- Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parcare la nivel de UTR și cartier.
- se solicită un plan de situație - planșă pe suport topografic, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară la scara 1:200, prin care se vor prezenta modul de amenajare a construcțiilor existente, modificări propuse, acces carosabil și pietonal în incintă, spații verzi, locuri de parcare auto, acces P.S.I, gard împrejurire, etc.
- planul de situație se predă și în format digital în sistem coordonat stereo 1970.
- se vor respecta prevederile CODULUI CIVIL privind practicarea de goluri, scurgerea apelor pluviale spre vecinătăți, înșorire, distanțe între vecini etc.
- se vor respecta prevederile legale privind rezistența și stabilitatea construcțiilor.
- se va asigura funcționalitatea spațiilor conform destinației.
- se vor respecta condițiile impuse de standardele și normativele sanitare, mediu și P.S.I.
- documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va elabora cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, norme metodologice de aplicare Ordin nr. 839/2009 republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 10/1995 republicată cu modificările și completările ulterioare privind calitatea în construcții, H.G nr. 343/2017 privind recepția la terminarea lucrărilor, declarare spre impunere, regularizări taxe, Cod Civil, art.17 din Legea 372/2005 republicată cu modificările și completările ulterioare privind performanța energetică a clădirilor, încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice. Indicativ MC001-2022, RLU, PUG.
- Acordul uzufructuarilor viageri în formă autentică conform carte funciară nr. 52563 - dacă se impune.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
REAMENAJAREA UNOR LOCUINȚE ALE BLOCULUI DIN ALEEA ȘUTA NR. 11 ÎN LOCUINȚE SOCIALE ȘI LOCUINȚE DE NECESITATE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității componente pentru protecția mediului: Agencia pnt. Protecția Mediului Harghita : M-Ciuc, Str. Márton Áron Nr. 43

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului. 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor, publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
- b) Titlul asupra imobilului (copie conformă cu originalul) - ACT DE PROPRIETATE
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:
 D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura.

- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrică
- Gaze naturale
- Salubritate
- Telefonizare
- Transport urban

Alte avize/acorduri.

d.2) avize și acorduri privind:

- Apărarea civilă
- Prevenirea și stingerea incendiilor INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „OLTUL” dacă se încadrează în prevederile HG 571/2016 Anexa I
- Sănătatea populației DIRECȚIA SĂNĂTATE PUBLICĂ HARGHITA-conform Art. 5, alin. (1) din Legea nr. 50/1991, Art. 25, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora.

-CONTRACT CU O FIRMĂ SPECIALIZATĂ ÎN TRANSPORT ȘI DEPOZITARE DEȘEURI PROVENITE DIN LUCRĂRI cu respectarea Ord. de urgență 92/2021, art.17, alin.4, 7

-ACORDUL PREALABIL AL ADMINISTRATORULUI DRUMULUI PENTRU LUCRĂRI EXECUTATE PE DOMENIU PUBLIC conf. O.G. 43/1997 art.46

d.4) studii de specialitate:

- RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ conform Ordinul nr. 839/2009, Art. 20, alin. 1, lit. (e)
- STUDIU GEOTEHNIC conform Legea nr. 50/1991, anexa 1, Cap. I, secț. 2.5.1
- STUDIU TOPOGRAFIC vizat de O.C.P.I conform Legea nr. 50/1991, anexa 1, Cap. II, secț. 1.2
- Studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător a utilizării sistemelor alternative de înaltă eficiență resp. încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice conform art.10, art. 17 din Legea 372/2005

a) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie).

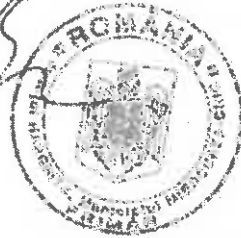
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) documente de plată ale următoarelor taxe (copie).

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

VICEPRIMAR
Bors Béla

SECRETAR GENERAL
Wohlfart Rudolf



L.S.

ARHITECT ȘEF
Arh. Albert Sándor

Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
Intocmit: Andras Erka

În conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI
DE URBANISM**

De la data depână la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Viceprimar
Bors Béla

Secretar general
Wohlfart Rudolf

Arhitect Șef,
Arh. Albert Sándor

L.S.

Data prelungirii valabilității
Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
Transmis solicitantului la data dedirect (prin poștă)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea-Ciuc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52563 Miercurea Ciuc

Nr. cerere	51053
Ziua	04
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100161680348



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3856/N

Adresa: Loc. Miercurea Ciuc, Al Suta, Nr. 11 Cam. nefam. nr. 2, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5865	1.294	Construcția C1 înscrisă în CF 52563-C1; construcția C1 în CF 52563-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10513 / 12/12/2005		
Act nr. 10513/2005;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de dobândire în baza L nr. 15/1990 și Hot Guv.nr.834/1991 în seria rangului încheierea c.f.nr. 805/1995, și restabilirea stării anterioare în seria rangului încheierea c. f.nr.9674/2005, dobândit prin Lege, cota actuala 2/1294 1) S.C.TRICOHAR MC S.A. M-CIUC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3859/N)	A1 / B.6
8355 / 19/05/2010		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare -682, din 18/05/2010 emis de BNP OPROIU DRAGOMIR;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 17/1294 1) ANDRAS TUNDE , casatorita cu 2) ANDRAS ZOLTAN OBSERVAȚII: ateren apartamentul nr,25- cota de 17/1294 parte	A1
3394 / 19/03/2007		
Act Adjudecare nr. 209/2007 (Proces Verbal de licitație publică eliberat de Lichidatorul Judiciar SC GENERAL MIR CONSULT M-Ciuc);		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare prin licitație, dobândit prin Adjudecare, cota actuala 16/1294 1) SC AMIGO & INTERCOST SRL , cu sediul în Odorheiu Secuiesc OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3856/N) aferentă ap.nr.3, cota de 16/1294 parte	A1
13838 / 19/07/2011		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr.846, din 18/07/2011 emis de B.N.P. Oproiu Dragomir;		
B68	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) MÁLNÁSI ÁRPAD - JOZSEF , și soția 2) MÁLNÁSI ROZALIA OBSERVAȚII: aferentă ap.11, cota de 16/1294 parte	A1
729 / 30/01/2006		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1826, din 20/12/2005 emis de Tribunalul Harghita;		
B70	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) KOVACS JOZSEF OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3856/N) aferentă ap.10, cota de 16/1294 parte	A1
18511 / 11/10/2013		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr.1652, din 10/10/2013 emis de BNP VILCAN AURA FELICIA;		
B71	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 17/1294 1) PÁL RITA , divorțata	A1

