

I.1.2.



RAPORT de evaluare

si

expertiza tehnica extrajudiciara

-31-

al proprietatii imobiliare DESEMNALE

*-cuprinse in C.F.nr.50097, sub nr.cad.50097, 50097-C1, 50097-C2, 50097-C3-***CASA DE LOCUIT, CLADIRI ANEXE si TERENUL AFERENT**

pentru

raportare financiara

(uz intern-o eventuala vanzare/cumpare)*situata in com.Dealu, sat Tibod nr.2 jud.Harghita***Proprietara TEREN:**
Proprietara CLADIRI:
Solicitant:
Destinatari:**GAL MARGIT**
MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC
MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC
MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC, GAL MARGIT

Intocmit:

ing.Bartha Ladislau
expert evaluator imobiliar ANEVAR
expert tehnic judiciar
Contine...41+22=63.file
Exemplar nr.....2 edii

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al lui **Bartha Ladislau***

I.1.1.

Catre

**MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC,
GAL MARGIT****PROPRIETATEA EVALUATĂ**

A. Obiectivul evaluării îl constituie evaluarea proprietatii imobiliare DESEMNAȚE "Casa de locuit-C1, Atelier-C2, Garaj-C3 si terenul aferent"-de sub nr.cadastral 50097, 50097-C1, 50097-C2, 50097-C3 din C.F.nr.50097-Dealu-sat Tibod, avind ca proprietari tabulari pentru teren pe GAL MARGIT iar ca proprietari tabulari pentru cladiri MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC, proprietate situata in com.Dealu, sat Tibod, nr.2, jud.Harghita.

Casa de locuit-C1-(proprietate tabulara) analizata cu Sp+P nivele, construita in anul 1954, cu cateva reabilitari ulterioare, cu aria construita de ~77,45 mp, aria desfasurata parter fiind de ~77,45 mp, aria desfasurata subsol partial fiind de ~19,88 mp, aria utila parter fiind ~57,68 mp, aria utila subsol fiind de ~12,48 mp.

Atelier-C2-(proprietate tabulara) analizata tip parter, construita in anul 1954, cu aria construita de ~42,8 mp, aria desfasurata parter fiind de ~42,80 mp, aria utila parter fiind de ~30,7 mp.

Garaj-C3-(proprietate extratabulara) analizata tip parter, construita in anii 1970-1975 (conform declaratie Gal Rozalia), cu aria construita de ~12,51 mp, aria desfasurata parter fiind de ~12,51 mp, aria utila parter fiind de ~11,83 mp.

Terenul aferent analizat, de sub nr.cadastral 50097, din C.F.nr.50097 a localității Dealu-Tibod cu destinatia curti constructii 950 mp si cu destinatia arabil de 673 mp, in total 1623 mp conform extras C.F.

B. Obiectivul nr.II. al evaluarii îl constituie evaluarea APORTULUI (VALORIC) al lucrarilor de investitii-amenajari efectuate de GAL MARGIT-GAL ROZALIA la imobilul situat in com.Dealu, sat Tibod, nr.2, jud.Harghita.

Imobilul analizat fiind amplasat în zona periferica al localitatii Tibod, într-o zonă cu proprietati imobiliare rezidentiale rurale. Proprietatea are acces la strada principala-drum asfaltat, dar si la o strada secundara-drum batatorit/balastat, care asigura intrarea mijloacelor de transport in zona proprietatii analizate.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piata a proprietății imobiliare** pentru raportare finaciara (uz intern-o eventuala vanzare/cumparare).

Prezenta lucrare se adresează pentru MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC în calitate de clienta/proprietara cladiri in baza contractului incheiat, dar si pentru GAL MARGIT în calitate de proprietara teren.

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, la data de 13.11.2024, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, rezulta:

A.-Valoarea de piata actuala al proprietatii imobiliare desemnate-"Casa de locuit-C1, Atelier-C2, Garaj-C3 si terenul aferent"-de sub nr.cadastral 50097, 50097-C1, 50097-C2, 50097-C3 din C.F.nr.50097-Dealu-sat Tibod, avind ca proprietari tabulari pentru teren pe GAL MARGIT iar ca proprietari tabulari pentru cladiri MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC, proprietate situata in com.Dealu, sat Tibod, nr.2, jud.Harghita, se ridica la:

Vp=393.700 lei (RON)=~79.100 Euro din care:
(treisutenouazecisitreidemiisaptesutedelei)

-Teren aferent de 1623 mp

-137.400 lei

-C1-Casa de locuit

-209.330 lei din care:

-aport valoric amenajari-investitii efectuate de GAL MARGIT, GAL ROZALIA*
(-pardoseli de gresie in bucatarie, placaje faianta in bucatarie si baie, tavan ghips carton in bucatarie, pardoseli parchet in 2 camere, chiuveta de bucatarie, 2 sobe de teracota)

- 14.080 lei*)

-C2-Atelier

- 39.840 lei

-C3-Garaj

- 7.130 lei

B.-APORTUL lucrarilor de investitii-amenajari efectuate de GAL MARGIT, GAL ROZALIA LA VALOAREA INTEGRALA AL PROPRIETATII IMOBILIARE, situata in com.Dealu, sat Tibod, nr.2, jud.Harghita, se ridica la:

Vi*=14.080 lei (RON)=~2.830 Euro din care:
(paisprezecemioptzecidelei)

-LA-C1-Casa de locuit

-aport valoric amenajari-investitii efectuate de GAL MARGIT, GAL ROZALIA*
(-pardoseli de gresie in bucatarie, placaje faianta in bucatarie si baie, tavan ghips carton in bucatarie, pardoseli parchet in 2 camere, chiuveta de bucatarie, 2 sobe de teracota)

- 14.080 lei*)

-LA-C2-Atelier

-

-LA-C3-Garaj

-

Obs.

Considerente privind valorile estimate au fost:

-valoarea calculata nu cuprinde T.V.A.;

-valorile au fost exprimate tinind seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare pentru atingerea scopului evaluarii;

-valoarea exprimata este o predictie si este subiectiva, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori

-valoarea include și valoarea terenului aferent;

-opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

-a nu se confunda VALOAREA DE INVESTITIE (cheltuieli aferente) cu VALOAREA DE PIATA.

-ALTE LUCRARI efectuate/precizate de GAL MARGIT, GAL ROZALIA (LA PROPRIETATEA IMOBILIARA ANALIZATA-reparatii invelitori, reparatii instalatii de apa-canal, reparatii electrice, intretinere instalatii incalzire, reparatii pereti-tencuieli-zugraveli, reparatii timplarii-geamuri, reparatii pardoseli, reparatii jgheaburi-burlane la CASA DE LOCUIT) CARE chiar daca AU IMPLICAT CHELTUIELI-COSTURI) intra in categoria LUCRARILOR DE REPARATII-FARA APORT VALORIC LA VALOAREA DE PIATA AL PROPRIETATII IMOBILIARE

-cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9770 valabilă în data de 13.02.2025;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima: ing.Bartha Ladislau





I.1.3.CUPRINS

Cap.I.-Introducere

- 1.1.-Adresa de inaintare
- 1.2.-Pagina de titlu
- 1.3.-Cuprins
- 1.4.-Rezumatul caracteristicilor principale si al concluziilor importante
- 1.5.-Certificarea evaluatorului-*Declaratie de conformitate*

Cap.II.-Termenii de referinta-Premisele evaluarii

- 2.1.-Ipoteze si conditii speciale
- 2.2.-Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii
- 2.3.-Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4.1.-Tipul valorii estimate
- 2.4.2.-*Domeniul (competenta) evaluarii*
- 2.5.-Data evaluarii
- 2.6.-Moneda in care se exprima valoarea estimata
- 2.7.-Modalitati de plata
- 2.8.-Inspectia proprietatii
- 2.9.-Riscul evaluarii
- 2.10.-Sursele de informatii utilizate
- 2.11.-Restrictii de utilizare, difuzare si publicare-*Clauze de nepublicare*

Cap.III.-Prezentarea datelor

- 3.1.-Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 3.2.-Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.
- 3.3.-Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
- 3.4.-Informatii despre amplasament
- 3.5.-Descrierea amenajarilor si constructiilor
- 3.6.-Datele privind impozitele si taxele
- 3.7.-Istoric, incluzind vinzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente
- 3.8.-Analiza pietei imobiliare

Cap.IV.-Analiza datelor si concluziile

- 4.1.-Cea mai buna utilizare al terenului considerat liber
- 4.2.-Cea mai buna utilizare al proprietatii considerata construita
- 4.3.-Evaluarea terenului-abordarea prin comparatie directe de piata
- 4.4.-Abordarea prin piata-comparatia directe de piata
- 4.5.-Abordarea prin cost-cea a valorii de inlocuire reactualizate
- 4.6.-Abordarea prin venit-numai in cazul in care sunt date suficiente credibile pe piata
- 4.7.-Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Cap.V.-Anexe

- 5.1.-Calificarile evaluatorului
- 5.2.-Date comparabile
- 5.3.-Planuri de amplasament si delimitare, Acte prezentate de beneficiar
- 5.4.-Schita-cladiriilor
- 5.5.-Fotografii al obiectivelor de cladiri
- 5.6.-Fisa nr.T1-Calculul valorii de piata al terenului aferent prin metoda comparatiei directe de piata
- 5.7.-Fisele nr.C1-C3-Calculul valorii de inlocuire reactualizate ramase si valorii de piata
prin metoda costurilor al obiectivelor de cladiri si constructii
- 5.8.-Fisa nr.P1-Calculul valorii de de piata prin metoda de comparatiilor directe de piata
al proprietatii imobiliare

I.1.4.REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

-Tipul proprietatii:	-rezidential
-Adresa:	-com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita
-Proprietara TEREN:	-GAL MARGIT
-Proprietara CLADIRI:	-MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC
-Situatia juridica	-dreptul de proprietate intabulat-pentru teren si 2 cladiri
-Data efectiva	-13.02.2025.
-Data inspectiei	-13.02.2025.
-Cea mai buna utilizare	-al terenului ca <u>teren construit</u> -al proprietati imobiliare in situatia actuala ca fiind <u>construita</u>
-Marimea amplasamentului	-St=~1623 mp-conform extras C.F.

Cladire analizata-Casa de locuit-C1

Aria construita	77,45 mp
Aria desfasurata	77,45 mp (P) + 19,88 mp (Sp)
Aria utila	57,68 mp (P) + 12,48 mp (Sp)
Nr.nivele	Sp+P

Cladire analizata-Atelier-C2

Aria construita	42,80 mp
Aria desfasurata	42,80 mp
Aria utila	30,70 mp
Nr.nivele	P

Cladire analizata-Sopron

Aria construita	12,51 mp
Aria desfasurata	12,51 mp
Aria utila	11,83 mp
Nr.nivele	P

-Impozit pt. teren neconstruit	-neanalizat
-Impozit pe venit	~16%

Val.proprietatii analizate (Euro)

Val propr.prin cost	82.190
Val.propr.prin piata	79.100
Val.opinata finala	79.100

-Aprecierea starii tehnice generale	-stare satisfacatoare/partial cateva elemente in stare buna
-Utilitati ce s-ar vinde odata cu cladirea principala	-instalatii electrice de iluminat, instalatii sanitare-de apa-canalizare, instalatii de incalzire cu sobe teracota/metalice cu lemne

I.1.5.CERTIFICAREA EVALUATORULUI-DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Bartha Ladislau membru ANEVAR cu legitimația nr. 10575.

În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale.

În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV-2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

De asemenea, evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat la pct.2.2.2. și 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 specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat (cca.3 luni ulterioare acestei date).

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate, dacă raportul nu prevede alta ipoteza

Ca evaluatorul mai certific ca realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depinde de valoarea raportata.

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

I.1.6. Semnatura:

ing. Bartha Ladislau
expert evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR



Cap.II.TERMENII DE REFERINTA-Premisele evaluarii

II.2.1.IPOTEZE SI CONDITII SPECIALE

Acest raport de evaluare a fost intocmit in urmatoarele ipoteze generale:

- a.nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie, actul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil-daca nu se specifica altfel
- b.proprietatea este evaluata fara ipotezi sau datorii daca nu se specifica altfel
- c.se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si se aplica un managment competent
- d.informatiile furnizate de terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete
- e.documentatiile tehnice sunt presupuse corecte, planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru vizualizarea proprietatii
- f.se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidente ale proprietatii, ale subsolului sau structurilor care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mul sau mai putin si nici nu se asuma vreo raspundere pentru obtinerea studiilor de specialitate necesare descoperirii acestora
- g.se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu locale, regionale sau nationale in vigoare, exceptind cazul in care lipsa de conformitate este declarata, descrisa si analizata in raport
- h.se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in vigoare exceptind situatia cind in raport nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate
- i.se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii
- j.se presupune ca folosirea terenului si al constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati, *daca nu se mentioneaza altfel*
- k.se presupune ca nu a fost observata de catre evaluator existenta de materiale periculoase care pot afecta valoarea proprietatii, evaluatorul nu este calificat sa detecteze astfel de substante periculoase

Acest raport de evaluare a fost intocmit in urmatoarele conditii limitative:

- a.orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se aplica numai la raportul de utilizare stabilit, valorile separate alocate terenului si cladirilor nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide
- b.posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de publicare
- c.evaluatorul prin natura evaluarii nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decit daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta
- d.nici una din partile raportului, in totalitate sau in parte nu vor fi publicate in medii de informare fara acordul scris si aprobarea prealabila al evaluatorului

S-au mai luat in considerare urmatoarele ipoteze si conditii limitative suplimentare:

- e.estimarea valorii din acest raport se aplica proprietatii in intregime si orice divizare pe elemente nefiind relevante si nici conditiile de executare silita, in afara cazului cind divizarea a fost evidentiata in raport
- f.previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functiile de conditiile viitoare

-g. PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE CUPRINDE EFECTELE IMEDIATE (scurte) ALE PIETEI IMOBILIARE LA DATA EVALUARII, CAND SE CONSTATA O STAGNARE AL PIETEI IMOBILIARE!

Ipozeze și condiții speciale suplimentare

Imobilul s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuitate, deci fara ipoteza unor demolari.

Aceasta reprezintă și cea mai bună utilizare, datorită faptului că imobilul supus evaluării se pretează, din punct de vedere constructiv, activităților de tip REZIDENTIAL, cu deprecieri functionale si depreciere externe.

Condițiile speciale în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- *În calcule, s-au utilizat suprafețele conform identificărilor topografice efectuate de expert topograf ing.Bencze Andy respectiv pe baza extras C.F. prezentat de beneficiar.*

• Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică satisfăcătoare. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii.

• Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

• Evaluatorul a presupus că proprietatea evaluată se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale, acestea putând fi reactualizate dacă va fi necesar.

II.2.2.OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII.

INSTRUCTIUNILE EVALUARII.

2.2.1. Identificarea bunului

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea proprietatii imobiliare-cladiri/constructii si terenul aferent situate in com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita.

2.2.2. Scopul evaluării

Prezenta lucrare are ca scop *stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare pentru uz intern-o eventuala vanzare-cumparare..*

*Valoarea stabilita de evaluator fiind o valoare confidentiala intre cei 2 proprietari, care poate fii sau nu **PRETUL DE PORNIRE AL UNEI NEGOCIERI INTRE COOPROPRIETARI-in cazul existentei/sau/lipsei altor conjuncturi nedivulgate catre expert, analiza expertului rezumandu-se doar la informatii comunicate de parti cu ocazia inspectiei pe teren, luind in considerare aport valoric al lucrariilor de investitii-amenajari.***

2.2.3. Identificarea clientului și a proprietarului bunului evaluat

Evaluarea a fost solicitată de MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC.

Cooproprietarii imobilului fiind GAL MARGIT (pt.teren) si MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC (pt.cladiri).

Utilizarea raportului de evaluare se va face numai cu acordul lui Bartha Ladislau in calitate de evaluator.

II.2.3.DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea analizata este *proprietate intabulata*-conform extras de carte funciara nr.50097-Dealu-Tibod, *fara ipotecă, ca premise*, dar in extras C.F. fiind adnotat la SARCINI-drept de uzufruct pentru GAL ROZALIA, iar pentru veridicitatea prezentului raport, beneficiarul va anexa un extras C.F. reactualizat.

Beneficiarul au prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de Carte Funciară nr. 50097-al localitatii Dealu (Tibod);
- Releveele cladirilor intocmite de expert topograf ing.Bencze Andy;

II.2.4.1.TIPUL VALORII ESTIMATE

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare (SEV) 2022, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- **SEV 102 – Documentare si conformare**
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 –Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica**
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați in aplicarea metodei, s-a

putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (uz intern-raportare financiara). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definita conform standardelor de evaluare SEV 2022 – SEV 104-Tipuri ale valorii:

„Tipuri ale valorii definite în SEV – Valoarea de piață

30.1 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.

Costuri de tranzacționare

210.1 Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.”

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare **lunii FEBRUARIE 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Baza evaluării efectuate în acest raport fiind valoarea de piață, având în vedere și scopul evaluării în cazul prezentei analize ca valoare de piață.

II.2.4.2.DOMENIUL (COMPETENTA) EVALUARII

Baza evaluării efectuate în acest raport fiind valoarea de piață, având în vedere și scopul evaluării în cazul prezentei analize ca valoare de piață.

Având în vedere natura bunurilor evaluate și informațiile de piață disponibile, metodele de evaluare utilizate fiind abordarea prin cost al valorii de înlocuire reactualizate ramase pentru cladiri, metoda comparatiei directe de piață pentru terenul aferent liber respectiv abordarea prin piață prin metoda comparatiilor directe de piață pentru proprietatea imobiliara analizata.

În cadrul inspecției pe teren, evaluatorul a verificat existența fizică al bunului evaluat, a controlat înregistrarea în evidențele puse la dispoziție de beneficiar.

II.2.5.DATA EVALUARII

Data evaluării va fi **13.02.2025**, deci din trecut, având în vedere data terminării lucrării.

II.2.6.MONEDA ÎN CARE SE EXPRIMA VALOAREA ESTIMATA

Valoarea estimată este exprimată în numerar în LEI și în EURO sau în aranjamente financiare comparabile. Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de **4,9770 lei/EUR**, valabile în data de **13.02.2025**.