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

Pagina 1 din 10

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

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
OBSERVATII: aferenta ap.nr.46, cota de 17/1294 parte, bun propriu		
18742 / 15/10/2013		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr.1665, din 14/10/2013 emis de NP.VILCAN AURA FELICIA;		
B72	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) HOBORICI GHEORGHE , casatorit cu 2) HOBORICI MARINELA OBSERVATII: aferent ap. 60-cota de 17/1294 parte- sub regimul comunitatii legale	A1
18741 / 15/10/2013		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr.1664, din 14/10/2013 emis de BNP VILCAN AURA FELICIA;		
B73	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) HOBORICI GHEORGHE , casatorit cu 2) HOBORICI MARINELA OBSERVATII: aferenta ap.nr.59,cota de 17/1294 parte,sub regimul comunitatii legale	A1
19136 / 22/10/2013		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr.1686, din 21/10/2013 emis de BNP VILCAN AURA FELICIA;		
B74	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) POPOVICS ENIKÓ , necasatorita OBSERVATII: aferenta ap.nr.45, cota de 17/1294 parte ,bun propriu	A1
6227 / 29/03/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 565, din 25/03/2016 emis de B.N.P. Vilcan Aura Felcia;		
B81	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) TATÁR TIBOR , necasatorit OBSERVATII: aferenta ap. nr. 50, cota de 17/1294 parte, bun propriu	A1
6228 / 29/03/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 564, din 25/03/2016 emis de B.N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B82	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) KÓSA ELISABETA , divortata OBSERVATII: aferenta ap. nr. 51 cota de 17/1294 parte, bun propriu	A1
12240 / 17/06/2016		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 764, din 14/06/2016 emis de B.N.P. Balogh Edit;		
B84	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) VERESS TIBOR- FERENCZ , necăsătorit OBSERVATII: aferenta ap . nr. 17 cota de 16/1294 parte, bun propriu	A1
5735 / 17/03/2017		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 385, din 16/03/2017 emis de B.N.P. Peterfi Nora Maria;		
B91	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) RÁDULY PIROSKA , divorțată OBSERVATII: aferenta ap. nr. 34, cota de 17/1264 parte, bun propriu	A1
5738 / 17/03/2017		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 385, din 16/03/2017 emis de B.N.P. Peterfi Nora Maria;		
B92	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) RÁDULY PIROSKA , divortata OBSERVATII: aferenta ap. nr. 35 cota de 17/1294 parte, bun propriu	A1
397 / 17/01/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1660, din 05/12/2005 emis de Judecatorul sindic Gergely Niculina a Tribunalului Harghita;		
B93	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare prin licitatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) POPOVICS ENIKO OBSERVATII: aferent ap. nr. 44, cota de 17/1294 parte	A1
13371 / 14/06/2017		
Act Notarial nr. Contract de vânzare-cumpărare nr. 1757, din 13/06/2017 emis de B.N.P. Oproiu Dragomir;		
B94	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) GHEORGHİȚA BIANKA-HENRIETTA , necăsătorită <i>OBSERVATII: Aferent ap. 18 cota de 17/1294 parte; bun propriu</i>	
25231 / 31/10/2017		
Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare nr. 3014, din 31/10/2017 emis de B.N.P. Oproiu Dragomir;		
B98	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) DIMÉN ANAMARIA , necasatorita <i>OBSERVATII: aferent ap.24-cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	A1
933 / 16/01/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 72, din 15/01/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B103	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) AIMAN ZSOLT , necăsătorit <i>OBSERVATII: aferent ap. nr. 52 cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	A1
934 / 16/01/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 73, din 15/01/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B104	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) AIMAN ZSOLT , necasatorit <i>OBSERVATII: aferenta ap. nr. 53, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
14435 / 30/05/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 899, din 29/05/2018 emis de N.P. Vilcan Aura-Felicia;		
B106	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) GERGELY SÁNDOR , și soția 2) GERGELY MÓNİKA <i>OBSERVATII: Aferent ap. 38, cota de 16/1294 parte; sub regimul comunității legale</i>	A1
14438 / 30/05/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 900, din 29/05/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B107	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) GERGELY SÁNDOR , si sotia 2) GERGELY MÓNİKA <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.39,cota de 16/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	A1
14439 / 30/05/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 901, din 29/05/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B108	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) GERGELY SÁNDOR , si sotia 2) GERGELY MÓNİKA <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 40, cota de 17/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	A1
14440 / 30/05/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 902, din 29/05/2018 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B109	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) GERGELY SÁNDOR , și soția 2) GERGELY MÓNİKA <i>OBSERVATII: aferent ap. 41, cota de 17/1294 parte</i>	A1
14776 / 04/06/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 927, din 31/05/2018 emis de N.P. Vilcan Aura-Felicia;		
B110	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) GÁL BIBORKA , divorțată <i>OBSERVATII: Aferent ap. 42 cota de 17/1294 parte; bun propriu</i>	A1
14781 / 04/06/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 928, din 31/05/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B111	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) GÁL BIBORKA , divortata <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.43,cota de 17/1294 parte</i>	A1
15147 / 06/06/2018		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 963, din 05/06/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B114	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) KELEMEN MARIA , văduvă <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.26,cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	A1
15148 / 06/06/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 964, din 05/06/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B115	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) KELEMEN MARIA , vaduva <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.27,cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	A1
19258 / 12/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare - cumparare nr.1105, din 12/07/2018 emis de B.N.P. Tornaî Eniko; Act Notarial nr. Incheiere de rectificare nr. 10, din 16/07/2018 emis de N.P. Tornaî Eniko;		
B116	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) VASZI MÁTYÁS , căsătorit cu 2) VASZI ERSZÉBET <i>OBSERVATII: aferent ap. 31, cota de 16/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	A1
19371 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1191, din 12/07/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B117	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) POPESCU ANGELICA , necăsătorită <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.54, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
19372 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1187, din 12/07/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B118	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) RANCZ ÉVA , casatorita cu 2) RANCZ ANDRÁS-ZOLTÁN <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.48,cota de 16/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	A1
19373 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1192, din 12/07/2018 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B119	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) POPESCU ANGELICA , necăsătorită <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 55, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
19374 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1189, din 12/07/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B120	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) RANCZ ÉVA , căsătorită cu 2) RANCZ ANDRÁS-ZOLTÁN <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.63,cota de 16/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	A1
19375 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1188, din 12/07/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B121	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) RANCZ ÉVA , căsătorită cu 2) RANCZ ANDRÁS-ZOLTÁN <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.49,cota de 16/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	A1
19376 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1193, din 12/07/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B122	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294 1) SZABÓ IZABELLA , necasatorita <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.56,cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	A1
19377 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1194, din 12/07/2018 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B123	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) SZABÓ IZABELLA , necăsătorită <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. 57, cota de 17/1294 parte</i>	
19378 / 13/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1195, din 12/07/2018 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B124	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294	A1
	1) SZABÓ IZABELLA , necăsătorită <i>OBSERVAȚII: aferentă ap.nr.58, cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	
36199 / 27/12/2018		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr.3279, din 21/12/2018 emis de B.N.P. Szabo Jolan;		
B125	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
	1) PARAJDI ÁLMOS , necasatorit <i>OBSERVAȚII: aferent ap. 1, cota de 16/1294, bun propriu</i>	
16070 / 15/05/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1040, din 14/05/2019 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B126	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
	1) NAGY ISTVÁN , necasatorit <i>OBSERVAȚII: aferentă ap.nr.32,cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	
16235 / 16/05/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1043, din 15/05/2019 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B127	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
	1) MARIN DORINA - MARIA , casatorita cu 2) MARIN GHEORGHE <i>OBSERVAȚII: aferentă ap.nr.16,cota de 16/1294 parte, sub regimul comunitatii legale</i>	
26096 / 07/08/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare -cumparare nr. 1230, din 06/08/2019 emis de B.N.P. Baro Ildiko Marla;		
B128	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
	1) IUGA ALEXANDRU-MIHAI , si sotia 2) IUGA CLAUDIA <i>OBSERVAȚII: aferent ap. 30- cota de 16/1294 parte, bun comun</i>	
26791 / 14/08/2019		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 1545, din 08/08/2019 emis de B.N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B129	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294	A1
	1) KOSZTANDI ZOLTAN , căsătorit cu 2) KOSZTANDI TERÉZ <i>OBSERVAȚII: aferentă ap.nr.61,cota de 17/1294 parte, bun comun</i>	
26793 / 14/08/2019		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1545, din 08/08/2019 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B130	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294	A1
	1) KOSZTANDI ZOLTAN , căsătorit cu 2) KOSZTANDI TERÉZ	
2869 / 27/01/2020		
Act Notarial nr. Contract de schimb imobiliar nr. 280, din 23/01/2020 emis de B.N.P. Szabo Jolan;		
B131	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul inițial de moștenire legală și testamentară, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/1294	A1
	1) CSIKI ISTVÁN-LEVENTE , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferenta ap. nr. 20, cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	
2872 / 27/01/2020		
Act Notarial nr. Contract de schimb imobiliar nr.280, din 23/01/2020 emis de B.N.P. Szabo Jolan;		
B132	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu initial de mostenire legala si testamentara, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
	1) CSIKI ISTVÁN-LEVENTE , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferent ap. nr. 21, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	
8625 / 24/02/2020		
Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 263, din 21/02/2020 emis de B.I.N. Vilcan Dana-Teodora;		

Înscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B133	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) DANIEL NORBERT , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferentă ap.nr.47, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
36407 / 10/11/2020		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1028, din 06/11/2020 emis de Notar Public Vilcan Dana - Teodora;		
B134	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) SANTA SZILÁRD , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 7, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
B135	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) SANTA SZILÁRD , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 8, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
B136	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) SANTA SZILÁRD , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 9, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
27744 / 23/08/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1417, din 19/08/2022 emis de B.N.P. Szabo Noemi;		
B154	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) KILYÉN LEHEL , și soția 2) KILYÉN ZSUZSÁNNA <i>OBSERVAȚII: aferent ap.19, cota de 16/1294 parte; bun comun</i>	A1
37747 / 09/11/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1062, din 08/11/2022 emis de B.N.P. Vilcan Dana-Teodora;		
B155	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 17/1294 1) PLUTO SRL , CIF:520607, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferent ap. nr. 28, cota de 17/1294 parte</i>	A1
37750 / 09/11/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1062, din 08/11/2022 emis de Notar Public Vilcan Dana-Teodora;		
B156	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 17/1294 1) PLUTO SRL , CIF:520607, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 29, cota de 17/1294 parte</i>	A1
41259 / 13/12/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1681, din 12/12/2022 emis de B.N.P. Oproiu Dragomir;		
B157	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) FERENCZ ISTVÁN , căsătorit cu FERENCZ KRISZTINA <i>OBSERVAȚII: aferent ap. nr. 23, cota de 16/1294 parte; bun comun</i>	A1
41253 / 13/12/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1681, din 12/12/2022 emis de B.N.P. Oproiu Dragomir;		
B158	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) FERENCZ ISTVÁN , căsătorit cu FERENCZ KRISZTINA <i>OBSERVAȚII: aferent ap. nr. 22, cota de 16/1294 parte; bun comun</i>	A1
32970 / 20/07/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1230, din 19/07/2023 emis de B.N.P. Szabo Noemi;		
B159	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 16/1294 1) FEJÉR BALIND , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: Aferent ap. 37, cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
32968 / 20/07/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1230, din 19/07/2023 emis de B.N.P. Szabo Noemi;		
B160	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 17/1294 1) FEJÉR BALIND , necăsătorit <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 36, cota de 17/1294 parte, bun propriu</i>	A1
33611 / 21/07/2023		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. Contract de vânzare cu constituirea dreptului de uzufruct viager nr.457, din 20/07/2023 emis de B.N.P Vilcan Aura Felicia;		
B161	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BODOR SZIDÓNIA-ZSUZSANNA , necăsătorită <i>OBSERVATII: aferentă ap.nr.2,cota de 16/1294 parte, bun propriu</i>	A1
41284 / 29/09/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 641, din 28/09/2023 emis de N.P. Vilcan Dana-Teodora;		
B162	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) HOMPOTH MIRELA , necăsătorită <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 33, cota de 16/1294 parte; bun propriu</i>	A1
47562 / 08/11/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 748, din 07/11/2023 emis de N.P. Vilcan Dana-Teodora;		
B163	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/1294 1) SZABÓ ISTVÁN , necăsătorit <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 12, cota de 1/2 parte din porțiunea de 16/1294 parte; bun propriu</i>	A1
B164	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/1294 1) SZABÓ ACAM-ÖRS , necăsătorit <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 12, cota de 1/2 parte din porțiunea de 16/1294 parte; bun propriu</i>	A1
51007 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B165	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 4, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51010 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B166	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 5, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51012 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B167	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 6, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51015 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B168	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr.13, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51017 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B169	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr.14, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51019 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B170	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr.15, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51023 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B171	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 64, cota de 16/1294 parte</i>		
51027 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B172	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 65, cota de 16/1294 parte</i>		
51031 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B173	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 66, cota de 16/1294 parte</i>		
51033 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B174	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 67, cota de 16/1294 parte</i>		
51034 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B175	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferent ap. nr. 68, cota de 16/1294 parte</i>		
51035 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B176	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 69, cota de 16/1294 parte</i>		
51036 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B177	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 70, cota de 16/1294 parte</i>		
51040 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B178	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 71, cota de 16/1294 parte</i>		
51043 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B179	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 72, cota de 16/1294 parte</i>		
51044 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B180	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferent ap. nr. 73, cota de 16/1294 parte</i>		
51046 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B181	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294	A1
1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVAȚII: aferentă ap. nr. 74, cota de 16/1294 parte</i>		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51048 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B182	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferent ap. nr. 75, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51049 / 04/12/2023		
Act Normativ nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B183	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferentă ap. nr. 76, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51050 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de N.P. Vilcan Aura Felicia;		
B184	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferent ap. nr. 77, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51052 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B185	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferență ap. nr. 78, cota de 16/1294 parte</i>	A1
51053 / 04/12/2023		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 704, din 29/11/2023 emis de Notar Public Vilcan Aura Felicia;		
B186	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/1294 1) BEMAKI CONSTRUCT SRL , CIF:16398639, cu sediul în Miercurea Ciuc <i>OBSERVATII: aferență ap. nr. 79, cota de 16/1294 parte</i>	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind deșubtembrămintea 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
CAD: 5865	1.294	constructia C1 in CF 52563-C1 constructia C1 in CF 52563-C1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	-	-	