II.2.7.MODALITATI DE PLATA

-valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea și forma existentă la data inspecției pe teren în cash

II.2.8.INSPECTIA PROPRIETATII

Inspecția pe teren a fost efectuată în data de **13.02.2025**, în prezența lui GAL MARGIT și GAL ROZALIA și toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare, după cunoștințele evaluatorului, iar informațiile raportate sunt adevărate, corecte și raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții speciale prezentate în raport. *Proprietatea nu prezintă schimbări majore de la data inspecției pînă la data întocmirii evaluării.*

II.2.9.RISCUL EVALUARII

Proprietatea imobiliară (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial. Din punct de vedere al pretabilității, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (**UZ INTERN-O EVENTUALA VANZARE-CUMPARARE**).

Referitor la prevederile suplimentare cerute de Standardelor de Evaluare (SEV) 2022, facem următoarele precizări :

a. Referitor la „Activitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

- piața este o „piață a cumpărătorului” ;
- piața este puțin activă având în vedere numărul tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;

	Evaluare proprietate imobiliara pentru raportare financiara	Bartha Ladislau
		Odorheiu.-Sec., str Morii 1/b
		www.3bh.ro

-previziunile prevăd O INSTABILITATE a evoluției prețurilor pe piața menționată, MOMENTAN FIIND IN STAGNARE;

b. Referitor la „cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

-Cererea trecuta a fost scazuta datorita posibilitatilor reduse de finantare și a creșterii manoperei punerii in opera al acestora;

-Cerere curenta avind in vedere puterea de cumparare a populatiei a adus o USOARA CRESTERE/STAGNARE pentru proprietatile imobiliare de acest tip;

-PREZENTUL RAPORT DE EVALUARE CUPRINDE EFECTELE IMEDIATE (scurte) ALE PIETEI IMOBILIARE LA DATA EVALUARII, CAND SE CONSTATA O STAGNARE AL PIETEI IMOBILIARE!

c. Referitor la „Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”, datorita localizarii proprietatii si caracteristicilor tehnico – constructive posibilele utilizari alternative sunt folosirea eventuala numai pentru pentru scopuri similare/alternative;

d. Referitor la „Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare, pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de evolutia pieței imobiliare din ultima perioadă și O INSTABILITATE a evoluției prețurilor pe piața menționată, MOMENTAN FIIND IN STAGNARE;

II.2.10.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

-Informatii furnizate de agenti imobiliari, medii de informare, s.a.

-Evaluarea proprietatilor imobiliare-editia canadiana 1992, in romana din 2001

-Standardul de Evaluare- SEV-2022

II.2.11.RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE-Clauze de nepublicare

Posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de publicare, partial, in intregime sau referinte, nu poate fi inclus intr-un alt document, fara aprobarea scrisa a evaluatorului. Publicarea partiala sau integrala precum si utilizarea de catre alte persoane decit beneficiarul lucrarii, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Evaluatorul are responsabilitate numai fata de client, care se obliga sa-l protejeze fata de pretentiile unor terti in nici o circumstanta.

Raportul de evaluare este confidential si clientul se obliga sa foloseasca numai in scopul pentru care a fost intocmit.

Cap.III.PREZENTAREA DATELOR

III.3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT.

DESCRIEREA JURIDICA

- | | |
|-----------------------|---|
| -Tipul proprietatii: | -rezidential |
| -Adresa: | -com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita |
| -Proprietara TEREN: | -GAL MARGIT |
| -Proprietara CLADIRI: | -MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC |
| -Situatia juridica | -dreptul de proprietate intabulat-pentru teren si 2 cladiri |

III.3.2.IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

- Nu este cazul

III.3.3.DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASAMENT

- | | |
|---|--|
| -Zonarea proprietatii conform reglementarilor locale | -zona periferica |
| -Utilizarea constructiilor pe piata locala in zona | -majoritatea in scop rezidential si terenuri virane |
| -Schimbari posibile ale zonei de urbanism | -nu se prevad |
| -Servituti pe terenul in cauza | -nu exista adnotat-dar existenta a 2 cooproprietari presupune o servitute |
| - Utilitatea zonei | -este conforma pentru destinatiile actuale sau similare |
| -Gradul de construire al zonei/amplasamentului | -~8,18% |
| -Utilizarea terenului liber | -curte constructii si partial arabil |
| -Reteaua de drumuri | -acces direct la drum/strada |
| -Transportul public | - |
| -Utilitati in zona | -trasee electrice, apa-canal |
| -Distanta catre centrele comerciale | -mare |
| -Distanta pina scoli | -mare |
| -Distanta pina la parcuri si zone de recreere | -mica |
| -Protectia politiei si a pompierilor | -asigurata |
| -Colectarea gunoiului | -prin reteaua de salubritate al localitatii |
| -Tendintele populatiei de a se muta in zona | -neschimbabile |
| -Tendintele in vecinatate | -neschimbabile-terenuri construite cu scop rezidential/terenuri virane |
| -Procentul de proprietate asupra cladirilor | -integral (100%) |
| -Tipul utilizarii fortei de munca si nivelul salariilor | -angajati la un nivel de salarizare insuficient |
| - Conformitatea dezvoltarii zonei | -schimbari nu se prevad |
| -Nivelul chiriilor si gradul de neocupare al proprietatilor | -nu sunt date pentru spatii similare |
| -Restrictii urbanistice | -exista |
| -Zonarea urbanistica | -exista |
| -Activitati noi de constructii in zona | -putine |
| -Procentul de teren vacant | -~91,82% |
| -Schimbari in utilizarea terenului | -nu se prevad |
| -Impozit pt. constructii | -neanalizat |
| -Impozit pt. teren neconstruit | -neanalizat |
| -Caracteristicile parcajului | -in fata imobilului si in curte |
| -Tipul si cantitatea traficului rutier | -intermitent |
| -Tipul si cantitatea traficului pietonal | -reduc |
| -Apropierea de strazi principale | -strada pe care se afla imobilul analizat este o artera de circulatie principala, care comunica si cu un drum secundar, astfel se asigura fluxul de circulatie prin localitate in toate directiile |
| -Legaturi feroviare | - |
| - Vandabilitatea proprietatii | -prezinta interes pentru destinatiile actuale si similare |

III.3.4.INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

- proprietatea este amplasată în zona periferica al localitatii
- zonă are un vad comercial mic/mediu
- zona este rezidentiala;

- poluare în zonă este dată numai de traficul rutier redus, noxe nesemnificative;
- aspectul întregii zone este corespunzător pentru desfășurarea activității rezidențiale
- are acces direct asigurat dinspre strada;
- în această parte a localității în prezent nu se realizează lucrări de construcții semnificative;
- coeficientul de risc seismic al localității : E
- zona nu este inundabilă;

- | | |
|--|---|
| -Marimea amplasamentului | -St=1623 mp (conform C.F.) |
| -Suprafata libera de teren | -Sl= 132,76 mp |
| -Vechimea constructiilor | ~mare-medie |
| -Teren in exces | -nu este cazul |
| -Dimensiuni la intrare-fronton principal | ~50,79 m |
| -Caracteristicile amplasamentului | -zona rezidentiala respectiv periferica a localitatii |
| -Utilitati | -instalatii electrice, apa si canalizare in fosa septica |
| -Topografia terenului | -usor in panta/partial terasat |
| -Conditia geologica a terenului | -neanalizat |
| -Servituti pe terenul in cauza | -nu exista adnotat-dar existenta a 2 cooproprietari presupune o servitute |
| -Zonarea urbanistica | -exista |
| -Vecinatati | -proprietati apartinand persoanelor fizice |
| -Schimbari posibile ale zonei | -nu se prevad |
| -Conformitatea legala | -asigurata |
| -Probleme de mediu | -nu sunt |
| -Utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului-este conforma pentru destinatiile actuale-similare | |

III.3.5.DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR

4.3. Descriere, caracteristici tehnice

- În calcule, s-au utilizat suprafețele conform identificărilor topografice efectuate de expert topograf ing.Bencze Andy respectiv pe baza extras C.F. prezentat de beneficiar.

A. Obiectivul evaluării îl constituie evaluarea proprietății imobiliare DESEMNAȚE "Casa de locuit-C1, Atelier-C2, Garaj-C3 si terenul aferent"-de sub nr.cadastral 50097, 50097-C1, 50097-C2, 50097-C3 din C.F.nr.50097-Dealu-sat Tibod, avind ca proprietari tabulari pentru teren pe GAL MARGIT iar ca proprietari tabulari pentru cladiri MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC, proprietate situata in com.Dealu, sat Tibod, nr.2, jud.Harghita.

Casa de locuit-C1-(proprietate tabulara) analizata cu Sp+P nivele, construita in anul 1954, cu cateva reabilitari ulterioare, cu aria construita de ~77,45 mp, aria desfasurata parter fiind de ~77,45 mp, aria desfasurata subsol partial fiind de ~19,88 mp, aria utila parter fiind ~57,68 mp, aria utila subsol fiind de ~12,48 mp.

Atelier-C2-(proprietate tabulara) analizata tip parter, construita in anul 1954, cu aria construita de ~42,8 mp, aria desfasurata parter fiind de ~42,80 mp, aria utila parter fiind de ~30,7 mp.

Garaj-C3-(proprietate extratabulara) analizata tip parter, construita in anii 1970-1975 (conform declaratie Gal Rozalia), cu aria construita de ~12,51 mp, aria desfasurata parter fiind de ~12,51 mp, aria utila parter fiind de ~11,83 mp.

Terenul aferent analizat, de sub nr.cadastral 50097, din C.F.nr.50097 a localității Dealu-Tibod cu destinatia curti constructii 950 mp si cu destinatia arabil de 673 mp, in total 1623 mp conform extras C.F.

B. Obiectivul nr.II. al evaluării îl constituie evaluarea APORTULUI (VALORIC) al lucrarilor de investitii-amenajari efectuate de GAL MARGIT-GAL ROZALIA la imobilul situat in com.Dealu, sat Tibod, nr.2, jud.Harghita.

-Descrierea clădirii (Casa de locuit-C1)

- | | |
|---------------------|---|
| ❖ infrastructura : | fundații continue din piatra/beton |
| ❖ suprastructura: | pereti portanti din zidarie de caramida |
| ❖ acoperiş: | sarpanta de lemn si invelitori tigle |
| ❖ planșee: | lemn |
| ❖ finisaj exterior: | tencuieli-spoieli |

Cladirea avind:

Pardoseli:

parchet, placi mozaicate, beton, gresie

Finisaj interior: tencuieli-zugraveli, partial placaje faianta
Tâmplării: lemn/metalice
Instalații: electrice, sanitare-apa-canalizare, sobe teracota/soba metalica

Starea tehnică generala al clădirii este satisfacatoare/partial cu cateva elemente in stare buna.

-Descrierea cladirii (Atelier-C2)

❖ infrastructura : fundații piatra/beton
❖ suprastructura: pereti portanti din zidarie de caramida
❖ acoperiş: sarpanta de lemn si invelitori tigle
❖ planşee: lemn
❖ finisaj exterior: tencuieli-spoieli

Cladirea avind:

Pardoseli: beton
Finisaj interior: tencuieli-zugraveli
Tâmplării: metalice/lemn
Instalații: instalatii electrice

Starea tehnică generala al clădirii este satisfacatoare/partial cu cateva elemente in stare nesatisfacatoare.

-Descrierea cladirii (Garaj)

❖ infrastructura : scurte
❖ suprastructura: metalica
❖ acoperiş: metalic si invelitori tip onduline
❖ planşee: -
❖ finisaj exterior: -captuseli OSB

Cladirea avind:

Pardoseli: -
Finisaj interior: -
Tâmplării: dulgheresti metalica simpla
Instalații:

Starea tehnică generala al clădirii este satisfacatoare/partial cu cateva elemente in stare nesatisfacatoare.

-Coeficientul de eficienta al casei -suprafata inchiriabila/ suprafata desfasurata $c \sim 0,71$
-Coeficientul de construire al casei -suprafata desfasurata /suprafata la sol $c \sim 1$
-Descrierea cladirii si aprecierea starii tehnice -explicitate in anexe
-Apreciera starii tehnice generale -stare buna/partial cateva elemente in stare satisfacatoare
-Utilitati ce s-ar vinde odata cu cladirea principala

-instalatii electrice de iluminat, instalatii sanitare-de apa-canalizare,
instalatii de incalzire cu seminee cu lemne

-Utilitatea functionala ale constructiilor-este conforma pentru destinatia actuala

III.3.6.DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

-Impozit pt. constructii -neanalizat
-Impozit pt. teren neconstruit -neanalizat
-Schimbari posibile ale nivelului de impozitare -nu se pot preciza
-Impozit pe venit $\sim 16\%$

III.3.7.ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

-Proprietara TEREN: -GAL MARGIT
-Proprietara CLADIRI: -MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC
-Data construirii casei $\sim$ anul 1954, cu reabilitari ulterioare
-Pretul construirii $\sim$ nu se cunoaste

III.3.8.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.8.1.Definirea pietei

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chirișilor tipici. Spre deosebire de piețele eficiente,

piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare în ultimii ani au devenit uzuale. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este:

- de natura unei proprietăți **rezidențiale**;
- situată în zona **periferică al localității**;
- de **dimensiuni medii**;
- pretabilă a fi utilizată în forma actuală de către **1 ocupant (familie)** ;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **pieța proprietăților rezidențiale**, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul **localității Dealu si imprejurimi**.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică al **localității Dealu si imprejurimi**, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.8.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărătorii, chiriașii, sau alți ocupanți).

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unui proprietati rezidențiale.

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru astfel de proprietati de către persoane fizice care investesc în astfel de imobile.

Cererea pentru proprietăți de această natură este la un nivel **mic/mediu**.

Cererea pentru proprietati de acest tip **A FOST în USOARA CREȘTERE, RESPECTIV PE UNELE PORTIUNI O STAGNARE AL PIETEI IMOBILIARE!**

Având în vedere avantajele amplasării spațiului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, VALOAREA RELATIVĂ etc.) se poate aprecia ca proprietatea evaluata este **atractiva pentru o investiție pe termen SCURT si posibil atractiva si pe termen LUNG**.

-cantitativ potential cumparator se prevad a fi proprietari din localitate si localitati din arierat, într-un numar limitat mic avind în vedere condițiile pietii locale

-calitativ investitori avind în vedere unitatile valorice ale proprietatii utilizind cu scop similar

3.8.3. Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioada de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anume moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferte actuale de proprietăți similare sau asimilabile, sunt prezentate în anexe.

Pe piața specifică din localitatea Dealu si imprejurimi, se află într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă încă din preț decât max. 5-10 %, astfel existând oferte, tranzacții foarte puține. Din aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Din informațiile deținute de către evaluator, tranzacțiile cu spații asimilabile în ultimul timp pe piața locală s-au realizat la prețuri unitare medii cuprinse în intervalul 400-500 EUR/mp.

Terenurile din această zonă s-au tranzacționat la 10-20 EUR/mp, în funcție de dimensiune, front, posibilități de acces, dispunere etc.

-existența potențială a prezentei oferte de proprietate imobiliară indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate

3.8.4. Echilibrul pieței

La nivelul localității Dealu și împrejurimi, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională (rezidențială/turistică) pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile (inclusiv de natura vânzării în cadrul afacerii).

-Situatia cererii si ofertei

- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru
- cumpărătorii și vinzătorii nu sunt întotdeauna bine informați
- informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile
- proprietățile imobiliare sunt durabile, puțin lichide și procesul de vânzare este lung
- echilibrul pentru tranzacțiile de proprietăți similare nu este atins, numărul tranzacțiilor fiind redus și cu loc sporadic
- piața de închirieri fiind puțin activă pentru spații similare
- proprietatea analizată fiind atractivă pe piața imobiliară numai dacă respingerile se oglindesc în diminuarea valorii a acesteia
- proprietatea analizată fiind atractivă pe piața imobiliară pe termen SCURT, posibil atractivă și pe termen LUNG, în principal datorită VALORII RELATIVE

Proprietatea evaluată este o **proprietate rezidențială**, amplasată într-o zonă cu un **vad comercial mic/mediu**, loc cu un **aflux mic de oameni**.

Având în vedere cele prezentate, la nivelul localității Dealu și împrejurimi există un **dezechilibru între cerere și ofertă**. La data evaluării se poate afirma că piața imobiliară este o **pieță a cumpărătorului**.

3.8.5. Tendința pieței pe perioada următoare

Pe piața imobiliară actuală se manifestă O STAGNARE!

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței:

-previziunile prevăd O INSTABILITATE a evoluției prețurilor pe piața menționată, MOMENTAN FIIND IN STAGNARE

În anii precedenți cererea de proprietăți imobiliare rezidențiale/turistice în zona Atid și împrejurimi a crescut într-o măsură mică.

Piața imobiliară LOCALĂ ACTUALĂ fiind în **STAGNARE**, acesta fiind factorul cel mai important de depreciere externă desigur diferențiat pentru fiecare localitate în parte.

Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 8-12 ani.

Cap.IV.ANALIZA DATELOR

IV.4.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform Standardelor de Evaluare SEV-2022 ca cadru general si pe baza Ghidului metodologic de evaluare GEV-630, Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor pe piata, este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabil financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual în una din următoarele situații:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie: **permisibilă legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva.**

IV.4.1.CEA MAI BUNA UTILIZARE AL TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a terenului in situatia actuala este de teren liber.

IV.4.2.CEA MAI BUNA UTILIZARE AL PROPRIETATII CONSIDERATA CONSTRUITA

Cea mai buna utilizare a proprietati imobiliare indeplineste cele patru criterii si anume:

Utilizarea actuala este permisa legal, neexistind nici o restrictie legala.

Destinații permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- | | |
|--|----------------|
| -demolare construcții si vânzare teren liber | -nu este cazul |
| -utilizare rezidențiala / turistica | -DA |
| -utilizare comercială / administrativă | -NU |
| -utilizare industrială | -NU |

Utilizarea actuala este posibila fizic, fiind functionala avind utilitati publice necesare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- | | |
|--|----------------|
| -demolare construcții și vânzare teren liber | -nu este cazul |
| -utilizare rezidențiala / turistica | -adecvata |
| -utilizare comercială / administrativă | -neadecvata |
| -utilizare industrială | -neadecvata |

Utilizarea actuala este fezabila financiar intru-cit veniturile provenite din exploatare proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare.