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 126 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.115/29-11-2023 în suma de 126, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231

Data soluționării

12-12-2023

Data eliberării,

//_/

Asistent Registrator,

SZENDE MATE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Bunul imobil: Apartamente cu 1 camera,situat in
mun. Miercurea Ciuc, str. Aleea Suta,nr.11,Camin nefamilist nr.2,
nr.cad.52563-C1,jud. Harghita

4





6





























74













PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC
WOHLF DOLF

PROCES -VERBAL
Nr. 1943/17.01.2024

Încheiat azi, 17 ianuarie 2024, ora 9:30, cu ocazia ședinței comisiei de evaluare și negociere în cadrul procedurii derulate în vederea achiziționării a locuințelor, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr. 11, înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8 - U10, 52563-C1-U43 - U58, împreună cu cotele indivize aferente,

Sunt prezenți consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021, respectiv membrii numiți prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 774/2023 și prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 1887/2023 să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Având în vedere Hotărârea Coniliului Local al Mun. Miercurea-Ciuc nr. 333/2023 privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării unor locuințe, situate în Aleea Șuta nr. 11, respectiv Raportul de expertiză efectuată de dl. Bálint G. László ÎI, înregistrat sub nr. 65177/18.12.2023, pus la dispoziția comisiei de evaluare și negociere de Serviciul patrimoniu și comercial, membrii comisiei au convocat o ședință cu proprietarul tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în str. Müller László nr. 3/A/5, Miercurea-Ciuc, jud. Harghita, în vederea negocierii condițiilor de încheiere a unui contract de vânzare-cumpărare.

Din partea proprietarului se prezintă Dl Vancu Ovidiu Doru în baza Împuternicirii nr. 8/16.01.2024.

La demararea negocierii la data de 16.01.2024 comisia de negociere a propus oferta de 13.000 Euro/locuință.

Reprezentantul proprietarului a prezentat oferta de 14.000 Euro.

Comisia de negociere arată că nu poate accepta acest preț, oferta finală a comisiei fiind de 13.300 Euro/locuință.

Reprezentantul proprietarului declară că acceptă această ofertă.

Comisia de negociere arătând că încheierea contractului de vânzare-cumpărare va putea avea loc numai după aprobării bugetului Mun. Miercurea-Ciuc pe anul 2024, dar nu mai devreme de sfârșitul lunii februarie 2024.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 exemplare originale.

COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE:

Președinte: Szikszai Tamás

Secretar: András Hunor Jenő

Membru: Ábrahám Előd Lajos


Dósa Szilárd

Albert Sándor

Tikosi - Tompos Mihály

Salamon Ildikó

PROPRIETAR: BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. prin:
Vancu Ovidiu Doru



Raport final
al Comisiei de evaluare și negociere
în vederea achiziționării de către UAT Municipiul Miercurea-Ciuc a unor locuințe,
situate în Aleea Șuta nr. 11
Nr. înregistrare: 8192/21.02.2024

Încheiat astăzi, 21.02.2024, în cadrul procedurii de negociere a achiziționării de către UAT Municipiul Miercurea-Ciuc a unor locuințe, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr. 11, înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8 - U10, 52563-C1-U43 - U58, împreună cu cotele indivize aferente.

Numiții András Hunor-Jenő, Ábrahám Előd-Lajos, Szikszai Tamás, Dósa Szilárd, Albert Sándor, Tikosi-Tompos Mihály și Salamon Ildikó, desemnați prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 119/2021, respectiv prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 774/2023, modificată prin Dispoziția nr. 1887/2023, să facă parte din comisia de evaluare și negociere, raportează către Consiliul local următoarele:

1. Prin procesul-verbal nr. 66896/27.12.2023, membrii comisiei au ales în calitate de președinte al comisiei pe dl. Szikszai Tamás, iar în calitate de secretar pe dl. András Hunor-Jenő.

2. Obiectul negocierii se identifică după cum urmează:

- Apartamentele (6 bucăți) cu nr. 4, nr. 5, nr. 6, nr. 13, nr. 14 și nr.15, compuse din una cameră, situate la parterul blocului sunt înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8, 52563-C1-U9, 52563-C1- U10, împreună cu cotele indivize aferente (cota parte părți comune și cota parte teren).

- Apartamentele (16 bucăți) cu nr. 64-79, compuse din una cameră, situate la etajul IV. a blocului sunt înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral de la 52563-C1-U43 - la 52563-C1- U58, împreună cu cotele indivize aferente (cota parte părți comune și cota parte teren). După aprobarea studiului de oportunitate prin HCL nr. 322/27.10.2023, proprietarul tabular AMIGO &INTERCOST S.R.L., cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Lemnarilor nr.1/A, județul Harghita, a vândut cele 22 de apartamente împreună cu cotele indivize aferente către BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în Miercurea-Ciuc, str. Müller László nr. 3/A/5, județul Harghita, în baza Contractului de vânzare autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 704 din 29.11.2023 de către Birou Notarial Public Vălcan Aura Felicia.

Aceste 22 de apartamente situate în Aleea Șuta nr. 11, Miercurea-Ciuc, întabulate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Miercurea-Ciuc, în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin nr. cad. 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8, 52563-C1-U9, 52563-C1- U10, de la 52563-C1-U43 - la 52563-C1- U58, sunt libere de orice sarcini, atât scriptic cât și faptic.

Membrii comisiei împreună cu proprietarul imobilului a vizitat la fața locului bunul imobil, fapt materializat prin Procesul verbal de vizitare nr. 66898/27.12.2023. Apartamentele sus identificate sunt în stare precară, ele necesită o reamenajare, lucrări cum ar fi: schimbarea tâmplăriei, a instalației electrice, sanitare și termice și unele lucrări de arhitectură (tâmplărie interioră, pardoseală, faianță etc.).

3. Raportul de expertiză privind evaluarea imobilului în cauză a fost efectuată de dl. Batint G. Laszlo I.I., fiind înregistrat sub nr. 65177/18.12.2023 la UAT Miercurea Ciuc.

4. Prima ședință de negociere a avut loc între părți la data de 16.01.2024, ocazie cu care s-a încheiat

procesul-verbal nr. 1852/16.01.2024. Comisia a convocat în ședință pe reprezentanții proprietarului tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., în vederea negocierii condițiilor de încheiere a unui contract de vânzare-cumpărare. Membrii comisiei au comunicat proprietarului o ofertă de 11.000 euro/locuință, respectiv 242.000 euro pentru achiziționarea imobilului, obiect al ofertei. Proprietarul a comunicat membrilor comisiei că nu poate accepta oferta acestora, prețul acceptabil pentru el fiind de 17.000 euro/locuință.

După o consultare comisia de negociere a propus oferta de 13.000 euro/locuință, dar ofertantul a solicitat timp de gândire.

5. Având în vedere aceste considerente, membrii comisiei a convocat proprietarul tabular pentru data de 17.01.2024, ora 9,30, în vederea negocierii condițiilor de încheiere a unui contract de vânzare-cumpărare. A doua ședință de negociere a avut loc între părți la data de 17.01.2024, ocazie cu care s-a încheiat procesul-verbal nr. 1943/17.01.2024.

Reprezentantul proprietarului prezintă oferta de 14.000 euro/locuință, Comisia de negociere nu poate accepta și revine cu un ultim preț de 13.300 euro/locuință, pe care reprezentantul proprietarului a acceptat-o.

CONCLUZII

În urma derulării procedurii de negociere, membrii comisiei au constatat că sunt întrunite condițiile pentru încheierea unui contract de vânzare-cumpărare pentru achiziționarea imobilului, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8, 52563-C1-U9, 52563-C1-U10, de la 52563-C1-U43 – la 52563-C1- U58, împreună cu cotele indivize aferente, de la proprietarul tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. În aceste condiții, comisia propune spre aprobare Consiliului Local Miercurea Ciuc achiziționarea acestui imobil la prețul de 292.600 euro, respectiv 13.300 Euro/locuință.

Se anexează prezentului raport final și constituie parte integrantă a acestuia toate procesele-verbale menționate mai sus.

Prezentul raport final s-a încheiat în 2 exemplare originale.

COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE

Președinte: Szikszai Tamás

Secretar: András Hunor Jenő

Membri: Ábrahám Előd Lajos

Dósa Szilárd

Albert Sándor

Tikosi - Tompos Mihály

Salamon Ildikó

PROCES -VERBAL
Nr. 1943/17.01.2024

Încheiat azi, 17 ianuarie 2024, ora 9:30, cu ocazia ședinței comisiei de evaluare și negociere în cadrul procedurii derulate în vederea achiziționării a locuințelor, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr. 11, înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8 - U10, 52563-C1-U43 - U58, împreună cu cotele indivize aferente,

Sunt prezenți consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021, respectiv membrii numiți prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 774/2023 și prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 1887/2023 să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Având în vedere Hotărârea Coniliului Local al Mun. Miercurea-Ciuc nr. 333/2023 privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării unor locuințe, situate în Aleea Șuta nr. 11, respectiv Raportul de expertiză efectuată de dl. Bálint G. László ÎI, înregistrat sub nr. 65177/18.12.2023, pus la dispoziția comisiei de evaluare și negociere de Serviciul patrimoniu și comercial, membrii comisiei au convocat o ședință cu proprietarul tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în str. Müller László nr. 3/A/5, Miercurea-Ciuc, jud. Harghita, în vederea negocierii condițiilor de încheiere a unui contract de vânzare-cumpărare.

Din partea proprietarului se prezintă Dl Vancu Ovidiu Doru în baza Împuternicirii nr. 8/16.01.2024.

La demararea negocierii la data de 16.01.2024 comisia de negociere a propus oferta de 13.000 Euro/locuință.

Reprezentantul proprietarului a prezentat oferta de 14.000 Euro.

Comisia de negociere arată că nu poate accepta acest preț, oferta finală a comisiei fiind de 13.300 Euro/locuință.

Reprezentantul proprietarului declară că acceptă această ofertă.

Comisia de negociere arătând că încheierea contractului de vânzare-cumpărare va putea avea loc numai după aprobării bugetului Mun. Miercurea-Ciuc pe anul 2024, dar nu mai devreme de sfârșitul lunii februarie 2024.

Prezântul proces-verbal s-a încheiat în 2 exemplare originale.

COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE:

Președinte: Szikszai Tamás

Secretar: András Hunor Jenő

Membri: Ábrahám Előd Lajos

Dósa Szilárd

Albert Sándor

Tikosi - Tompos Mihály

Salamon Ildikó

PROPRIETAR: BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. prin:
Vancu Ovidiu Doru

PROCES -VERBAL
Nr. 1852/16.01.2024

Încheiat azi, 16 ianuarie 2024, ora 10:00, cu ocazia ședinței comisiei de evaluare și negociere în cadrul procedurii derulate în vederea achiziționării a locuințelor, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr. 11, înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8 - U10, 52563-C1-U43 - U58, împreună cu cotele indivize aferente,

Sunt prezenți consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021, respectiv membrii numiți prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 774/2023 și prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 1887/2023 să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Având în vedere Hotărârea Coniliului Local al Mun. Miercurea-Ciuc nr. 333/2023 privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea achiziționării unor locuințe, situate în Aleea Șuta nr. 11, respectiv Raportul de expertiză efectuată de dl. Bálint G. László Îl, înregistrat sub nr. 65177/18.12.2023, pus la dispoziția comisiei de evaluare și negociere de Serviciul patrimoniu și comercial, membrii comisiei au convocat o ședință cu proprietarul tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în str. Müller László nr. 3/A/5, Miercurea-Ciuc, jud. Harghita, în vederea negocierii condițiilor de încheiere a unui contract de vânzare-cumpărare.

Din partea proprietarului se prezintă D-l Becze Tibor și Dl Vancu Ovidiu Doru în baza Împuternicirii nr. 8/16.01.2024.

La demararea negocierii comisia de negociere a propus oferta de 11.000 euro/locuință, respectiv în total 242.000 euro.