Utilizarea actuala este maxim productiva in ipoteza inchirierii pentru destinatia actuala sau destinatii similare, pentru care evaluatorul sugereaza reabilitarea si imbunatatirea activitatii de intretinere, astfel avind ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a proprietatii in situatia actuala este considerata construita.

Tinind cont de precizarile de mai sus cea mai buna utilizare utilizare plauzibila pentru imobilul evaluat este cea actuală de **proprietate rezidentiala**.

IV.4.3.EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea terenului se realizeaza pe baza Standardelor de Evaluare SEV-2022 ca cadru general si pe baza Ghidului metodologic de evaluare GEV-630.

„Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia ca fiind liber.”

Tehnica de evaluare folosita fiind **abordarea prin comparatie directa**, in aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Valoarea terenului este influentata de multi factori ca: *tipul drumului de acces, dimensiuni, forme, restrictii de folosire conform planului urbanistic, suprafata adecvata in functie de utilizare si pozitie*

specifica, aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine, poluare cu reziduri, marimea terenului constructibil, natura terenului de fundare, gradul seismic, regimul de inaltime constructibil, starea terenului, gradul de ocupare-dezafectare, de perspectiva sociala si urbanistica, destinatia preconizata sau existenta.

Elemente de comparatie includ suplimentar urmatoarele:

- restrictii legale/aspecte juridice
- utilitati disponibile/echiparea tehnico-edilitara a zonei
- zonarea
- cea mai buna utilizare

Sunt folosite date despre proprietati comparabile, iar comparatiile sunt realizate pentru a demonstra pretul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectiva daca ar fi oferita pe piata.

Pentru stabilirea valorii terenului s-a utilizat metoda comparatiei directe, cunoscind si faptul ca in zona preturile terenurilor tranzactionate libere variaza intre **10-20 de Euro/mp**.

Calculul valorii de piata al terenului aferent s-a efectuat in: -fisa nr.T1.

IV.4.4.ABORDAREA PRIN PIATA

Conform Standardelor de Evaluare SEV-2022 ca cadru general si pe baza Ghidului metodologic de evaluare GEV-630, Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Tehnica de evaluare folosita fiind **abordarea prin comparatie directa**.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele intre caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

Elemente de comparatie recomandate includ urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise
- conditii de finantare
- conditii de vanzare
- cheltuieli necesare dupa cumparare
- conditii de piata
- localizarea
- caracteristici fizice
- caracteristici economice
- utilizarea
- componente non-imobiliare ale proprietatii

Valoarea de piata a proprietății evaluate, determinată prin abordarea prin piata-in fisa nr.P1.

IV.4.5.ABORDAREA PRIN COST

Conform Standardului de Evaluare SEV-2022 ca cadru general si pe baza Ghidului metodologic de evaluare GEV-630, Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic, conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decit costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

A. Prima sursa posibila (si neutilizata-fisele -) de evaluare fiind stabilirea valorii de inlocuire reactualizate conform „Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2-indicativ GV-0001/0-95 aprobat de MLPAT, cuprinse in „Cataloagele de reevaluare”-editia 1964.

Pe baza acestei metodologii se stabileste valoarea de inlocuire la nivelul preturilor din 01.01.1965., dupa care aceste valori se actualizeaza la nivelul datei evaluarii prin sistemul de coeficienti de actualizare trimestriale curente aprobate, recomandate de CTS-MLPAT si prin coeficienti suplimentar de actualizare in functie de cursul unei valute respectiv in cunostinta faptului ca T.V.A.-ul este inclus.

B. A doua sursa posibila (si utilizata-fisa C1) de evaluare fiind **Cataloagele IROVAL-Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire** (Cladiri rezidentiale) avind ca autor **ing.Corneliu Schiopu**.

C. A treia sursa posibila (si neutilizata) de evaluare fiind **Indreptarul Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor, editat de Matrix Rom.**

Metoda costului valorii de inlocuire net reactualizate bazata pe cataloagele Matrix Rom pentru evaluarea constructiilor este un mod de analiza rapid utilizind aria desfasurata al cladirilor.

Cataloagele Costuri de reconstructie-costuri de înlocuire (IROVAL) avind ca autor ing.Corneliu Schiopu, prezinta schematic sistemele, subsistemele și elementele care fac parte din aceste subsisteme.

Indreptarul Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor, editat de Matrix Rom, diferentiaza elementele constitutive ale cladirii.

Prin aceasta metoda valoarea clădirilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire-Depreciere fizică-Depreciere funcțională-Depreciere economică în care: Costul de înlocuire se determină prin metoda costurilor segregate, ceea ce presupune estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei construcții similare, care includ cantitatea reală de materiale utilizate, manoperă, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc.

Deprecierea fizică = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

Deprecierea funcțională = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

Deprecierea economică=constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală avizat de CTS al MLPAT cu nr.67/23.08.1999. Pentru estimarea deprecierei fizice s-au luat în considerare și aspectele constatate cu ocazia inspecției pe teren. Având în vedere faptul că proprietatea supusă evaluării este amplasată în localitate avind functiuni locative s-a estimat deprecierea de tip funcțional, iar depreciere din cauze externe avind în vedere ca piata imobiliara in zona este puțin activa si numarul de vinzatori-cumparatori de proprietati imobiliare este mic, cea ce este oglindit si prin lipsa informatiilor disponibile in medii de informare deasemenea reducerea valorica al cererii în cursul negocierilor. Calculul valorii de înlocuire reactualizate ramase si valorii de piata al obiectivelor cladiri s-a efectuat în fisele nr.C1-C2-C3.

IV.4.6. ABORDAREA PRIN VENIT

(nu sunt informatii credibile suficiente pe piata imobiliara)

IV.4.7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Metodele de evaluare aplicate în acest raport de evaluare au condus la obținerea următoarelor valori probabile ale proprietăților imobiliare avute în patrimoniu:

Bunuri imobile	Abordarea prin			Val. adoptată Euro	FISELE nr.
	cost	piață	venit		
Clădiri, construcții, teren	82.190	79.100	-	79.100	T1,C1- C2- C3,P1
OBSERVAȚII	Aplicat	Aplicat	neaplicabil		

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

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

Precizia: Precizia evaluării este legata de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor / informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiza aplicate precum și în abordările în evaluare utilizate, cu alte cuvinte este data de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculului efectuate precum și de ajustările aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile.

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

	<i>Abordarea prin piață</i>	<i>Abordarea prin venit</i>	<i>Abordarea prin cost</i>
Adecvarea	Da - în cazul proprietatilor imobiliare comparabile existente	Nu-pentru ca proprietatea nu produce venituri	Da – în lipsa informațiilor precise și suficiente necesare în celelalte abordări
Precizia	Da – pentru ca se gasesc informații (chiar daca sunt putine) de piață adecvate pentru a folosi aceasta abordare pt. proprietatea imobiliara	Nu-pt.ca nu se utilizeaza inchirieri de propr.rezidentiale in zona, iar ca propr.turistice sunt multe variabile de piață, sensibile la calitatea informațiilor de piață si nu sunt coerente	Costul brut a fost estimat pe baza documentele puse la dispoziția evaluatorului iar deprecierea au fost estimate corect (conf.pct.4.5). Datele și calculele se considera corecte.
Cantitatea informațiilor	Partial Da – pentru ca se gasesc informații putine de piață adecvate pentru a folosi aceasta abordare pt. proprietatea imobiliara	Nu-pentru ca proprietatea nu produce venituri, chiar daca ar produce venituri la o utilizare turistica, veniturile nu ar fi cuantificabile pt. a forma o opinie referitor la valoare	Sursa informațiilor pentru costuri este unica dar de încredere și satisface relativ criteriul "cantitatea informațiilor"

În urma analizei rezultatelor obținute prin aplicarea acestor metode de evaluare și având în vedere tipul bunurilor evaluate, amplasarea, destinația și situația actuală a piețelor specifice, evaluatorul consideră că valoarea probabil optenabilă pe piață este cea estimată prin **PIATA**, în cazul abordării prin cost influența piete imobiliare fiind doar la nivel de apreciere subiectiva, iar în abordarea prin venit în lipsă de comparabile, a fost neaplicabilă – respectiv:

<i>Categorie de mijloace fixe</i>	<i>Nr. articole</i>	<i>Valoare de piață estimată</i>		<i>Vezi FISA nr.</i>
		<i>RON</i>	<i>EUR</i>	
<i>Clădiri, construcții, teren</i>	1	393.700	79.100	P1
Total bunuri imobile	1	393.700	79.100	P1

Rata de schimb folosită este de 1 EUR = 4,9770 RON

Valoarea de mai sus este prezentat detaliat pe fiecare bun mobil în parte în FISELE T1, C1-C2-C3, P1.

Conform SEV 104 – Cadru general, pct. 210.1: Valoarea de piață este "prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării".

În lipsa unei piete active pentru proprietati imobiliare similare, datorita cantitatii si calitatii informatiilor prezentate, conform opiniei evaluatorului valoarea proprietății evaluate este cel mai bine reflectată de valoarea obținută prin date ce se bazează pe **PIATA**, astfel valoarea evaluată a imobilului este de :

V_p=393.700 lei (RON)=~79.100 Euro
(treisutenouazecisitreidemiisaptesutedelei)

Cap.V.ANEXE

V.5.1.CALIFICARILE EVALUATORULUI

Evaluatorul fiind ing.Bartha Ladislau membru titular ANEVAR, cu legitimatie nr.10575.

Pregătire de baza:

-inginer constructor din anul 1982

Studii de specialitate efectuate:

- expert tehnic judiciar din anul 1995 si membru in Corpul Expertilor Tehnici
- expert evaluator imobiliar ANEVAR din anul 2000
- evaluator intreprinderi ANEVAR din anul 1999

Pina in prezent ca evaluator am efectuat lucrari in domeniul economic, evaluari de afaceri , active si proprietati imobiliare, expertize tehnice judiciare si extrajudiciare de evaluare.

-Nivel de asigurare la Aon Romania Broker de Asigurare-Reasigurare SRL

-I.

Datele de identificare:

-adresa : Odorheiu-Secuiesc str.Morii nr/1/b, jud.Harghita;-telefon: 0740-049426

V.5.5.

FOTOGRAFII

Proprietate imobiliara-sat Tibod nr.2



Teren aferent-sat Tibod nr.2



C1-Casa de locuit-sat Tibod nr.2



C2-Atelier



C2-Garaj



ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE DE PIATA (TEREN)

din C.F. -50097-Dealul

Nr.cad.

Suprafata terenului aferent (mp)

Tibod

50097

conf.mas.topo

Nr.topo

1.613
conf. C.F.

1623

curte constr

950

arabil

673

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1.623	786	4.424	840
Pret (cerere) (Eur/mp)		17,80	13,5	14,3
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		17,80	13,50	14,29
Conditii vanzare (-0-30% din cerere)	FEBRUARIE-2025	vanzare-mai 2024	vanzare-mart- 2024	vanzare-iul-2021
Valoarea corectiei (Euro/mp)		2,00%	2,00%	8,00%
Pret corectat		18,16	13,77	14,37
Localizare	periferica-TIBOD	periferica-SANCRAI	periferica-Tibod	periferica-Tamasu
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		18,16	13,77	14,37
Acces	linga drum ASFALTAT	linga drum batatorit/balastat	linga drum asfaltat	linga drum batatorit/balastat
Valoarea corectiei (%)		10,5%	0,0%	10,5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2	0,0	2
Pret corectat		20,06	13,77	15,88
Destinatia (utilizarea terenului)	REZIDENTIALA	rezidentiala	viran	viran
Valoarea corectiei (eur/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		20,06	13,77	15,88
Utilitati	A-C,E pe imobil	a,e la distanta medie-mica	a-c,e linga teren	a-c,e linga teren
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,86	0,49	0,57
Pret corectat		21,92	14,26	16,45
Suprafata	1.623	786	4.424	840
Corectie procentuala		-4,5%	18,7%	-10,5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,99	2,67	-1,73
Pret corectat		20,93	16,93	14,72
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)	suprafata mare, latime fronton ~50,79/25,65m, poligonala, usor in panta-terasat, construit	suprafata medie, latime fronton-7,2m, poligonala, usor in panta, construitibil	suprafata f.mare, latime la strada-29,9m, poligonala, in panta/plata-usor in panta, construitibil	suprafata medie, latime la strada ~>39m, dreptunghiulara, usor in panta, construitibil
Total corectie bruta		4,75	3,16	3,80
		<i>comparabila neconforma datorita corectiilor exagerat de mari</i>		
Valoarea estimata-rotund	Eur/mp	17,00	RON/mp	
S teren =1623 mp		27.600 €	137.400 lei	

suprafata-mare/mica
forma-regulata/neregulata
forma-plana/in panta/terasat
acces greoi/pe jos/cu-fara auto
servituti-in tabel anterior
neconstruibil/construibil cu PUZ
intravilan
amenajari-umpluturi-imprejmuiri
zona intens circulata/linistita/retrasa
vecinatate deranjanta/agreabila
potential inundabil in cazuri exceptionale

1	2	4
-0,5%	1,7%	-0,5%
0,0%	0,0%	0,0%
-5,0%	5,0%	-5,0%
0,0%	10,0%	-5,0%
0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%
1,0%	2,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%
0,0%	0,0%	0,0%
-4,5%	18,7%	-10,5%

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Cladire de locuit								
Proprietari:		Sp+P						
Denumire și adresă obiectiv:		Ieren-GAL MARGIT		cladiri-MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC				
Data evaluării:		13.02.2025.						
Suprafața construită		Sc (mp) = 77,45		2024-2025		Euro/lei		
Suprafața desfașurată construită		Sdc (mp) = 77,45		pg.13,53-vol.I-ca tipologie		coef.react.Schiopu		
		cf.ident.la fata locului		Ad-prispa		Adp=		
		conf.identif.topo-C1-		Ad-subsol		Ads=		
STRUCTURA		77,45				19,88		
Nr. cr.	Tip fundație (simbol) (DS)	P	Suprafața construită(mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Coeficient de uzură fizică ramasa/estimata	Corecție distanță (1) Corecție manoperă (2) Indici de actualizare	Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCBS-var.1		0,00	109,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	FCBS-var.2		57,57	145,03	8.349,21	0,650	1,0000	5.426,99
3	FCBS-var.3		0,00	178,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	FSUBSPAR		19,88	439,04	8.728,11	0,650	1,0000	5.673,27
31/178	R/CSAMOZ-scara		0,00	175,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FSUBSTOT		0,00	668,80	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	SCAMOZ		0,00	1718,26	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	SCAGRES		0,00	1481,05	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	Infrastr.pl.bolți-INFRA		0,00	1.927,57	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	BOLTAR2-bolți-4m		0,00	652,82	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	BOLTAR3-bolți-6m		0,00	648,95	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PBOLD3M-bolțisoare		0,00	432,97	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PBOLD4M-bolțisoare		0,00	593,21	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PBOLD5M-bolțisoare		0,00	746,45	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PLANSEUL-4 m-LEMN		0,00	89,87	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PLSTEJAR-6 m-lemn		0,00	123,11	0,00	1,000	1,0000	0,00
21/172	R/PBOL-pl.bolți car.		0,00	733,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
29/178	R/PMOB37-pl.b.a.		0,00	265,77	0,0	1,000	1,0000	0,0
29/178	R/PMOB37-pl.b.a.		0,00	76,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
61/184	R/PLFF-pl.lemn		0,00	154,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
7/169	R/F1-fundatii lz.		0,00	342,48	0,0	1,000	1,0000	0,0
7/169	R/F1-fundatii lz.		0,00	342,48	0,0	1,000	1,0000	0,0
3/173	R/SMON200-st.beton a.		0,00	720,66	0,0	1,000	1,0000	0,0
48/181	Z/Z30-Zid.car.		0,00	271,13	0,00	1,000	1,0000	0,00
1/200	A/AZ1M-Tenc.		0,00	27,27	0,00	1,000	1,0000	0,00
6.2/16	Zidarie piatra-mc		0,00	233,54	0,0	1,000	1,0000	0,0
6.2/16	Zidarie piatra-mc		0,00	233,54	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	FCV1		0,00	176,41	0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INFRASTRUCURĂ								11.100,26
Nr. cr.	Tip parter (simbol)		Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog			Cost total corectat
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1-P	7ZIDCAR24PFS		0,00	385,92	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZIDCAR30PFS		0,00	402,11	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZIDCAR37PFS		77,45	418,30	32.397,66	0,650	1,0000	21.058,48
1-P	7ZIDCAR53-37,5PFS		0,00	591,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
6	SLIAZFL-lemn-azb		0,00	140,00	0,00	1,000	1,0000	0,00
6	SLITCNV-lemn-tabla		0,00	232,89	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZBCA24PFS		0,00	253,33	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZBCA30PFS		0,00	266,57	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZBCA37PFS		0,00	279,83	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZBOL24PFS		0,00	276,43	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZBOL29PFS		0,00	294,55	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZPOROT24PFS		0,00	308,40	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-P	7ZPOROT30PFS		0,00	325,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZIDCAR24PS		0,00	404,34	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZIDCAR30PS		0,00	424,23	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZIDCAR37PS		0,00	444,12	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZBCA24PS		0,00	279,37	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZBCA30PS		0,00	294,01	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZBCA37PS		0,00	308,66	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZBOL24PS		0,00	262,61	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZBOL29PS		0,00	279,61	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZPOROT24PS		0,00	310,07	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-P+(E/M)	7ZPOROT30PS		0,00	325,52	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZIDCAR24EFS		0,00	385,92	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZIDCAR30EFS		0,00	402,11	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZIDCAR37EFS		0,00	418,30	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZBCA24EFS		0,00	253,33	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZBCA30EFS		0,00	266,57	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZBCA37EFS		0,00	279,83	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZBOL24EFS		0,00	276,43	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZBOL29EFS		0,00	294,55	0,00	1,000	1,0000	0,00