Proprietarul a comunicat membrilor comisiei că nu poate accepta oferta propusă, ținând cont că oferta lor era de 17.000 euro/locuință.

Comisia de negociere a solicitat o pauză pentru consultări, ofertantul părăsind sala. După consultări comisia de negociere a ofertat prețul de 13.000 euro/locuință.

Proprietarul solicită timp de gândire, astfel procedura de negociere se vor relua în data de 17.01.2024, orele 9,30.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 exemplare originale.

COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE:

Președinte: Szikszai Tamás

Secretar: András Hunor Jenő

Membru: Ábrahám Előd Lajos

Dósa Szilárd

Albert Sándor

Tikosi - Tompos Mihály

Salamon Ildikó

PROPRIETAR: BEMAKI CONSTRUCT S.R.L. prin:

Becze Tibor

Vancu Ovidiu Doru

PROCES -VERBAL DE VIZITARE IMOBIL

Nr. 66898/27.12.2023

Încheiat azi, 27 decembrie 2023, ora 11:00, cu ocazia vizitei efectuate la imobilul fiind obiectul al procedurii derulate în vederea achiziționării unor locuințe din imobilul, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Șuta nr. 11.

Sunt prezenți András Hunor-Jenő, Ábrahám Előd-Lajos, Szikszai Tamás, consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021, respectiv Dósa Szilárd, Albert Sándor, Tikosi-Tompos Mihály și Salamon Ildikó membrii numiți prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 774/2023, respectiv prin Dispoziția Primarului nr. 1887/2023 să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Apartamentele (6 bucăți) cu nr. 4, ap.5, ap.6, ap.13, ap.14, ap.15, compuse din una cameră, situate la parterul blocului, împreună cu cotele indivize aferente, sunt înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U61, 52563-C1-U62, 52563-C1-U3, 52563-C1-U8, 52563-C1-U9, 52563-C1-U10.

Apartamentele (16 bucăți) cu nr. 64-79, compuse din una cameră, situate la etajul IV. a blocului, împreună cu cotele indivize aferente, sunt înscrise în Cartea funciară nr. 52563 Miercurea-Ciuc, identificate prin număr cadastral 52563-C1-U43 – la 52563-C1-U58.

Cu ocazia vizitei, din partea proprietarului tabular BEMAKI CONSTRUCT S.R.L s-a prezentat dl. Vancu Ovidiu Doru.

Membrii comisiei au cercetat imobilul, compus din 22 de locuințe, respectiv toate încăperile acestuia, au efectuat poze cu telefoanele mobile în privința stării acestuia, care vor constitui anexa prezentului proces-verbal.

Apartamentele sus identificate sunt în stare precară, ele necesită o reamenajare, lucrări cum ar fi: schimbarea tâmplăriei, a instalației electrice, sanitare și termice și unele lucrări de arhitectură (tâmplărie interioară, pardoseală, faianță etc.).

Prezentul proces-verbal s-a încheiat într-un singur exemplar original.

COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE

Președinte: Szikszai Tamás

Secretar: András Hunor Jenő

Membri: Ábrahám Előd Lajos

Dósa Szilárd

Albert Sándor

Tikosi - Tompos Mihály

Salamon Ildikó

///

PROCES -VERBAL
Nr. 66896/27.12.2023

Încheiat azi, 27 decembrie 2023, cu ocazia ședinței de alegere a președintelui comisiei de evaluare și negociere, în cadrul procedurii derulate ca urmare a procedurii derulate în vederea achiziționării unor locuințe, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Aleea Suta nr. 11.

Sunt prezenți consilierii municipali numiți prin Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021, respectiv membrii numiți prin Dispoziția Primarului municipiului Miercurea-Ciuc nr. 774/2023, respectiv prin Dispoziția Primarului nr. 1887/2023 să facă parte din comisia de evaluare și negociere.

Membrii prezenți, în unanimitate de voturi, aleg în funcția de Președinte al comisiei pe dl. Szikszai Tamás, iar în calitatea de secretar pe dl. András Hunor Jenő.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat într-un singur exemplar original.

COMISIA DE EVALUARE ȘI NEGOCIERE

Președinte: Szikszai Tamás

Secretar: András Hunor Jenő

Membri: Ábrahám Előd Lajos

Dósa Szilárd

Albert Sándor

Tikosi - Tompos Mihály

Salamon Ildikó

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
TÜLEKI RÓLTAN LADISLAV

SECRETARUL GENERAL AL
U.A.T. MUNICIPIULUI
MIERCUREA-CIUC
WOHLFAR DOLF

MODEL CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. BEMAKI CONSTRUCT S.R.L., persoană juridică română cu sediul în Miercurea-Ciuc, str. Müller László nr. 3/A/5, județul Harghita, număr ordine în Registrul Comerțului sub nr. J19/456/2004, Codul unic de înregistrare 16398639, prin reprezentant, în baza Deciziei Consiliului de Administrație al Societății nr. din data de conform art. .. din Actul constitutiv și în conformitate cu prevederile art. 153²² Legii societăților nr. 31/1990, de administrator, în baza în calitate de vânzător, și

2. MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr. 1, județul Harghita, având cod fiscal 4245747, reprezentat de....., în baza Hotărârii Consiliului Local nr. /2024, în calitate de cumpărător,

3. având capacitatea de a contracta, de comun acord încheiem prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

4. Subscrisa societate **BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.**, vând cumpărătorului **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**, întregul drept de proprietate asupra:

- a) apartamentul cu nr. 4, compus din una cameră, situat la parterul blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U61, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51007 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- b) apartamentul cu nr. 5, compus din una cameră, situat la parterul blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U62, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51010 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- c) apartamentul cu nr. 6, compus din una cameră, situat la parterul blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U3, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51012 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- d) apartamentul cu nr. 13, compus din una cameră, situat la parterul blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U8, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51015 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- e) apartamentul cu nr. 14, compus din una cameră, situat la parterul blocului din Aleea

Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U9, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51017 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,

- f) apartamentul cu nr. 15, compus din una cameră, situat la parterul blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U10, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51019 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- g) apartamentul cu nr. 64, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U43, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51023 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- h) apartamentul cu nr. 65, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U44, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51027 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- i) apartamentul cu nr. 66, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U45, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51031 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- j) apartamentul cu nr. 67, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U46, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51033 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- k) apartamentul cu nr. 68, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U47, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51034 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- l) apartamentul cu nr. 69, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U48, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51035 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- m) apartamentul cu nr. 70, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U49, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51036 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- n) apartamentul cu nr. 71, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin

număr cadastral 52563-C1-U50, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51040 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,

- o) apartamentul cu nr. 72, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U51, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51043 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- p) apartamentul cu nr. 73, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U52, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51044 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- q) apartamentul cu nr. 74, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U53, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51046 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- r) apartamentul cu nr. 75, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U54, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51048 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- s) apartamentul cu nr. 76, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U55, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51049 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- t) apartamentul cu nr. 77, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U56, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51050 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- u) apartamentul cu nr. 78, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U57, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51052 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,
- v) apartamentul cu nr. 79, compus din una cameră, situat la etajul IV. a blocului din Aleea Șuta nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 52563-C1 Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 52563-C1-U58, împreună cu cotele indivize aferente (cota 21/1659 parte părți comune și cota 16/1294 parte teren), potrivit Încheierii nr. 51053 din 04.12.2023 emisă de BCPI Miercurea Ciuc,

denumit în continuare „Imobilul”.