2-(P)+E/M	7ZPOROT24EFS	0,00	310,21	0,00	1,000	1,0000	0,00
2-(P)+E/M	7ZPOROT30EFS	0,00	325,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	Suprastr.zid.port.-ZID	0,00	1.629,15	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PBOLD3M-boltisoare	0,00	432,97	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PBOLD4M-boltisoare	0,00	593,21	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PBOLD5M-boltisoare	0,00	746,45	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PLANSEUL-4 m-LEMN	0,00	89,87	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PLSTEJAR-6 m-lemn	0,00	123,11	0,00	1,000	1,0000	0,00
21/172	R/PBOL-pl.bolți car.	0,00	733,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
29/178	R/PMOB37-pl.b.a.	0,00	76,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
61/184	R/PLFF-pl.lemn	0,00	154,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
29/178	R/PMOB37-pl.b.a.	0,00	76,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
61/184	R/PLFF-pl.lemn	0,00	154,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
47/181	Z/Z24-zid.caramida	0,00	422,55	0,0	1,000	1,0000	0,0
P+E+M							
5	CASALEMN	0,00	141,81	0,00	1,000	1,0000	0,00
7.16/18	Zidarie cos de fum	0,00	686,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
7.16/18	Zidarie cos de fum	0,00	686,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	F+STR-BARNE-L-FUNST	0,00	411,98	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	FCV1	0,00	176,41	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	MAGLECAR	0,00	91,48	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	ITZNPLAN	0,00	36,09	0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL PARTER							21.058,48
OTAL MP		77,45					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							32.158,74
TOTAL PREȚ / MP							415,22

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj DS+P+M (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	D	E	Cost total corectat
		A	B	C=AxB			F=CxDxE
5	FOBFSC	0,00	317,12	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	FSUPFSC	0,00	600,38	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	FINI-BARNE-L	0,00	270,08	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	FOBFSC3-mitek	0,00	315,99	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	FSUPFSC3-mitek	0,00	333,80	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	FOBFS	77,45	515,65	39.937,25	0,750	1,0000	29.952,94
	STROP-fatada	0,00	110,69	0,00	1,000	1,0000	0,00
	B1S-interior	0,00	33,03	0,00	1,000	1,0000	0,00
	FINBUCZID-int.+ext.-ds	0,00	371,83	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	FSUPFS	0,00	600,38	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	FOMANS	0,00	366,33	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	FATMABCM	0,00	664,58	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	FIN.FAT.SIMPIATRA3	0,00	287,08	0,00	1,000	1,0000	0,00
3	PLAC.FAT.BRATCA3	0,00	242,23	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	FTERMOEXTRUD-soclu	0,00	177,88	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	FTERMO10-soclu	0,00	204,58	0,00	1,000	1,0000	0,00
12/201	Spoiet-lipsa	0,00	5,45	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	FIN.FAT.SIMPIATRA1	0,00	184,47	0,00	1,000	1,0000	0,00
6	FIN.FAT.TERASIT	0,00	114,79	0,00	1,000	1,0000	0,00
7	FIN.FAT.PRAFPIATRA	0,00	141,01	0,00	1,000	1,0000	0,00
8	FIN.FAT.TENCSTROP	0,00	125,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
35.6/99	Placi OSB	0,00	10,09	0,0	1,000	1,0000	0,0
96/100	Placi polist.extr.-mat-3cm	0,00	2,99	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FIN.FAT.TERMOS5	0,00	104,94	0,00	1,000	1,0000	0,00
10-FVINA	FIN.FAT.TENCDRISC-uj	102,13	75,13	7.672,58	0,700	1,0000	5.370,80
11	FIN.ALUCOBOND	0,00	229,40	0,00	1,000	1,0000	0,00
12	FTERMOSIST10-fatada	0,00	153,73	0,00	1,000	1,0000	0,00
14	PPERETEM3	0,00	768,15	0,00	1,000	1,0000	0,00
15	PPERETEM4	0,00	419,03	0,00	1,000	1,0000	0,00
	DS						
8/228	TP/FPVCLOSB-fer.ext.	0,00	222,76	0,0	1,000	1,0000	0,0
3/227	TP/FERLESIM-ferisimple	0,00	143,67	0,0	1,000	1,0000	0,0
56.8/95	Geam termopan	0,00	64,00	0,0	1,000	1,0000	0,0
56.2/95	Geam simplu	0,00	97,28	0,0	1,000	1,0000	0,0
1/234	TP/TABLITOC-usisimple	0,00	287,49	0,0	1,000	1,0000	0,0
1/234	TP/TABLITOC-usisimple	0,00	287,49	0,0	1,000	1,0000	0,0
3/227	TP/FERLESIM-ferisimple	0,00	143,67	0,0	1,000	1,0000	0,0
3/227	TP/FERLESIM-ferisimple	0,00	143,67	0,0	1,000	1,0000	0,0
18/207	A/AF-pl.faianta	5,32	75,35	400,9	0,950	1,0000	380,8
18/207	A/AF-pl.faianta	-5,32	75,35	-400,9	0,750	1,0000	-300,7
6/223	P/P15-p.gresie-int.	9,18	78,08	716,8	0,900	1,0000	645,1
	Covor pvc	-9,18	10,53	-96,6	0,700	1,0000	-67,7
13/224	STMR/P17-suport beto	-9,18	23,25	-213,5	0,700	1,0000	-149,4
9/232	TP/UAUTORUL-usi ruf	0,00	410,78	0,0	1,000	1,0000	0,0
10/233	TP/UMP2-usi extmet	0,00	87,98	0,0	1,000	1,0000	0,0

pag.24-vol.I.
pag.24-vol.I.

pag.51-vol.I.
pag.115-vol.V.
pag.115-vol.V.
pag.115-vol.V.
pag.117-vol.V.
pag.117-vol.V.
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu

Schiopu
pag.28-vol.I.

pag.53-vol.I.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
pag.55-vol.I.
pag.53-vol.I.
pag.53-vol.III.
pag.54-vol.III.

pag.53-vol.I.
pag.53-vol.I.
pag.55-vol.I.
pag.114-vol.III.
pag.114-vol.III.

pag.35-vol.I.
pag.57-vol.III.
pag.57-vol.III.
pag.58-vol.III.
pag.35-vol.I.
pag.35-vol.I.

pag.51-vol.I.
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
Schiopu
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
pag.36-vol.I.
pg.212-vol.II.
pg.212-vol.II.

Schiopu
Schiopu
BTP-febr.2024
BTP-febr.2024

Schiopu
Schiopu

Schiopu
Schiopu

Schiopu
Schiopu

Schiopu
Dedeman
Schiopu

Schiopu
Schiopu

	P							
8/228	TP/FPVCLOSB-fer.ext.	0,00	222,76	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
1/227	TP/FERLEDUB-feridub	0,00	236,39	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
56.8/95	Geam termopan	0,00	64,00	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr.2024
56.2/95	Geam simplu	0,00	97,28	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr.2024
3/231	TP/USAPVCGT-usi extpv	0,00	257,20	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
1/234	TP/TABLITOC-usisimple	0,00	287,49	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
1/234	TP/TABLITOC-usisimple	0,00	287,49	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
1/234	TP/TABLITOC-usisimple	0,00	287,49	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
18/207	A/AF-pl.faianta	0,00	75,35	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
18/207	A/AF-pl.faianta	0,00	75,35	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
6/223	P/P15-p.gresie-int.	0,00	78,08	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
7/223	P/P15-p.gresie-ext.	0,00	93,72	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
2/225	P/P19-p.dusumele	0,00	32,58	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
4/224	P/P10-p.parchet	31,95	88,41	2.824,8	0,750	1,0000	2.118,6	Schiopu
	Covor pvc	-9,18	10,53	-96,6	0,700	1,0000	-67,7	Dedeman
13/224	STMR/P17-suport beta	-9,18	23,25	-213,5	0,700	1,0000	-149,4	Schiopu
12/206	T/PLARIGI-tavane R.	9,18	53,25	488,8	0,850	1,0000	415,5	Schiopu
21/203	T/T1-tenc.tav.+zugr-v	-9,18	36,17	-332,0	0,750	1,0000	-249,0	Schiopu
8/205	T/TSRVOP-capt.lambr	0,00	48,66	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
1/200	A/AZIM-tenc.per.	0,00	27,27	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
4/200	A/Z1M-tenc.+spoieli	0,00	36,46	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
17/189	A/OSBINTAM	0,00	79,08	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
3/227	TP/FERLESIM-ferisimple	0,00	143,67	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
56.8/95	Geam termopan	0,00	64,00	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr2024
3/231-aslr	TP/USAPVCGT-usi extpv	0,00	257,20	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
3/231-aslr	TP/USAPVCGT-usi extpv	0,00	257,20	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
3/227	TP/FERLESIM-ferisimple	0,00	143,67	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
3/231-aslr	TP/USAPVCGT-usi extpv	0,00	257,20	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
16/230-TP	TP/OBLONCLA	0,00	176,54	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
	Plasa tintar	0,00	14,06	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
	Rulouri jaluzele	0,00	179,49	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
	M							
	FINISAJE INTERIOARE							
1/200	A/AZIM-tenc.per.	0,00	27,27	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
2/200	A/AZ2M-tenc.+glet.per	0,00	36,46	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
4/200	A/Z1M-tenc.+spoieli	0,00	36,46	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
5/200	A/Z1-tenc subtiri+zugr	0,00	8,18	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
12/201	A/ACRILIC-zugr.	0,00	5,45	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
13/201	A/TABG-tapete	0,00	27,41	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
16/202	T/AT1-tenc.tav.	0,00	29,71	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
18/202	T/AT1-tenc.tav+glet-v	0,00	36,31	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
19/202	T/TAT5-tenc+glet-tav-i	0,00	39,47	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
20/203	T/DT1-spoi.tav.	0,00	2,58	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
21/203	T/T1-tenc.tav.+zugr-v	0,00	36,17	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
22/203	T/T4-tenc.tav.+zugr-i	0,00	43,35	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
	placaje pereti/tavane	0,00	39,61	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
2/204	A/PLACRIGI+zugr.	0,00	75,35	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
6/205	A/PLRIGIPIV+termo+z	0,00	10,44	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr2024
125.3/103	Vata minerala-mat.	0,00	48,66	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
8/205	T/TSRVOP-capt.lambr	0,00	85,97	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
7/205	T/TSRVOP-tavR+iz+z	0,00	10,44	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr2024
125.3/103	Vata minerala-mat.	0,00	53,25	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
12/206	T/PLARIGI-tavane R.	0,00	75,35	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
18/207	A/AF-pl.faianta	0,00	234,38	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
16/211	F/PLACB-pl.caramida	0,00	55,26	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
	pereti	0,00	10,44	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
12/188	A/RIGIVATA-P.Rigips	0,00		0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr2024
125.1/103	Vata minerala	0,00						
	Placi tavan-hornbach	0,00	1,29	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr2024
84.2/98	Placaje gips-carton	0,00	4,67	0,0	1,000	1,0000	0,0	BTP-febr2024
	PARDOSELI							
3/166	R/UMPLPB-umpluturi	0,00	52,82	0,00	1,000	1,0000	0,00	Schiopu
1/222	P/AP1-sapa mortar	0,00	10,48	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu
2/222	P/P9-p.beton ciment	0,00	17,80	0,0	1,000	1,0000	0,0	Schiopu

6/223	P/P15-p.gresie-int.	0,00	78,08	0,0	1,000	1,0000	0,0
7/223	P/P15-p.gresie-ext.	0,00	93,72	0,0	1,000	1,0000	0,0
4/224	P/P10-p.parchet	0,00	88,41	0,0	1,000	1,0000	0,0
13/224	STMR/P17-suport beto	0,00	23,25	0,0	1,000	1,0000	0,0
1/225	P/P1-pard.PVC	0,00	86,69	0,0	1,000	1,0000	0,0
2/225	P/P19-p.dusumele	0,00	32,58	0,0	1,000	1,0000	0,0
5/226	P/LAMELAR-p.parchet	0,00	51,10	0,0	1,000	1,0000	0,0
	Covor pvc	0,00	10,53	0,0	1,000	1,0000	0,0
96/100	Placi polist.extr.-mat-3	0,00	2,99	0,0	1,000	1,0000	0,0
85.6/99	Placi OSB	0,00	10,09	0,0	1,000	1,0000	0,0
125.1/103	Vata minerala	0,00	4,81	0,0	1,000	1,0000	0,0
26.2/90	Dusumea	0,00	7,68	0,0	1,000	1,0000	0,0
	TAMPLARII						
1/227	TP/FERLEDUB-ferduble	0,00	236,39	0,0	1,000	1,0000	0,0
2/227	TP/FERLECU-ferlecuplat	0,00	229,50	0,0	1,000	1,0000	0,0
3/227	TP/FERLESIM-ferlsimple	0,00	143,67	0,0	1,000	1,0000	0,0
8/228	TP/FPVCLSB-fer.ext.pvc	0,00	222,76	0,0	1,000	1,0000	0,0
3/231	TP/USAPVCGT-usi extpvc	0,00	257,20	0,0	1,000	1,0000	0,0
9/232	TP/UAUTORUL-usi rulan	0,00	410,78	0,0	1,000	1,0000	0,0
1/234	TP/TABLITOC-usisimple	0,00	287,49	0,0	1,000	1,0000	0,0
10/233	TP/UMP2-usi extmet	0,00	87,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
6/235	TP/UCELGOC-usi int.lemn	0,00	202,52	0,0	1,000	1,0000	0,0
7/235	TP/UCELPLIT-usiintemn	0,00	115,54	0,0	1,000	1,0000	0,0
10/236	TP/PVCASAB-usi int.pvc	0,00	166,21	0,0	1,000	1,0000	0,0
11/236	TP/GLASWAND-debara	0,00	333,42	0,0	1,000	1,0000	0,0
12/236	TP/ARMONIC-usiintpvc	0,00	92,29	0,0	1,000	1,0000	0,0
13/236	TP/LEMNGLIS-usiglis	0,00	369,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	FM78x120-fer.mans.	0,00	785,23	0,00	1,000	1,0000	0,00
17.8/53	Luminator NEVADA	0,00	152,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
56.2/95	Geam simplu	0,00	97,28	0,0	1,000	1,0000	0,0
56.8/95	Geam termopan	0,00	64,00	0,0	1,000	1,0000	0,0
							37.899,98
	TOTAL FINISAJ PARTER						
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	D	E	Cost total corectat
		A	B	C=AxB			F=CxDxE
3	SCAGRESCL	0,00	1.481,05	0,00	1,000	1,0000	0,00
3	SCASTEJACL	0,00	3.556,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	SCAM0Z	0,00	1718,26	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	SCAGRES	0,00	1481,05	0,00	1,000	1,0000	0,00
13.1/37	Trepte lemn	0,00	192,62	0,0	1,000	1,0000	0,0
13.4/37	Balustrada lemn	0,00	187,88	0,0	1,000	1,0000	0,0
6/223	P/P15-p.gresie-int.	0,00	78,08	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SCASTEJA	0,00	3556,08	0,00	1,000	1,0000	0,00
13.8/37	Balustrada inox	0,00	212,35	0,0	1,000	1,0000	0,0
13.5/37	Balustrada lemn	0,00	261,96	0,0	1,000	1,0000	0,0
13.2/37	Trepte-contratrepte	0,00	270,44	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	SCAGRES	0,00	1556,86	0,00	1,000	1,0000	0,00
13.4/37	Balustrada lemn	0,00	187,88	0,0	1,000	1,0000	0,0
31/178	R/SCARAMON	0,00	175,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
6/223	P/P15-p.gresie-int.	0,00	78,08	0,0	1,000	1,0000	0,0
7/223	P/P15-p.gresie-ext.	0,00	93,72	0,0	1,000	1,0000	0,0
12.9/34	Dusumea	0,00	67,13	0,0	1,000	1,0000	0,0
13.4/37	Balustrada lemn	0,00	187,88	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	SCAMARM-asim	0,00	4251,98	0,00	1,000	1,0000	0,00
	TOTAL FINISAJ SCARI						0,00
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	D	E	Cost total corectat
		A	B	C=AxB			F=CxDxE
1	INVTZx1,3	0,00	112,38	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	INVTLx1,3	0,00	144,16	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	INVTIGx1,3	100,69	139,80	14.076,07	0,700	1,0000	9.853,25
5	PLANSEUL-lemn-4m	0,00	89,87	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	PLSTEJAR-lemn-6m	0,00	123,11	0,00	1,000	1,0000	0,00
25/196	TR/BBT-Burlane	-6,00	20,96	-125,7	0,700	1,0000	-88,0
28/197	TR/IJTZINC-Jgheaburi	0,00	26,27	0,0	1,000	1,0000	0,0
4/192	SP/TIGSOLZI	0,00	60,86	0,0	1,000	1,0000	0,0
6/193	SPTIGPROFIx1,244x1,30	0,00	67,75	0,0	1,000	1,0000	0,0
24/196	SP/BITUMSINx1,244x1,30	0,00	40,62	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	SARPMITEK	0,00	56,54	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-nou	INBRAMAC	0,00	125,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-nou	WATERRBE-inv	0,00	95,30	0,00	1,000	1,0000	0,00
1-nou	SARPINWV	0,00	168,37	0,00	1,000	1,0000	0,00
3	Inv.tigles.tabla ar.	0,00	242,72	0,00	1,000	1,0000	0,00
17/194	SP/ONDULINEx1,1	0,00	39,90	0,0	1,000	1,0000	0,0
2/192	SP/SARPUSORX1,244	0,00	28,71	0,0	1,000	1,0000	0,0
1/192	SP/SARPGREU	0,00	50,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
24/196	SP/BITUMSINx1,244x1,30	0,00	40,62	0,0	1,000	1,0000	0,0
24/196	SP/BITUMSINx1,3	0,00	40,62	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	TERNE-asim	0,00	175,35	0,00	1,000	1,0000	0,00

Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu

Dedeman

BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024

Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu

pag.56-vol.V.

BTP-febr2024

BTP-febr2024
BTP-febr2024

pag.53-vol.I
pag.53-vol.I
pag.35-vol.I.
pag.35-vol.I.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
Schiopu
pag.35-vol.I.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024
pag.35-vol.I.
BTP-febr2024
Schiopu
Schiopu
Schiopu

BTP-febr2024
BTP-febr2024
pag.35-vol.I.

pag.35-vol.I.
pag.35-vol.I.
pag.35-vol.I.

pag.117-vol.V.