5. Subscrisa societate **BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.**, prin administrator, declară că Imobilul care face obiectul vânzării a fost dobândit prin cumpărare de la **AMIGO & INTERCOST S.R.L.** în baza Contractului de vânzare autenticat prin Încheierea de autentificare nr. 704 din 29.11.2023 de către Birou Notarial Public **Vîlcan Aura Felicia**.

6. Părțile convin ca dreptul de proprietate asupra Imobilului include și dreptul de proprietate asupra tuturor accesoriilor, îmbunătățirilor, ameliorațiilor și amenajărilor Imobilului, cumpărătorul dobândind și proprietatea asupra acestora

7. Prețul acestei vânzări, stabilit de părțile contractante, prin reprezentanții legali, ferm și irevocabil, declarat pe proprie răspundere, este echivalentul în lei al sumei de **292.600 Euro**, calculat la cursul oficial BNR din data semnării contractului de vânzare-cumpărare, respectiv lei, care se achită integral de către cumpărător la data autentificării contractului prin OP nr. în contul nr. **RO85 OTPV 2600 0006 4242 R001**, deschis la **OTP Bank Miercurea-Ciuc**, pe numele vânzătorului.

8. Subsemnații părți contractante, declarăm că Prețul declarat al acestei vânzări este considerat ca achitat, respectiv primit, pentru sumele achitate până la data autentificării, în condițiile stabilite prin prezentul contract și din acest punct de vedere nu mai există nicio pretenție.

9. Noi, părțile contractante, declarăm conform art. 292. alin. 2 lit. f) din Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, raportat la Titlul VII, Cap. III, pct. 55 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, cu modificările și completările ulterioare, că prețul vânzării stabilit la pct. 7 nu este purtător de TVA.

10. Prețul este fixat la suma menționată mai sus și nu este supus ajustării.

11. Părțile contractante, prin reprezentanții lor, declară că notarul public le-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1497 Cod Civil potrivit căroră, în cazul plății prin virament bancar, data plății este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani.

12. Comisioanele bancare de transfer vor fi suportate de către părți, conform politicii băncii.

13. Noi, părțile contractante, prin reprezentanți legal, declarăm pe proprie răspundere că prețul menționat în contract este cel real și că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 1660 din Codul Civil. De asemenea, cunoaștem că nedeclararea reală a prețului poate fi asimilată cu evaziunea fiscală și falsul în declarații, conform Legii nr. 241/2005.

14. Subscrisa societate **BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.**, prin administrator, declară pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații următoarele:

15.- sunt proprietara imobilului descris mai sus, că acesta are situația juridică identică cu cea reflectată în actele prezentate cumpărătorului, că din cunoștințele mele nu a fost naționalizat, expropriat sau rechiziționat, nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate sau inesizabilitate convențională sau legală, imobilul nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic și nu cunosc să fie încadrat ca având grad de risc seismic ridicat, nu este inclus în capitalul social al vreunei societăți, și nu a fost scos din circuitul civil, nefiind trecut în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ sau în proprietatea altei persoane juridice sau fizice, în niciun mod;

16.- imobilul a fost stăpânit de subscrisa de la dobândire și până în prezent, legal, pe deplin și în mod continuu;

- 17.- nu s-a promis vânzarea, donația, schimbarea sau înstrăinarea sub nicio altă formă ori constituirea vreunui alt drept real sau de creanță asupra Imobilului vreunei alte persoane;
- 18.- nu s-a vândut, donat, schimbat sau înstrăinat sub nicio altă formă ori constituit vreun alt drept real sau de creanță asupra acestui Imobil vreunei alte persoane;
- 19.- imobilul nu este supus procedurii de executare silită sau sechestrat;
- 20.- imobilul nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate asupra acestui Imobil (inclusiv, dar fără a se limita la cereri de restituire în temeiul unor legi speciale sau cereri de restituire/revendicare pe drept comun cu privire la imobil, în tot sau în parte, cerere de anulare/nulitate totală sau parțială a titlului de proprietate) ce ar putea veni din partea vreunor moștenitori/sucesori în drepturi, titulari de drepturi asupra Imobilului, creditori sau orice alți terți privind drepturi de orice natură asupra Imobilului, în tot sau în parte;
- 21.- imobilul nu este revendicat și nu există litigii corespunzător prevederilor Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, sau alte litigii în legătură cu acesta;
22. imobilul nu este sediu sau punct de lucru și/sau nu a fost adus aport la capitalul social al vreunei societăți și nu este afectat unui patrimoniu profesional;
- 23.- nu există conferit legal sau convențional un drept de preemțiune, pact de opțiune sau pact de preferință privitor la achiziționarea acestui Imobil;
- 24.- nu se află în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- 25.- nu suntem în stare de insolvență, respectiv reorganizare judiciară sau faliment, în procedură de fuziune sau divizare ori în proces de dizolvare sau lichidare;
26. - prezentul contract are o cauză reală, licită și morală;
27. - vânzătorul declară că nu există carte tehnică a imobilului.
28. Cumpărătorul, prin reprezentantul legal, declară pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale privind falsul în declarații următoarele:
29. - înțelegem să cumpărăm de la vânzător Imobilul descris mai sus, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord;
30. - avem cunoștință despre situația juridică a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus, știm că nu este grevat de servituți sau de alte sarcini și nu are interdicție la vânzare;
31. - suntem de acord să intrăm în stăpânire de drept și de fapt asupra Imobilului, începând 5 zile lucrătoare de la data încasării prețului de vânzare de către vânzător, când toate riscurile trec în sarcina cumpărătorului.
32. - am verificat personal starea imobilului și suntem de acord să preluăm Imobilul în starea în care se află la momentul încheierii prezentului contract, fiind consemnat în procesul verbal de vizitare a imobilului nr. 66898/27.12.2023;
33. - nu ne aflăm în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a cumpăra
34. am luat cunoștință de prevederile art. 466 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu privire la obligația prezentării acestui Contract, în termen de 30 (treizeci) de zile, începând de astăzi, data autentificării, la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află Imobilul, pentru depunerea declarației fiscale în vederea stabilirii impozitului pe clădiri și terenuri.