Schiopu
Schiopu
Schiopu
Schiopu

pag.114-vol.III.
pag.35-vol.I.
pag.35-vol.I.

pag.51-vol.I.
Schiopu
Schiopu

Schiopu
Schiopu
Schiopu
pag.35-vol.I.

2	TERCIRC-asim	0,00	228,19	0,00	1,000	1,0000	0,00
13.8/37	Balustrada inox	0,00	212,35	0,0	1,000	1,0000	0,0
13.5/37	Balustrada lemn	0,00	261,96	0,0	1,000	1,0000	0,0
1/225	P/P1-pard.PVC	0,00	86,69	0,0	1,000	1,0000	0,0
7/223	P/P15-p.gresie-ext.	0,00	93,72	0,0	1,000	1,0000	0,0
TOTAL INVELITOARE / TERASA							9.765,24
TOTAL MP		77,45					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI INVELITOARE / TERASA							47.665,22
TOTAL PREȚ / MP							615,43

pag.35-vol.I.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
Schiapu
Schiapu

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1) Corecție manoperă (2)	Indici de actualizare	Cost total corectat
		ELINGR	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
0	Subsol-EILFT (buc)	1,00	21,04	21,04	1,000	1,0000	21,04
0	Parter-ELBUCAT (buc)	0,00	36,71	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	Demisol-ELINGR	0,00	64,74	0,00	1,0000	1,0000	0,00
1	Parter-ELINGR	77,45	64,74	5.013,94	0,700	1,0000	3.509,76
1	Mansarda-ELINGR	0,00	64,74	0,00	1,0000	1,0000	0,00
5	DS-ELINGRCL-lemn	0,00	49,83	0,00	1,0000	1,0000	0,00
5	P-ELINGRCL-lemn	0,00	49,83	0,00	1,0000	1,0000	0,00
5	EL+3SOBE-BARNE	0,00	60,34	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	M-ELINGRCL-mitek	0,00	49,83	0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							3.530,80

pag.57-vol.III.
pag.58-vol.III.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.53-vol.I.
pag.53-vol.I.
pag.55-vol.I.
pag.114-vol.III.

Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	C	D	Cost total corectat
		DUSLAWC	A	B		E=BxCxD	
5	Parter-CHINOXCL	0,00	959,05	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	Parter-LAVWCCL	0,00	999,54	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	Parter-LAVWCSUPCL	0,00	1728,39	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	Parter-CALAWCCL	0,00	3027,71	0,00	1,000	1,0000	0,00
4-mitek	M-CHINOX+LAVWC	0,00	2019,49	0,00	1,000	1,0000	0,00
4-miek	M-CALAWC	0,00	2087,18	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	Colector solar-tuburi	0,00	1927,04	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	Colector solar	0,00	954,44	0,00	1,000	1,0000	0,00
6.1/128	Boiler-80 l	0,00	479,99	0,0	1,000	1,0000	0,0
8.3/129	Boiler-30 l	0,00	268,09	0,0	1,000	1,0000	0,0
8.1/129	Boiler-10 l	0,00	213,27	0,0	1,000	1,0000	0,0

pag.53-vol.I.
pag.53-vol.I.
pag.53-vol.I.
pag.53-vol.I.
pg.114-vol.III.
pg.114-vol.III.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024

0	Demisol-CHINOX	0,00	959,05	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	Parter-CHFOBO	0,00	762,27	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	Parter-CHINOX	1,00	959,05	959,05	0,900	1,0000	863,15
3	Parter-LAVWC	0,00	999,54	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	Parter-LAVWCSUP	0,00	1728,39	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	Parter-DUSLAWC	0,00	1479,91	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	Boiler Tesy	0,00	230,36	0,00	1,000	1,0000	0,00
	Camine beton-subsol	0,00	82,66	0,00	1,000	1,0000	0,00
6	Parter-DUSLAWCS	0,00	2548,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
7	Parter-CALAWC	1,00	1760,44	1.760,44	0,800	1,0000	1.408,35
8	Parter-CAJALAWC	0,00	3027,71	0,00	1,000	1,0000	0,00
0	Parter-SABUCAT (buc)	0,00	190,76	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	E/M-CHFOBO	0,00	762,27	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	E/M-CHINOX	0,00	959,05	0,00	1,000	1,0000	0,00
3	E/M-LAVWC	0,00	999,54	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	E/M-LAVWCSUP	0,00	1728,39	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	E/M-DUSLAWC	0,00	1479,91	0,00	1,000	1,0000	0,00
6	E/M-DUSLAWCS	0,00	2548,06	0,00	1,000	1,0000	0,00
7	E/M-CALAWC	0,00	1760,44	0,00	1,000	1,0000	0,00
8	E/M-CAJALAWC	0,00	3027,71	0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							2.271,50

pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
BTP-febr2024
pag.190-vol.II.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.58-vol.III.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.

Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	D	E	Cost total corectat
		INCCONVCL	B	C=AxB		F=CxDxE	
1	Subsol-INCCONV-radiat.	0,00	48,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	Parter-INCCONV-rad	0,00	48,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
1	Mansarda-INCCONV-rad	0,00	48,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
2	Parter-INCELFIS-cupru	0,00	73,38	0,00	1,000	1,0000	0,00
5	P-INCCONVCL-lemn	0,00	48,70	0,00	1,000	1,0000	0,00
4	M-INCCONVCL-mitek	0,00	49,71	0,00	1,000	1,0000	0,00
F25/96	Corpurî incalzire	0,00	17,17	0,00	1,000	1,0000	0,00
53/263	I/GRILABS	0,00	24,26	0,00	1,000	1,0000	0,00
7	INC-EL-PARD	0,00	105,16	0,00	1,000	1,0000	0,00
7	INC-AC-PARD	0,00	97,55	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	C.T.cu lemne-45 kw	0,00	2239,62	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	C.T.cu gaze-32 kw	0,00	1663,96	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	Seminee	0,00	297,27	0,00	1,000	1,0000	0,00
info	Puffer-1000 l	0,00	1375,65	0,00	1,000	1,0000	0,00
cvac-mp	INCCY-sobe ter+cosfum	0,00	78,82	0,00	1,000	1,0000	0,00
32/260	C/SOBERAC (buc)	2,00	953,61	1.907,22	0,750	1,0000	1.430,41
TOTAL INSTALALAȚII ÎNCĂLZIRE							7.232,71
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							22,96
TOTAL PREȚ EURO / MP							

pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
pag.53-vol.I.
pg.114-vol.III.
ndreptar-mart.22
Met.cost segr.
pag.37-vol.I.
pag.37-vol.I.
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024
BTP-febr2024
pag.163-vol.II.
Met.cost segr.

TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)							87.056,66
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)							1.124,04
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							73.156,86
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							944,57

fara ext
87.056,66

Note:

Tabel centralizator pentru analiza depreciilor si calculul costului de inlocuire net (CIN)

Sdc (mp) = 77,45

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică consumată (%) respectiv elemente lipsa/neterminate	Valoare rămasă actualizată(1) (euro)	Deprecieri funcționale (%)	Valoare corectată (euro)	Deprecieri externe (%)	Cost de înlocuire net (CIN) (euro)
1	Structură de rezistență	32.158,7	0,00%	32.158,7	5%	30.550,8	35%	19.858,0
2	Finisaje interioare	32.529,2	0,00%	32.529,2	5%	30.902,7	35%	20.086,8
3	Finisaje exterioare	5.370,8	0,00%	5.370,8	5%	5.102,3	35%	3.316,5
4	Înveliți-sarp.	9.765,2	0,00%	9.765,2	5%	9.277,0	35%	6.030,0
5	Instalații electrice	3.530,8	0,00%	3.530,8	5%	3.354,3	35%	2.180,3
6	Instalații sanitare	2.271,5	0,00%	2.271,5	5%	2.157,9	35%	1.402,6
7	Instalații de încălzire	1.430,4	0,00%	1.430,4	5%	1.358,9	35%	883,3
Total cost cu tva (Euro)		87.056,7	62,55% uzura ramasa/estimata diferentiata in col.D	87.056,7		82.703,8		53.767,5
Total cost cu tva (Euro/um)		1.124,0		1.124,0		1.067,8		694,1
Total cost fără tva (Euro)		73.156,9		73.156,9		69.499,0	45.170	45.174,4
Total cost fără tva (Euro/um)		944,6		944,6		897,3		583,27
Total cost fără tva (lei)		364.101,7		364.101,7		345.896,6		224.832,8
Total cost fără tva (lei/um)		4.701,1		4.701,1		4.466,1		2.902,9
						Vrot.=		224.830

Note:

tab.C11

tab.C21

Nr. Crt.	Denumire substructură	Pondere cost	GM+GR*	GM+GR*/TVA	cpc*GM+GR			
1	Structură de rezistență	36,94%	0	0	0			
2	Finisaje interioare	37,37%	2.198	1.847	1.720			
3	Finisaje exterioare	6,17%	0	0	0			
4	Înveliți	11,22%	0	0	0			
5	Instalații electrice	4,06%	0	0	0			
6	Instalații sanitare	2,61%	533	448	420			
7	Instalații de încălzire	1,64%	883	742	690			
		100,00%	3.615	3.037	2.830	0	0	0
			incl.TVA	Euro-excl.TVA	cor.piata/cost	incl.TVA	Euro-excl.TVA	cor.piata/cost
			subiect*depr*curs!					
			cor.piata/cost					
			0,9310520198					

Descrieri:

Structură de rezistență

fundatii continue
structura pereti din zidarie de caramida
plansee din lemn

Finisaj (cu / fără pardoseală)

interioare-tencuieli, zugraveli, partial pl.faianta, pard.parchet/pl.moz./gresie
exteriora-tencuieli-spoiei
timplarii lemn/partiala metalice

Înveliți și terase

tigle profilate
de iluminat

Instalații electrice

da, 1 chiuveta, 1 lavor, 1 WC, 1 cada

Instalații sanitare

2sobe teracota+1soba metalica

2x4x4+2,5x4x8

Instalații de încălzire

da

Instalații de apă

Stare tehnica:

satisfacatoare
satisfacatoare
satisfacatoare
satisfacatoare
satisfacatoare/buna.
satisfacatoare
satisfacatoare
satisfacatoare
satisfacatoare/buna.
buna
buna

conform vechimii
conform vechimii
conform vechimii
conform vechimii
conform vechimii si amenajarilor ulterioare
conform vechimii
conform vechimii si amenajarilor ulterioare
conform vechimii
conform vechimii si amenajarilor ulterioare
conform amenajarilor ulterioare
conform amenajarilor ulterioare

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

		Atelier							
C2		P							
Proprietari:		teren-GAL MARGIT cladiri-MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC							
Denumire și adresă obiectiv:		com.Dealu, sat Tibod, str.Principala, nr.2, jud.Harghita							
Data evaluării:		13.02.2025.							
Suprafața construită		Sc (mp) = 42,80		2024-2025		Euro/lei		4,9770	
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 42,80		pg.-vol.II, III-ca tipologie		coef.react.Schiopu		1.4353	
		cf.ident.fata locului							
STRUCTURA		conf.identif.topo-C2-		43					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coeficient de uzură fizică ramasa/estimata	Corecție distanță (1) Corecție manoperă (2) Indici de	Cost total (euro)	
		A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF	
						0,000	0,000		
Infrastructură									
1	INFRMAGC	mp	0,00	178,0	0,0	1,000	1,0000	0,0	
a	ISCADREV1-iz.+gr.f.	mp	0,00	205,5	0,0	1,000	1,0000	0,0	
b	FCBS-V1	mp	0,00	109,7	0,0	1,000	1,0000	0,0	
c	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0	
Total								0,0	
Suprastructură / Structură									
1	7STRGP	mp	0,00	211,51	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	STRGVBOV	mp	0,00	173,46	0,0	1,000	1,0000	0,0	
a	FCBS-V1	mp	0,00	109,7	0,0	1,000	1,0000	0,0	
b	ICARA24P-fara geam	mp	0,00	256,60	0,0	1,000	1,0000	0,0	
c	ICARA24GH6-cu geam	mp	0,00	134,24	0,0	1,000	1,0000	0,0	
d	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0	
3	7STRGNBOV	mp	0,00	222,72	0,0	1,000	1,0000	0,0	
4	STRAPV	mp	0,00	103,19	0,0	1,000	1,0000	0,0	
5	SUPRAMAGC	mp	0,00	133,7	0,0	1,000	1,1077	0,0	
1	SMIAZFM	mp	0,00	152,56	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	SMITCNV	mp	0,00	247,86	0,0	1,000	1,0000	0,0	
3	SLIAZLFL	mp	0,00	140,00	0,0	1,000	1,0000	0,0	
4	SLITCNV	mp	0,00	232,89	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	GRAJDLEMN-struct.+finis.	mp	0,00	250,17	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	STROP-fatada	mp	0,00	110,69	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	B1S-interior	mp	0,00	33,03	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	GRAJDZID-struct.+finis.	mp	0,00	379,93	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	MAGLECAR	mp	0,00	82,20	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	MAGLROTUND	mp	0,00	68,74	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	GARAJZID	mp	0,00	361,52	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	GARAJBCA	mp	0,00	214,93	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	MAGLECAR-osb	mp	0,00	75,97	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	GARAJCR7	mp	0,00	348,26	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	GARAJZID	mp	42,80	353,79	15.142,1	0,600	1,0000	9.085,3	
1	BUCZID24	mp	0,00	361,84	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	LEMNECAR	mp	0,00	82,20	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	INVFAAZB	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	DRMBET	mp	0,00	112,48	0,0	1,000	1,0000	0,0	
1	7SCLISP1	mp	0,00	478,22	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	7SCLDP1	mp	0,00	348,44	0,0	1,000	1,0000	0,0	
3	7CLVEST	mp	0,00	487,44	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	BMVOP210-neagra vopsita	mp	0,00	475,39	0,0	1,000	1,0000	0,0	
2	BMZN210-zincata	mp	0,00	294,41	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	R/SAPMANA2-1/166-expetari	mnc	0,000	59,47	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	R/SAPLFB-3/166-amplutud p+q	mnc	0,000	52,82	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	R/FCBI-3/169-fundatii beton	mnc	0,000	269,26	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	R/FUWOPJAT-2/189-fundatii plumb	mnc	0,000	240,70	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	Z/ZBOL-24-87/183-zidarie bolteni	mnc	0,000	216,30	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	Z/ZIS-1/189-zidarie car.pl.-cuptor	mnc	0,000	270,12	0,0	1,000	1,0000	0,0	
6	R/PMOB37-29/178-plansee b.a.	mnc	0,00	76,64	0,0	1,000	1,0000	0,0	

0	R/PLFF-61/184-planseu term	mp	0,00	154,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/TSRVOP-8/206-captusesti	mp	0,00	43,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/PGGLEMN-63/185-bama	mc	0,00	359,83	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/TSRVOP-8/206-captusesti	mp	0,00	48,65	0,0	0,500	1,0000	0,0
0	R/RPM-30/178-planseu B.A	mp	0,00	70,90	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								9,085,3
Finisaj interior si exterior								
1	FINGPC-crestete	mp	0,00	52,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINGPGM-gestatie	mp	0,00	54,69	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINGPFV-filtre+vestiare	mp	0,00	221,42	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPCPC-crestete-caramida cer.	mp-pard.	0,00	60,26	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPGMCL-gestatie-calup lemn	mp-pard.	0,00	39,10	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPGMDL-gestatie-calup lemn	mp-pard.	0,00	74,38	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPDGB-gratare beton	mp-pard.	0,00	177,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINGBOV	mp	0,00	87,40	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FINGNBOV	mp	0,00	41,57	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	PGBGNBOV-gratar beton	mp-pard.	0,00	177,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	PCLGNBOV-calup lemn	mp-pard.	0,00	86,04	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	FINAPV	mp	0,00	63,19	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	PGLAPV-gratar lemn	mp-pard.	0,00	13,20	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	FINMAGC	mp	0,00	178,0	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	STROP-fatada	mp	42,80	110,69	4,737,5	0,600	1,0000	2,842,5
2	B1S-interior	mp	42,80	33,03	1,413,8	0,400	1,0000	565,5
3	IOFTERMO-izolatie	mp	0,00	30,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	UMP2-2,5x2,1-usi	buc.-asim	0,00	280,57	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	IOFTERMO	mp	0,00	30,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINBUCZID-int.+ext.	mp	0,00	371,83	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINBUCL EMN-int.+ext	mp	0,00	62,63	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	TRIGSUST	mp-asim	0,00	63,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FIN.FAT.SIMPIATRA3	mp	0,00	287,08	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	PLAC.FAT.BRATCA	mp	0,00	242,23	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FTEREXTRUD-FTERM10	mp	0,00	177,88	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FIN.FAT.SIMPIATRA1	mp	0,00	184,47	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FIN.FAT.TERASIT	mp	0,00	114,79	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	FIN.FAT.PRAFPIATRA	mp	0,00	141,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	FIN.FAT.TENCSTROP	mp	0,00	125,70	0,0	1,000	1,0000	0,0
6	FIN.FAT.TERMOS5	mp	0,00	104,94	0,0	1,000	1,0000	0,0
7	FIN.FAT.TENCDRISC-uj	mp	0,00	75,13	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FALUCOB	mp	0,00	229,40	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FPERETEM3	mp	0,00	768,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FPERETEM4	mp	0,00	419,03	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FTERMO10-FPOLIST10	mp	0,00	153,73	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINSCLISP1	mp	0,00	162,85	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINSCLDP1	mp	0,00	161,36	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FINCLVEST	mp	0,00	387,07	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	P/P16-p.groala-int.-8/223	mp	0,00	79,05	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/POSLONCLA-16/230	mp	0,00	0,00	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	A/AF-pt.falanta-18/207	mp	0,00	75,35	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/TSRVOP-8/206-captusesti	mp	0,00	43,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								3,408,0
Invettori								
1	TERGP	mp	0,00	51,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINGVBOV-tigle	mp	0,00	87,40	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	IAZGNBOV-azboc.pe pane	mp	0,00	29,48	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	IAZGNBOV-azboc.dublu pe pane	mp	0,00	85,67	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZGNBOV-tabla zn.	mp	0,00	117,26	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	AZBAPV-azboc.pe pane	mp	0,00	93,81	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	CARTAPV-azboc.dublu pe pane	mp	0,00	77,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	AZBOAPV-tabla zn.	mp	0,00	44,04	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	AZBMAGC-azbocim.pe sarp.lemn	mp	0,00	88,5	0,0	1,000	1,1077	0,0
5	INVFAAZB-fara ast.	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	CARTMAGC-2 str.carton pe ast.	mp	0,00	77,2	0,0	1,000	1,1077	0,0
5	AZBOMAGC-azbocim.ondulat	mp	0,00	39,9	0,0	1,000	1,1077	0,0
5	TCNMAGC-tabla cutata/neagra vops.	mp	0,00	128,5	0,0	1,000	1,1077	0,0

1	SATSPR-tigle profil.	mpx1,3	55,64	125,80	6.999,4	0,650	1,0000	4.549,6
2	SATI1A-tigle solzi	mpx1,3	0,00	165,22	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SITA	mpx1,3	0,00	137,99	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	SAAZB-azbocim.	mpx1,3	0,00	88,17	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	SARPAST-carton asf.	mpx1,3	0,00	74,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	INVCA400-ast.+c.b.	mpx1,3	0,00	20,59	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	INVAZBO-ast+azbocim.	mpx1,3	0,00	25,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZNPLAN-ast.+tabla pl.	mpx1,3	0,00	24,97	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ITZNOND-ast.+tabla ond.	mpx1,3	0,00	40,75	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	INVFAAZB-fara ast.	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
6	INVFAZNO-fara ast	mpx1,3	0,00	30,58	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	INVCA400-ast.+c.b.	mpx1,3	0,00	20,59	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	INVAZBO-ast+azbocim.	mpx1,3	0,00	25,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZNPLAN-ast.+tabla pl.	mpx1,3	0,00	24,97	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ITZNOND-ast.+tabla ond.	mpx1,3	0,00	40,75	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	INVFAAZB-fara ast.	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
6	INVFAZNO-fara ast	mpx1,3	0,00	30,58	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	INVCA400-ast.+c.b.	mpx1,3	0,00	20,59	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	INVAZBO-ast+azbocim.	mpx1,3	0,00	25,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZNPLAN-ast.+tabla pl.	mpx1,3	0,00	24,97	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ITZNOND-ast.+tabla ond.	mpx1,3	0,00	29,56	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	COPERT-POLICARB	mp-193,76xc1	0,00	104,30	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	SP/TIGSOLZI-4/192-bv.tigle-solzi	mpx1,3	0,00	65,85	0,0	1,000	1,0000	3,0
0	R/PLFF-61/184-pianseu lemn	mp	0,00	154,27	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	SP/ONDULINE-17/194	mp	0,00	39,90	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	P/P5Piaci terasa-5/222	mp	0,00	41,45	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	13.4/37-Balustrada lemn	ml	0,00	111,46	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	SP/LINDAS-10/193	mp	0,00	75,92	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								4.549,6
Instalații electrice								
1	INSEL	mp	0,00	8,50	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	ELGVBOV	mp	0,00	8,32	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ELGNBOV	mp	0,00	10,07	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ELAPV	mp	0,00	2,61	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	ELMAGC	mp	0,00	8,9	0,0	1,000	1,1077	0,0
1	EILFT	buc.	0,00	21,04	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	ELBUCVA	buc.	0,00	36,71	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	ELSCISP1	mp	42,80	25,98	1.111,9	0,400	1,0000	444,8
2	ELSCDP1	mp	0,00	25,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ELCLVEST	mp	0,00	25,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								444,8
Instalații sanitare								
1	INSSANIT	mp	0,00	4,70	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	SABVBOV	mp	0,00	31,10	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SAGNBOV	mp	0,00	6,25	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	SABUCVA	buc	0,00	190,76	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	SASCLISP1	mp	0,00	8,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	SASCLDP1	mp	0,00	8,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SACLVEST	mp	0,00	8,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1	INSINCFV-filte+vestiar	mp	0,00	29,96	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	ISCLISP1	mp	0,00	24,65	0,0	1,000	1,0000	0,0

2	ISCLDP1	mp	0,00	24,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ICLVEST	mp	0,00	24,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	C/SOBTERRAC-32/260-asim	buc	0,00	953,61	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								17.487,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								408,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								14.695,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								343,4

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice si functionale a clădirii.

Sdc (mp) = 42,80

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro)	Deprecieri functionale (%)	Valoare corectata (euro)	Deprecieri externe (%)	Cost de înlocuire net (CIN) (euro)
1	Structură de rezistență	9.085,3	0,00%	9.085,3	10%	8.176,7	35%	5.314,9
2	Finisaj interior(cu / fără pardoseală)	3.408,0	0,00%	3.408,0	10%	3.067,2	35%	1.993,7
3	Înveliitori	4.549,6	0,00%	4.549,6	10%	4.094,7	35%	2.661,5
4	Instalații electrice	444,8	0,00%	444,8	10%	400,3	35%	260,2
5	Instalații sanitare	0,0	0,00%	0,0	10%	0,0	35%	0,0
7	Înveliitori	0,0	0,00%	0,0	10%	0,0	35%	0,0
Total cost cu tva (Euro)		17.487,7		17.487,7		15.738,9		10.230,3
Total cost cu tva (Euro/um)		408,6		408,6		367,7		239,0
Total cost fără tva (Euro)		14.695,5		14.695,5		13.226,0		8.596,9
Total cost fără tva (Euro/um)		343,4		343,4		309,0		200,9
Total cost fără tva (lei)		73.139,6		73.139,6		65.825,6		42.786,7
Total cost fără tva (lei/um)		1.708,9		1.708,9		1.538,0		999,7
							8.600	42.790

Note:

uzura ramasa/estimata

Vrot.=

cor.plata/cost

0,9310520198

Descrieri:

Structură de rezistență

fundatii continue
pereti din zidarie de caramida
sarpana lemn
planseu lemn partial

Finisaj (cu / fără pardoseală)

tencuieli-zugraveli, pard.beton
tencuieli-spoiei

Înveliitori și terase

timplanii metalice/lemn

Instalații electrice

tigle

Instalații sanitare

da

Instalații de încălzire

Instalații de apă

Stare tehnica:

satisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii
satisf./p.nesatisf. conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii
nesatisfacatoare conform vechimii

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

GaraJ												
C3		P										
Proprietari:		teren-GAL MARGIT clădiri-MUNICIPIUL ODORHEIU-SECUIESC										
Denumire și adresă obiectiv:		com.Dealu, sat Tibod, str.Principala, nr.2, jud.Harghita										
Data evaluării:		13.02.2025.										
Suprafața construită		Sc (mp) = 12,51		2024-2025		Euro/lei		4,9770				
Suprafața desășurată construită		Sdc (mp) = 12,51		pg.-vol.II, III-ca tipologie		coef.react.Schiopu		1,4353				
		cf.ident.fata locului										
		conf.identif.topo-C2-		13								
STRUCTURA												
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coeficient de uzură fizică ramasa/estimata	Corecție distanță (1) Corecție manoperă (2) Indici de	Cost total (euro)				
		A				B	C		D=BxC	E	F	G=DxExF
										0,000	0,000	
Infrastructură												
1	INFRMAGC	mp	0,00	178,0	0,0	1,000	1,0000	0,0				
a	ISCADREV1-iz.+gr.f.	mp	0,00	205,5	0,0	1,000	1,0000	0,0				
b	FCBS-V1	mp	0,00	109,7	0,0	1,000	1,0000	0,0				
c	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0				
Total			0,0									
Suprastructură / Structură												
1	7STRGP	mp	0,00	211,51	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	STRGVBOV	mp	0,00	173,46	0,0	1,000	1,0000	0,0				
a	FCBS-V1	mp	0,00	109,7	0,0	1,000	1,0000	0,0				
b	ICARA24P-fara geam	mp	0,00	256,60	0,0	1,000	1,0000	0,0				
c	ICARA24GH6-cu geam	mp	0,00	134,24	0,0	1,000	1,0000	0,0				
d	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0				
3	7STRGNBOV	mp	0,00	222,72	0,0	1,000	1,0000	0,0				
4	STRAPV	mp	0,00	103,19	0,0	1,000	1,0000	0,0				
5	SUPRAMAGC	mp	0,00	133,7	0,0	1,000	1,1077	0,0				
1	SMAZFM	mp	0,00	152,56	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	SMITCNV	mp	0,00	247,86	0,0	1,000	1,0000	0,0				
3	SLIAZLFL	mp	0,00	140,00	0,0	1,000	1,0000	0,0				
4	SLITCNV	mp	0,00	232,89	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	GRAJDLEMN-struct.+finis.	mp	0,00	250,17	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	STROP-fatada	mp	0,00	110,69	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	B1S-interior	mp	0,00	33,03	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	GRAJDZID-struct.+finis.	mp	0,00	379,93	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	MAGLECAR	mp	0,00	82,20	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	MAGLROTUND	mp	0,00	68,74	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	GARAJZID	mp	0,00	361,82	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	GARAJBCA	mp	0,00	214,93	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	MAGLECAR-osb	mp	12,51	75,97	950,4	0,500	0,0000	0,0				
3	INVFATZNO-fara ast	mpx1,1	-13,76	30,58	-420,8	0,500	0,0000	0,0				
4	SLITCNV	mp	-12,51	232,89	-2.913,5	0,500	0,0000	0,0				
1	GARAJCR7	mp	0,00	348,26	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	GARAJZID	mp	0,00	363,79	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	BUCZID24	mp	0,00	361,84	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	LEMNECAR	mp	0,00	82,20	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	INVFAAZB	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	DRMBET	mp	0,00	112,48	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	7SCLISP1	mp	0,00	478,22	0,0	1,000	1,0000	0,0				
2	7SCLDP1	mp	0,00	348,44	0,0	1,000	1,0000	0,0				
3	7CLVEST	mp	0,00	487,44	0,0	1,000	1,0000	0,0				
1	BMVOP210-neagra vopsita	mp	12,51	475,39	5.947,1	0,500	1,0000	2.973,5				
3	INVFATZNO-fara ast	mpx1,1	-13,76	30,58	-420,8	0,500	1,0000	-210,4				
4	BMVOP210-neagra vopsita	mp	-12,51	475,39	-5.947,1	0,500	1,0000	-2.973,5				
5	SMITCNV	mp	12,51	247,86	3.100,7	0,500	1,0000	1.550,4				
2	BMZN210-zincata	mp	0,00	294,41	0,0	1,000	1,0000	0,0				
0	RUSAPKAND2-4156-sadistat	mpc	0,000	59,47	0,0	1,000	1,0000	0,0				

0	R/UMPLPB-3/166-ampluturi p+p	mc	0,000	52,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/FCBL-3/166-fundatii beton	mc	0,000	253,26	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/FUNDPAT-2/168-fundatii piatra	mc	0,000	240,70	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	Z/ZBG1-24-57/163-zidarie boltari	mc	0,000	216,30	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	Z/Z15-1/166-zidarie carpiu-cuptor	mc	0,000	270,12	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/PMOB37-23/178-planseu l.a.	mc	0,00	73,04	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/PLFF-3/184-planseu lemn	mp	0,00	154,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/TSRVOP-8/205-captuseli	mp	0,00	48,66	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/PGRLMN-63/185-barna	mc	0,00	363,83	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/TSRVOP-8/205-captuseli	mp	0,00	48,66	0,0	0,500	1,0000	0,0
0	R/RPM-30/178-planseu B.A.	mp	0,00	70,90	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								1.340,0
Finisaj interior si exterior								
1	FINGPC-crestere	mp	0,00	52,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINGPGM-gestatie	mp	0,00	54,69	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINGPFV-filtru+vestiare	mp	0,00	221,42	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPCPC-crestere-caramida cer.	mp-pard.	0,00	60,26	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPGMCL-gestatie-calup lemn	mp-pard.	0,00	39,10	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPGMDL-gestatie-calup lemn	mp-pard.	0,00	74,38	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PGPDGB-gratare beton	mp-pard.	0,00	177,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINGBOV	mp	0,00	87,40	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FINGNBOV	mp	0,00	41,57	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	PGBGNB-ov-gratar beton	mp-pard.	0,00	177,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	PCLGNBOV-calup lemn	mp-pard.	0,00	86,04	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	FINAPV	mp	0,00	63,19	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	PGLAPV-gratar lemn	mp-pard.	0,00	13,20	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	FINMAGC	mp	0,00	178,0	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	STROP-fatada	mp	0,00	110,69	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	B1S-interior	mp	0,00	33,03	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	IOFTERMO-izolatie	mp	0,00	30,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	UMP2-2,5x2,1-usi	buc.-asim	1,00	280,57	280,6	0,700	1,0000	196,4
5	IOFTERMO	mp	0,00	30,64	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINBUCZID-int.+ext.	mp	0,00	371,83	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINBUCLEMN-int.+ext	mp	0,00	62,63	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	TRIGSUST	mp-asim	0,00	63,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FIN.FAT.SIMPIATRA3	mp	0,00	287,08	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	PLAC.FAT.BRATCA	mp	0,00	242,23	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FTEREXTRUD-FTERM10	mp	0,00	177,88	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FIN.FAT.SIMPIATRA1	mp	0,00	184,47	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FIN.FAT.TERASIT	mp	0,00	114,79	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	FIN.FAT.PRAPIATRA	mp	0,00	141,01	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	FIN.FAT.TENCSTROP	mp	0,00	125,70	0,0	1,000	1,0000	0,0
6	FIN.FAT.TERMOS5	mp	0,00	104,94	0,0	1,000	1,0000	0,0
7	FIN.FAT.TENCDRISC-uj	mp	0,00	75,13	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FALUCOB	mp	0,00	229,40	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	PPERETEM3	mp	0,00	768,15	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	PPERETEM4	mp	0,00	419,03	0,0	1,000	1,0000	0,0
9	FTERMO10-FPOLIST10	mp	0,00	153,73	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	FINSCLISP1	mp	0,00	162,85	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINSCLDP1	mp	0,00	161,36	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	FINCLVEST	mp	0,00	367,07	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	PARDHALA	mp	0,00	46,57	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	8.35/23-Captuseli OSB	ml	18,25	167,62	3.059,0	0,500	1,0000	1.529,5
0	P/P15-p.gresie-int.-6/223	mp	0,00	76,00	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/PIOBLOMCLA-16/230	mp	0,00	0,00	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	A/AP-pl.fatanta-18/207	mp	0,00	76,35	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	T/TSRVOP-5/205-captuseli	mp	0,00	48,66	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								1.725,9
Invetitori								
1	TERGP	mp	0,00	51,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	FINGVBOV-tigle	mp	0,00	87,40	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	IAZGNBOV-azboc.pe pane	mp	0,00	29,48	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	IAZGNBOV-azboc.dublu pe pane	mp	0,00	85,67	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZGNBOV-tabla zn.	mp	0,00	117,26	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	AZBAPV-azboc.pe pane	mp	0,00	93,81	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	CARTAPV-azboc.dublu pe pane	mp	0,00	77,24	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	AZBOAPV-tabla zn.	mp	0,00	44,04	0,0	1,000	1,0000	0,0

5	AZBMAGC-azbocim.pe sarpl.lemn	mp	0,00	88,5	0,0	1,000	1,1077	0,0
5	INVFAAZB-fara ast.	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	CARTMAGC-2 str.carton pe ast.	mp	0,00	77,2	0,0	1,000	1,1077	0,0
5	AZBOMAGC-azbocim.ondulat	mp	0,00	39,9	0,0	1,000	1,1077	0,0
5	TCNMAGC-tabla cutata/neaagra vops.	mp	0,00	128,5	0,0	1,000	1,1077	0,0
1	SATPSPR-tigle profil.	mpx1,3	0,00	125,80	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	SAT1A-tigle solzi	mpx1,3	0,00	165,22	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SITA	mpx1,3	0,00	137,99	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	SAAZB-azbocim.	mpx1,3	0,00	88,17	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	SARPAST-carton asf.	mpx1,3	0,00	74,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	INVCA400-ast.+c.b.	mpx1,3	0,00	20,59	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	INVAZBO-ast+azbocim.	mpx1,3	0,00	25,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZNPLAN-ast.+tabla pl.	mpx1,3	0,00	24,97	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ITZNOND-ast.+tabla ond.	mpx1,3	0,00	40,75	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	INVFAAZB-fara ast.	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
6	INVFATZNO-fara ast	mpx1,3	0,00	30,58	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	INVCA400-ast.+c.b.	mpx1,3	0,00	20,59	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	INVAZBO-ast+azbocim.	mpx1,3	0,00	25,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZNPLAN-ast.+tabla pl.	mpx1,3	0,00	24,97	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ITZNOND-ast.+tabla ond.	mpx1,3	0,00	40,75	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	INVFAAZB-fara ast.	mpx1,3	0,00	14,95	0,0	1,000	1,0000	0,0
6	INVFATZNO-fara ast	mpx1,3	0,00	30,58	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	INVCA400-ast.+c.b.	mpx1,3	0,00	20,59	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	INVAZBO-ast+azbocim.	mpx1,3	0,00	25,82	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ITZNPLAN-ast.+tabla pl.	mpx1,3	0,00	24,97	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ITZNOND-ast.+tabla ond.	mpx1,3	0,00	29,56	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	COPERT-POLICARB	mp-193,76xc1	0,00	104,30	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	SP773G SOLZI-4/1024ny.tigle solzi	mpx1,3	0,00	65,83	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	R/PLFF-61/104-clauscu lemn	mo	0,00	154,27	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	SPONDULINE-17/194	mo	16,28	39,90	648,9	0,500	1,0000	324,5
0	PIPSPlaci teras-a-8/222	mp	0,00	31,43	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	13.4/37-Balustrada lemn	ml	0,00	111,46	0,0	1,000	1,0000	0,0
0	SPLINDAS-10/183	mp	0,00	75,93	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								324,5
Instalații electrice								
1	INSEL	mp	0,00	8,50	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	ELGVBOV	mp	0,00	8,32	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ELGNBOV	mp	0,00	10,07	0,0	1,000	1,0000	0,0
4	ELAPV	mp	0,00	2,61	0,0	1,000	1,0000	0,0
5	ELMAGC	mp	0,00	8,9	0,0	1,000	1,1077	0,0
1	EILFT	buc.	0,00	21,04	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	ELBUCVA	buc.	0,00	36,71	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	ELSCLISP1	mp	0,00	25,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	ELSCLDP1	mp	0,00	25,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ELCLVEST	mp	0,00	25,98	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații sanitare								
1	INSSANIT	mp	0,00	4,70	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	SABVBOV	mp	0,00	31,10	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SAGNBOV	mp	0,00	6,25	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	SABUCVA	buc	0,00	190,76	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	SASCLISP1	mp	0,00	8,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	SASCLDP1	mp	0,00	8,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	SACLVEST	mp	0,00	8,16	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								0,0
Instalații de încălzire								
1	INSINCFV-filte+vestiar	mp	0,00	29,96	0,0	1,000	1,0000	0,0