35. Cumpărătorul este îndreptăţit să ceară rezoluţiunea contractului cu daune în cazul în care imobilul nu este predat, ori dacă nu este respectată obligaţia de garanţie pentru vicii ascunse, aşa cum este prevăzut la pct. 39.
36. Riscurile legate de calitatea de proprietar asupra imobilului (pierea, deteriorarea imobilului, etc.) sunt şi rămân ale vânzătorului până la momentul remiterii efective a posesiei imobilului către cumpărător.
37. Subscrisa societate **BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.**, prin mandatar, garantez cumpărătorul de orice evicţiuni, totale sau parţiale, cauzate ulterior vânzării prin faptul nostru personal ori de cea provenită din cauze pe care, cunoscându-le la momentul vânzării, le-am ascuns cumpărătorului în conformitate cu prevederile art. 1699 Cod Civil. Prin evicţiune se înţelege pierderea totală sau parţială a dreptului de proprietate asupra bunului vândut, ori tulburarea cumpărătoarei în exercitarea dreptului acesteia de proprietate.
38. Părţile sunt de acord ca în cazul producerii unei evicţiuni sau introducerii unei acţiuni în garanţie, vânzătorul va despăgubi cumpărătorul potrivit prevederilor Codului Civil.
39. Părţile sunt de acord că Vânzătorul va fi ţinut şi garantează cumpărătorul împotriva viciilor, aparente sau ascunse ale Imobilului.
40. În cazul în care, în termen de 3 ani de la data încheierii prezentului contract, din expertiză efectuată la comanda cumpărătorului Municipiul Miercurea-Ciuc rezultă că imobilul – blocul de locuinţe se încadrează în clasa de risc seismic II. sau I., prezentul contract de vânzare – cumpărare se consideră reziliat de plin drept fără punere în întârziere şi fără vreo altă formalitate prealabilă, cu consecinţă repunerii părţilor în situaţia anterioară încheierii contractului, vânzătorul având obligaţia de a restitui cumpărătorului preţul achitat şi contravaloarea expertizei.
41. Impozitele şi taxele de orice natură aferente imobilului ce se înstrăinează sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele şi taxele locale şi alte venituri datorate bugetului local nr. ... în data de eliberat de Serviciul impozite şi taxe Miercurea-Ciuc.
42. Imobilul ce face obiectul acestui contract are posibilitatea de racordare în mod individual la energie electrică, gaze naturale, apă şi canal. Utilităţile imobilului sunt achitate la zi, în bloc existând branşamente ale acestor utilităţi.
43. În conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, republicată, pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract a fost emis Certificatul de performanţă energetică înregistrat în Registrul Auditorului cu nr. din data de întocmit de auditor energetic cu certificat de atestare seria .. şi numărul, imobil ce a primit nota energetică ..., încadrându-se în clasa energetică ..., certificat pe care vânzătorul l-am predat în original cumpărătorului azi, data autentificării contractului.
44. Transmiterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în patrimoniul cumpărătorului, se realizează azi, la data autentificării prezentului contract, urmând ca predarea acestora, adică punerea lor la dispoziţia cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, are loc în 5 zile lucrătoare de la data încasării preţului de vânzare de către vânzător, când toate riscurile trec în sarcina cumpărătorului.
45. Subscrisa vânzător **BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.**, prin administrator, declar pe propria răspundere cunoscând dispoziţiile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declaraţii că astfel cum reiese din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. eliberate în data de de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Harghita – Biroul de Cadastru şi Publicitate

Imobiliară Miercurea Ciuc, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu este grevat de sarcini sau servituți asupra imobilului.

46. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, precum și cheltuielile de intabulare sunt în sarcina cumpărătorului.

47. Subscrisa vânzător **BEMAKI CONSTRUCT S.R.L.**, prin administrator, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cărțile Funciare ale Imobilului ce formează obiectul prezentului înscris și totodată solicit în mod expres radierea vânzătorului din Cărțile Funciare ale Imobilului.

48. Înscrierea în Cărțile Funciare a prezentei transmisiuni a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua de către notarul public, noi, părțile contractante, mandatăm notarul public să îndeplinească în numele nostru și pentru noi toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în Cărțile Funciare.

49. Noi, părțile contractante declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune.

50. Prezentul contract constituie întreaga înțelegere dintre părți cu privire la vânzarea imobilului de către vânzător cumpărătorului.

51. Noi, Părțile, declarăm pe propria răspundere, că ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem prevederile art. 326 Cod penal (privind infracțiunea de « fals în declarații »), ale art. 239 Cod penal (privind infracțiunea de « abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor ») și ale art. 244 Cod penal (privind infracțiunea de « înșelăciune »), astfel:

52. Toate declarațiile și afirmațiile prezentului înscris sunt adevărate, exacte și făcute sub sancțiunea acestor dispoziții legale, în cazul în care se va descoperi că aceste declarații sunt false sau inexacte, Părțile se obligă să ia orice măsuri care se vor dovedi necesare în vederea reparării integrale a prejudiciilor cauzate celeilalte Părți,

53. La semnarea prezentului înscris consimțământul nostru este serios, liber și neviciat, exprimat în cunoștință de cauză prin negocierea clauzelor, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale

acestuia, iar orice modificare/completare a acestuia se va face doar prin acte adiționale autentice, semnate de Părți sau de mandatarii acestora, prin procură autentică,

54. Ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, Legea nr. 70/2015 privind transferurile bancare, modificate și completate,

55. Am luat la cunoștință de toate actele și documentele care au stat la baza autentificării prezentului înscris.

56. Am citit prezentul contract, notarul public explicându-ne conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere, că declarațiile înserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, exonerăm de răspundere notarul public ce a efectuat autentificarea actului, în condițiile art. 1355 alin. (2) din Codul Civil (imprudență sau neglijență)

57. Suntem de acord cu prelucrarea acestor date în vederea perfectării actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora, în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor – RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată.

58. Onorariul notarial și cheltuielile de intabulare ocazionate de perfectarea prezentului contract s-au calculat la valoarea de lei, stabilită conform Studiului de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în , Anexa - Zona , taxe cu care noi, Părțile ne declarăm de acord și pe care Cumpărătorul le achită integral.

59. Redactată, procesată și autenticată de notar public cu sediul în Miercurea-Ciuc , astăzi, într-un exemplar original și () duplicate, din care () s-au eliberat Părților.

Reprezentant legal cumpărător
vânzător

Reprezentant legal

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN LADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar Șeful
WOHLFA DOLF