1	ISCLISP1	mp	0,00	24,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
2	ISCLDP1	mp	0,00	24,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
3	ICLVEST	mp	0,00	24,65	0,0	1,000	1,0000	0,0
1	C/SOBTERRAC-32/260-asim	buc	0,00	953,61	0,0	1,000	1,0000	0,0
Total								0,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								3.390,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								271,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								2.849,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								227,7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice si functionale a clădirii
Sdc (mp) = 12,51

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro)	Deprecieri functionale (%)	Valoare corectată (euro)	Deprecieri externe (%)	Cost de înlocuire net (CIN) (euro)
1	Structură de rezistență	1.340,0	0,00%	1.340,0	10%	1.206,0	40%	723,6
2	Finisaj interior(cu / fără pardoseală)	1.725,9	0,00%	1.725,9	10%	1.553,3	40%	932,0
3	Învelitori	324,5	0,00%	324,5	10%	292,0	40%	175,2
4	Instalații electrice	0,0	0,00%	0,0	10%	0,0	40%	0,0
5	Instalații sanitare	0,0	0,00%	0,0	10%	0,0	40%	0,0
7	Învelitori	0,0	0,00%	0,0	10%	0,0	40%	0,0
Total cost cu tva (Euro)		3.390,3		3.390,3		3.051,3		1.830,8
Total cost cu tva (Euro/um)		271,0		271,0		243,9		146,3
Total cost fără tva (Euro)		2.849,0		2.849,0		2.564,1		1.538,5
Total cost fără tva (Euro/um)		227,7		227,7		205,0	1.540	123,0
Total cost fără tva (lei)		14.179,4		14.179,4		12.761,5		7.656,9
Total cost fără tva (lei/um)		1.133,4		1.133,4		1.020,1		612,1
						Vrot.=		7.660

Note:

uzura ramasa/estimata

cor.piata/cost
0,9310520198

Stare tehnica:

Descrieri:

Structură de rezistență

fundatii scurte
structura metalica
sarpanta simpla metalica

satisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii

Finisaj (cu / fără pardoseală)

captuseli OSB
tamplarie 1 usa simpla metalica

nesatisfacatoare conform vechimii
satisfacatoare conform vechimii

Învelitori și terase

tip onduline

satisfacatoare conform vechimii

Instalații electrice

Instalații sanitare

Instalații de încălzire

Instalații de apă

Tab.C12

C.F. 50143-Satu-Mare	Nr.cad.	Ad (mp)/St (mp)	224.830 lei	45.170 Euro	0,3310520198	GM+GR*
Casa de locuit	50097-C1	77,45			209.330	14.080
Atelier	50097-C2	42,80	42.790 lei	8.600 Euro	39.840	0
Garaj	50097-C3	12,51	7.660 lei	1.540 Euro	7.130	0
total		120,25	275.280 lei	55.310 Euro	256.300	14.080
feren	T1	1039	137.400 lei	27.600 Euro	137.400	
total COST			412.680 lei	82.910 Euro	393.700	14.080
					256.300 lei	
					2.830 lei	2.830 lei
					Euro	Euro
					TOTAL-SE'+pi	

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPR.IMOBILIARE COMPARABILE			
	Tibod 2	A	B	C	D
Pret de oferta (EURO)	?	79.000	119.900	50.000	40.000
Tipul tranzacției		vanzare	oferta-cerere	vanzare	vanzare
Corecție pentru tip tranzacție (-0-15%)		0	-14.900	0	0
Pret corectat (EURO)		79.000	105.000	50.000	40.000
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral-dar 2 proprietari separati pt.teren si cladiri	Integral-dar 2 proprietari separati pt.teren si cladiri	Integral-dar 2 proprietari separati pt.teren si cladiri	Integral-dar 2 proprietari separati pt.teren si cladiri
Corecție pentru dreptul de proprietate		-5%	-5%	-5%	-5%
Pret corectat (EURO)		75.050	99.750	47.500	38.000
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție pentru finanțare		0	0	0	0
Pret corectat (EURO)		75.050	99.750	47.500	38.000
Condiții de piață	Feb-25	Nov-24	Feb-25	Oct-23	Feb-24
Corecție pentru condițiile pieței		2,00%	0,00%	9,71%	4,88%
Pret corectat (EURO)		76.551	99.750	52.110	39.855
Localizare	periferica-TIBOD	mediana-Sincrai-zona mai puțin atractiva decat subiectul	mediana-Tibod-zona mai puțin atractiva decat subiectul	periferica-Tibod-zona mai puțin atractiva decat subiectul	periferica-Tibod-zona similara cu subiectul
Corecție (%) (comp A,B,C)		10%	-1%	5,0%	0%
Pret corectat (EURO)		84.206	98.753	54.716	39.855
Suprafata teren-echiv.	1.623	1.085	692	1.846	4.225
diferenta suprafata teren mp		538	931	-223	-2.602
Corecție pentru teren (suprafata, dimensiuni, amplasament constructie etc)	%	8.231	14.244	-3.412	-39.811
Pret corectat (EURO)		92.437	112.997	51.304	44
Vechime (ani)	medie	medie	mare-mica=medie	mare	mare
Corecție pentru vechime (%)		0%	0%	10%	10%
Corecție pentru vechime (EURO)		0	0	5.130	4
Pret corectat (EURO)		92.437	112.997	56.434	49
Suprafata desfasurata (mp)-echiv.	120,25	184,34	213,8	106	90
diferenta suprafata		-64,09	-93,55	14,25	30,25
Corecție pentru dimensiunile construcției (EUR)		-25.793	-37.649	5.735	12.174
Pret corectat (EURO)		66.645	75.348	62.169	12.223
Finisaje-structura	medii/inf-zidarie-a-c-s,el,+anexa-satisf.-P	inf./medii-zidarie-a-c-s,e-satisf.+anexe-stare mai proasta decat subiectul-P+E	inf./medii-zidarie-a-c-s,e-satisf.+anexe-stare mai proasta decat subiectul-P+E	inf.-lemn-el,+anexa-satisf./nesatisf.-P+E-stare mai proasta decat subiectul	inf.-lemn-el,+anexa-satisf.-/nesatisf.-Sp+P-stare mai proasta decat subiectul
Corecție (EURO)		10%	5%	50%	50%
Pret corectat (EURO)		73.309	79.115	93.253	18.334
Corecție totală netă (EURO)		-1.741	-35.535	45.753	-19.666
Corecție totală netă (%)		-2%	-30%	92%	-49%
Corecție totală brută (EURO)		49.845	71.558	52.577	59.955
Corecție totală brută (%)		63%	60%	105%	150%
VALOARE PROPUȘĂ-rotunjit	393.700 lei	79.100 €			

* pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie totala bruta

Nota: s-a utilizat valoarea unitara pentru teren-conform fisei nr.T1

Comp.neadecvate

D

Total imobil-PIATA	393.700	79.100 €
teren	-137.400	-27.600 €
Total cladiri	256.300	51.500 €

NYILATKOZAT

Alulírott, Gál Margit, CNP 29910401264664, mint a Tibód 2. szám alatt található ingatlan kezelője, az alábbi nyilatkozatot teszem az ingatlanon végzett munkálatok javítás és befektetés szerinti megkülönböztetésére.

1. Javítások

Az ingatlan fenntartása érdekében végzett rendszeres javítási munkálatok:

- Tetőjavítás (beázások megszüntetése, sérült cserepek cseréje) – folyamatos
- Vízvezeték-rendszer javítása (csőtörés javítása, csaptelep cseréje azonos minőségűre) – évente
- Elektromos rendszer javítása (vezetékek cseréje meghibásodás esetén) – 2024-ben villanykábel szakadás javítása
- Fűtési rendszer karbantartása – évente 2 alkalommal; kazán javítása és csere (utolsó csere: 2024)
- Falak és mennyezet javítása (festés – évente, vakolat helyreállítása sérülés után)
- Gipszkartonozás – a konyha plafonján beázás miatt
- Nyílászárók javítása (ablak- és ajtószerkezet javítása, törött üveg pótlása)
- Padlóburkolat javítása (sérült padló cseréje azonos típusra, parketta csere)
- Csatorna javítása és cseréje

2. Befektetések

Az ingatlan fejlesztése érdekében végzett beruházások:

- Csempekályha építése – 1993- mindkét szobában
- Bükkfaparketta lerakása – 1996- mindkét szobában
- Padló- és falcsempe burkolás – 2005- konyha
- Gipszkartonozás a plafonon – 2014- konyha
- Teljes konyha felújítása és fürdőszoba részleges renoválása
- Szennyvízakna újraröntése – 2022

Jelen nyilatkozat rögzíti az ingatlanon végzett munkálatok kategorizálását a fentiek szerint.

Tisztelettel:

Kelt: 2025.02.18.

Gál Margit

☎ Tel.: 0769-781 996

✉ E-mail: margitgal07@gmail.com

ROMÂNIA

JUDEȚUL HARGHITA

COMUNA DEALU

[autoritatea administrației publice emitente*)]

Nr. 7257 din 17.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 28 din 19.09.2024

În scopul: INFORMARE PRIVIND CONSTRUIBILITATEA TERENULUI)**

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ PRIMĂRIA MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, prin GÁLFI ÁRPÁD PRIMAR cu domiciliul / sediul²⁾ în județul HARGHITA municipiul/orașul/comuna ODORHEIU SECUIESC, cod poștal 535600 strada Piața Városháza nr. 5 bl. _____ sc.et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ înregistrată la Odorheiu Secuiesc cu nr. 73522 din 17.09.2024, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul HARGHITA municipiul/orașul/comuna DEALU satul TIBOD sectorul _____ cod poștal 537084 strada _____ nr. 2 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin³⁾ CF. NR.50097 DEALU.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 28 / 2002, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean/Local DEALU nr. 32 / 2002,

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:

- CONFORM P.U.G., TERENUL AFERENT OBIECTIVULUI SE AFLĂ ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII TIBOD, ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ

2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINȚĂ ACTUALĂ: CURȚI CONSTRUCȚII ȘI ARABIL ÎN INTRAVILAN
- AMPLASAMENTUL NU SE AFLĂ ÎN ZONA MONUMENTELOR ISTORICE SAU DE ARHITECTURĂ

3. REGIMUL TEHNIC

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ DE LA REȚEAUA PUBLICĂ
- APA POTABILĂ DE LA REȚEAUA LOCALITĂȚII
- UTILIZARI FUNCTIONALE PERMISE (lucrări de echipare editare amenajări de drumuri și spații verzi, realizare spații comerciale și anexe gospodărești)
- FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR (condiții minime de utilizare-lățime de min. 12 m și suprafața de 400 mp.
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: D(S)+P+E
- INDICI DE CONTROL: pentru loturi de până la 400 mp. POT max. 30%; CUT max. 0.5
- PENTRU LOTURI DE PÂNĂ LA 1000 mp. POT max. 20%; CUI max. 0.4
- PENTRU LOTURI PESTE 1000 mp. POT max. 15%; CUI max. 0.3
- SE SOLICITA CERTIFICAT PENTRU SUPRAFAȚA DE 1623 mp

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului – teren și/sau construcții – conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI HARGHITA

Str. Marlon Aron nr. 43, Miercurea – Ciuc, Jud. Harghita

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată 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 aceasta 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 emitere 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 acestora asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, 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 (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
DTAC DT DTOE DTAD

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d¹) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

d²) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

protecția civilă sănătatea populației

d³) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ _____

☐ _____

☐ _____

☐ _____

☐ _____

☐ _____

d⁴) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ _____

☐ _____

☐ _____

☐ _____

☐ _____

☐ _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) dovada OAR;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Conducătorul autorității administrației
publice emitente***),
BALINT ELEMÉR - IMRE

(funcția, numele, prenumele și
semnătura)



Secretar general/Secretar,
VAJDA EDIT
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect se***),
GERGELY GYOZO
(numele, prenumele și semnătura)

(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: 15.00 lei, conform Chitanței nr. 15.00 din 19.09.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 19.09.2024





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50097 Dealu

Nr. cerere	47375
Ziua	08
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182359972



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4657
Nr. cadastral vechi:482
Nr. topografic:225/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tibod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50097	Din acte: 1.613 Masurata: 1.623	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18334 / 16/05/2022		
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR 82/11.05.2022, DOS. NR. 20, din 26/01/2022 emis de Fancsali Levente;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE-prin mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) GAL MARGIT	A1

C. Partea III. SARCINI

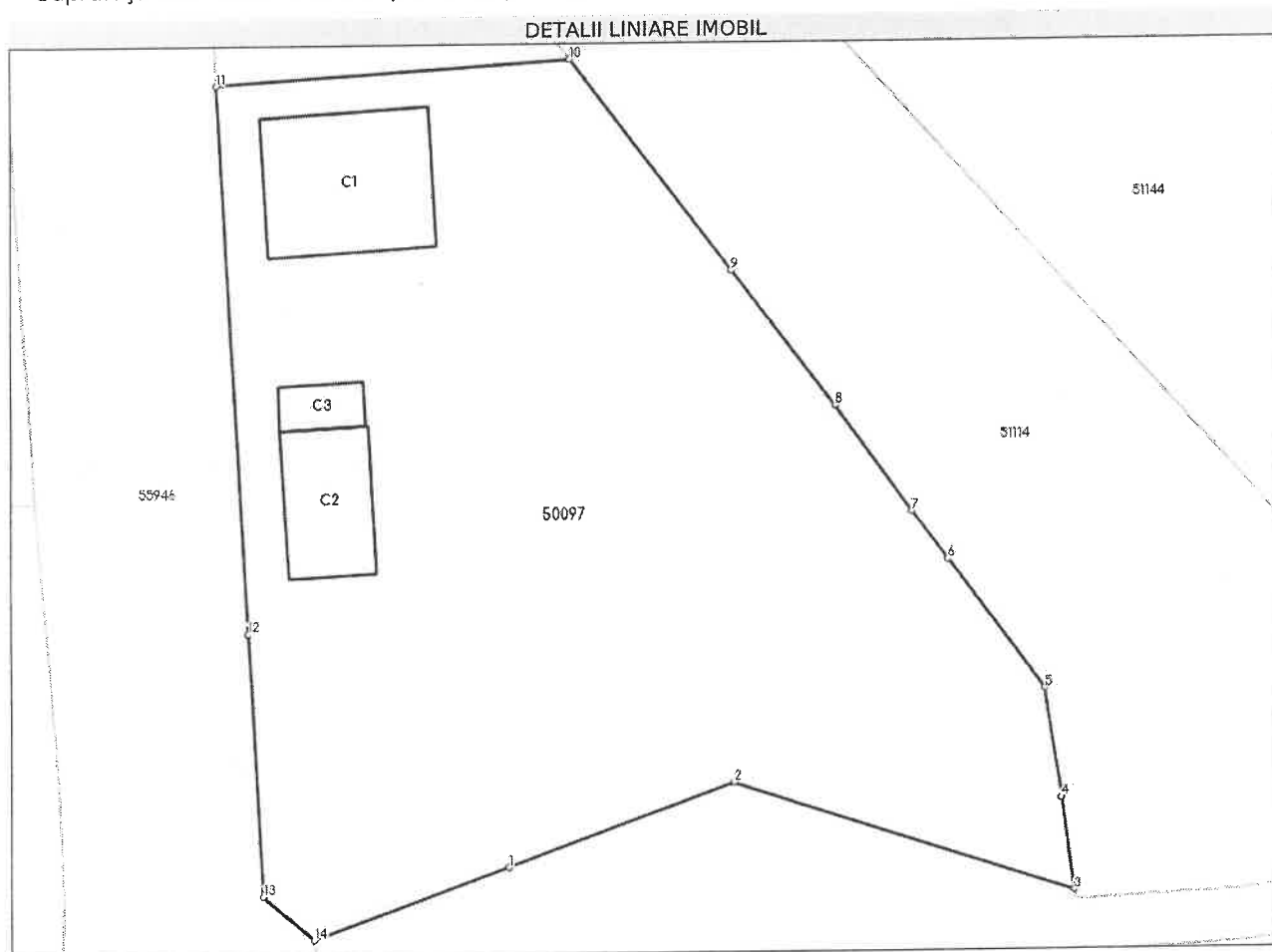
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18336 / 16/05/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE UZUFRACT NR. 1384, din 11/05/2022 emis de Fancsali Levente;		
C1	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) GÁL ROZÁLIA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50097	Din acte: 1.613 Masurata: 1.623	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	950	-	-	225/2	Parcela este împrejmuită cu gard din sârmă.
2	arabil	DA	673	-	-	225/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50097-C1	construcții de locuințe	77	Fara acte	S. construita la sol:77 mp; Casă de locuit P+E compusă din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 antreu, 2 pivnițe. Construită pe fundație din beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă.
A1.2	50097-C2	construcții anexa	43	Fara acte	S. construita la sol:43 mp; Atelier construită pe fundație din beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă.
A1.3	50097-C3	construcții anexa	13	Fara acte	S. construita la sol:13 mp; Garaj.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	13.792
2	3	20.572
3	4	5.418
4	5	6.373
5	6	9.34
6	7	3.473
7	8	7.52
8	9	9.878
9	10	15.358
10	11	20.291
11	12	31.732
12	13	15.229
13	14	3.833
14	1	11.862

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

08/11/2024, 15:18

Cod verificare



100182353651

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 50097, UAT Dealu / HARGHITA, Loc.
 Tibod

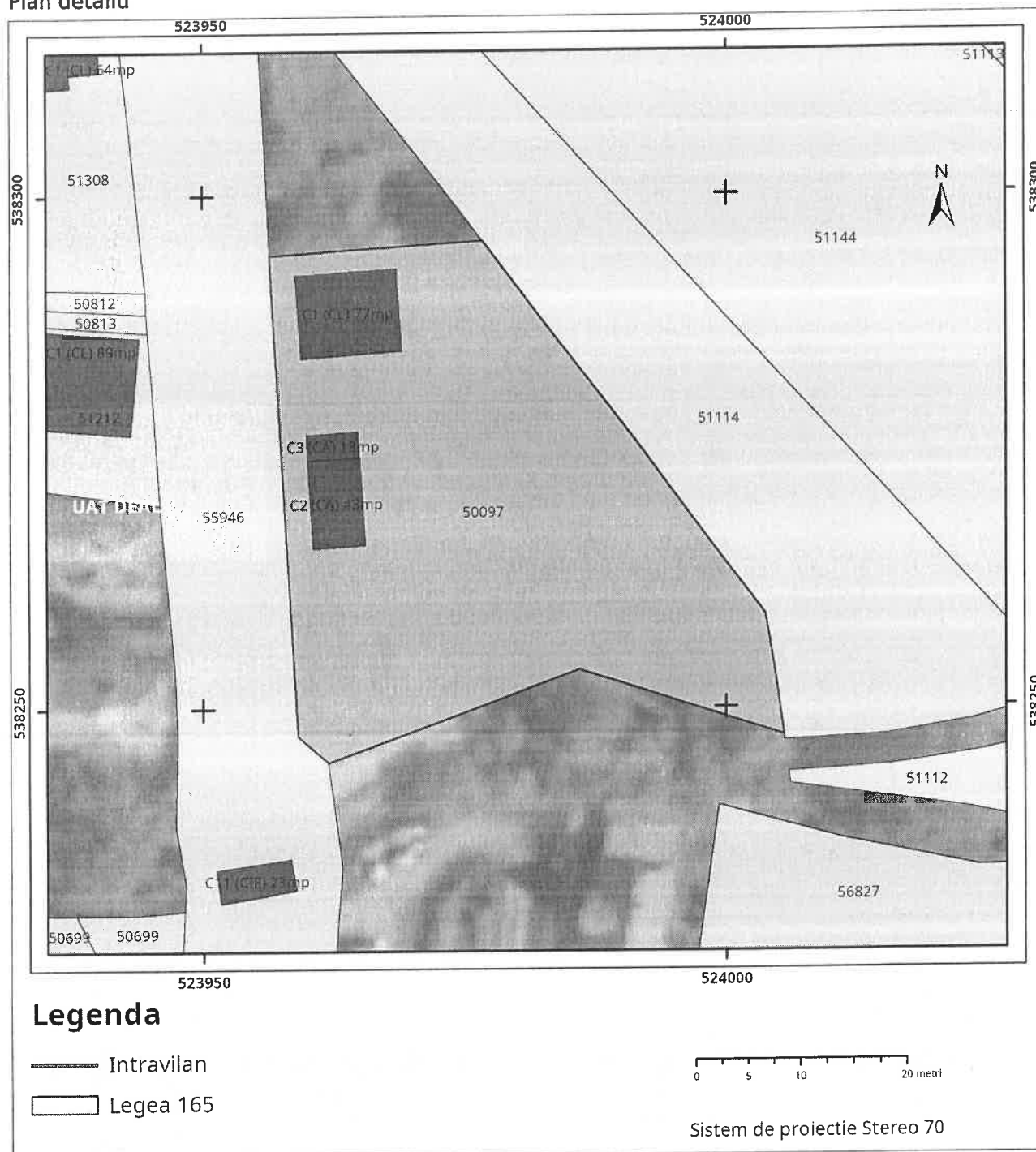
Nr.cerere	47376
Ziua	08
Luna	11
Anul	2024

Teren: 1.623 mp

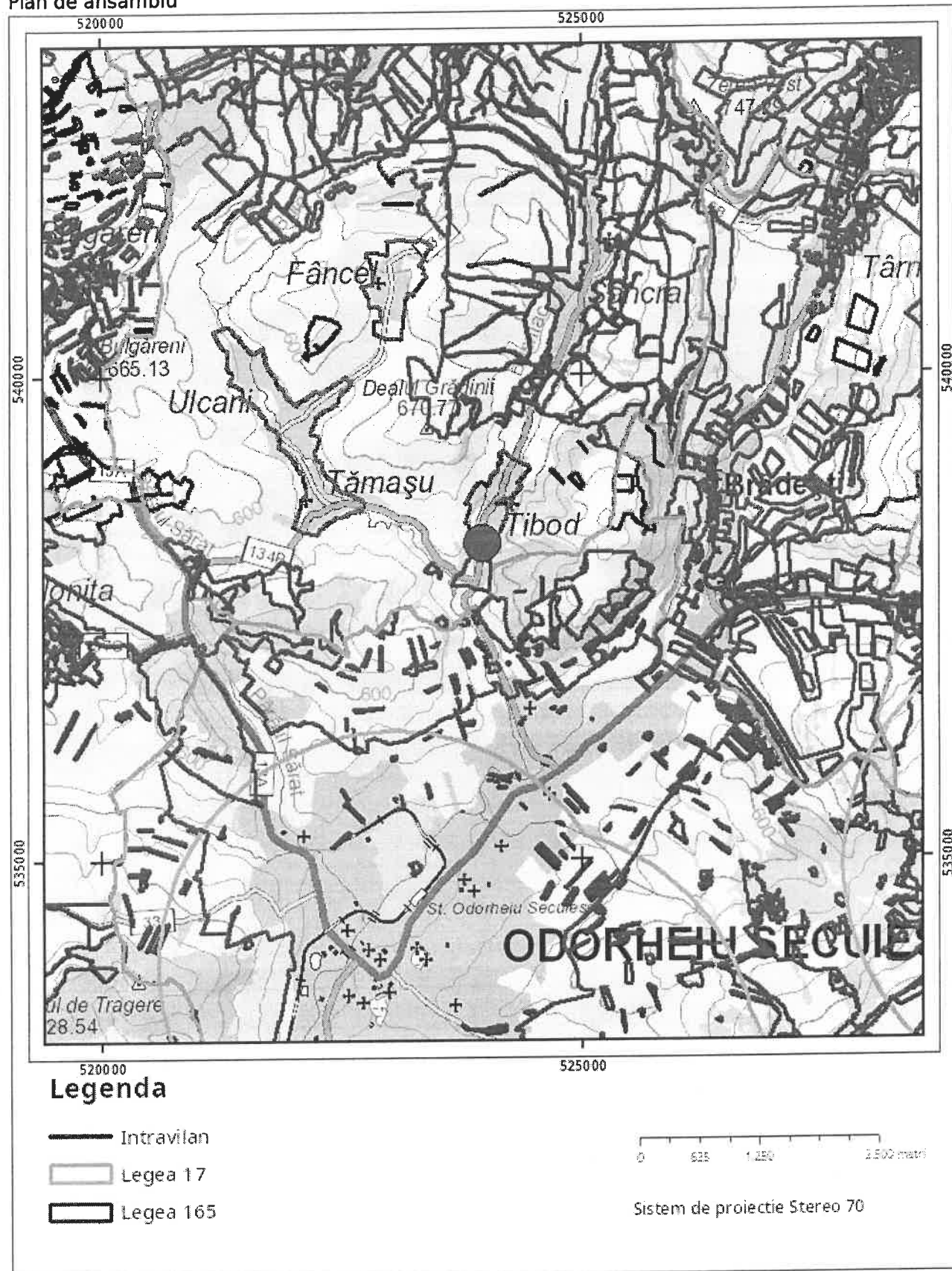
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 673mp, Curti Constructii 950mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-02-2016
Data și ora generării: 08-11-2024 15:21

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

pentru imobilul situat în com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita

~ intravilan~

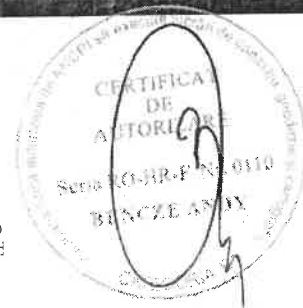
Scara 1: 5000



Scara 1:5000



1 cm pe plan=50.0 m pe teren



PLAN DE SITUATIE A BUNULUI IMOBIL

- intravilan -
scara 1:500

Judetul Harghita
Terit.administrativ: Dealu
Cod SIRUTA: 84264

Adresa imobilului:
com.Dealu
sat Tibod nr.2,
jud.Harghita

C.F.nr.50097 Dealu
A1, nr.cad.50097,
SUPRAFATA TOTALA S=1623 MP

Categoria de folosinta:
Curte cu constructii 950 mp
Arabil 673 mp

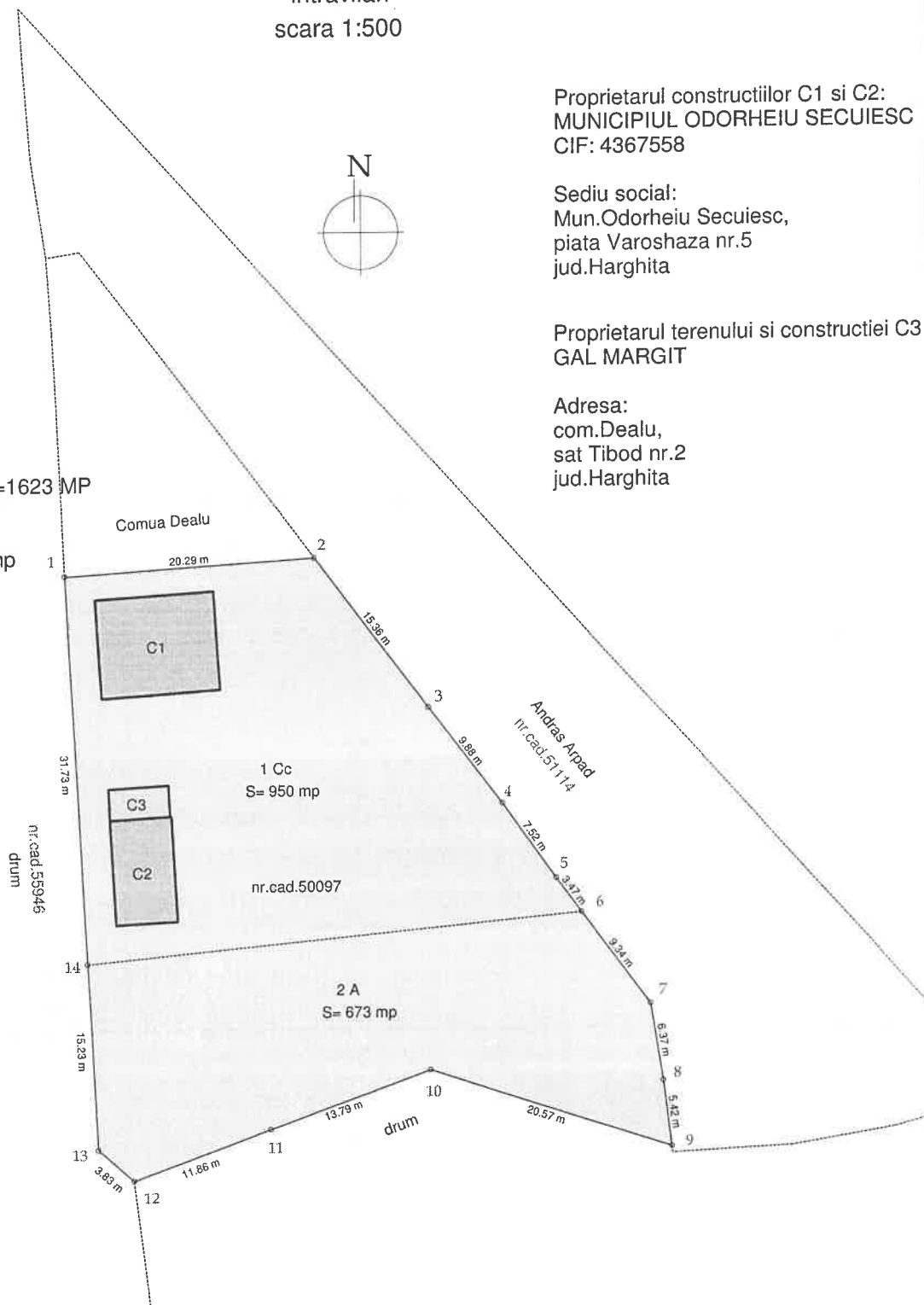
C1 - Casa de locuit
C2 - Atelier
C3 - Garaj

Proprietarul constructiilor C1 si C2:
MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC
CIF: 4367558

Sediu social:
Mun.Odorheiu Secuiesc,
piata Varoshaza nr.5
jud.Harghita

Proprietarul terenului si constructiei C3:
GAL MARGIT

Adresa:
com.Dealu,
sat Tibod nr.2
jud.Harghita



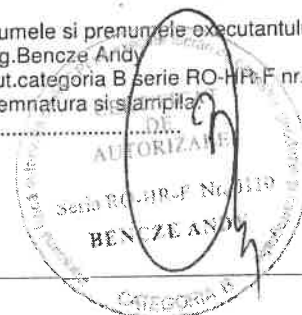
Pct.	X[m]	Y[m]
1	538294.1970	523956.4280
2	538295.5550	523976.6740
3	538283.2670	523985.8870
4	538275.4060	523991.8680
5	538269.2930	523996.2480
6	538266.4950	523998.3050
7	538258.9700	524003.8370
8	538252.6790	524004.8580
9	538247.3050	524005.5460
10	538253.7100	523985.9970
11	538248.9100	523973.0670
12	538244.7800	523961.9470
13	538247.3100	523959.0670
14	538262.5150	523958.2110

40.00 m

scara 1:500
1 cm pe plan=10.00 m pe teren
Sistem de proiectie Stereografic 1970

Data: 08.11.2024

Numele si prenumele executantului:
ing.Bencze Andri
aut.categoria B serie RO-HP-F nr.0110
Semnatura si stampila:

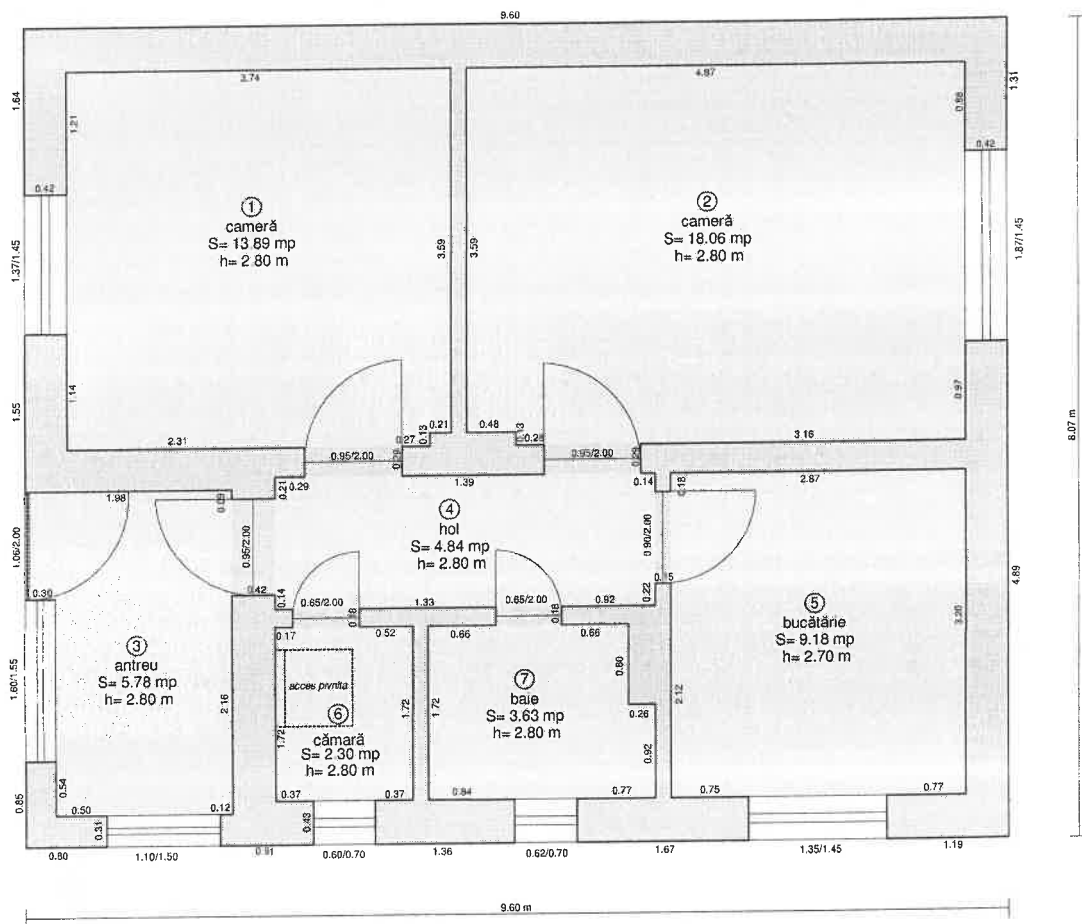


RELEVU PARTER

pentru constructia "Casă de locuit" situată în com.Dealu, sat Tibod nr,2, jud.Harghita
identificată în C.F.nr.50097 Dealu, A1.1 - C1, sub nr.cad.50097

Proprietar: MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

Scara 1:50



RECAPITULATIE SUPRAFETE - CASĂ DE LOCUIT SPATII REZIDENTIALE - conform declarăției proprietarului

Nr.crt	Destinatia actuală	Suprafață utilă (mp)
1.	cameră	13.89
2.	cameră	18.06
3.	antreu	5.78
4.	hol	4.84
5.	bucătărie	9.18
6.	cămară	2.30
7.	baie	3.63
SUPRAFATA UTILĂ		57.68
SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ		77.45
SUPRAFATA CONSTRUITĂ		77.45

Data: 08.11.2024

Numele si prenumele executantului:
ing.Bencze Andy
aut.categoria B serie RO-HR-F nr.0110
Semnatura si stampila:



pentru construcția "Casă de locuit" situată în com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita
identificată în C.F.nr.50097 Dealu, A1.1 - C1, sub nr.cad.50097

Proprietar: MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

SUPRAFATA UTILĂ S= 12.48 MP

SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ S= 19.88 MP

SUPRAFATA CONSTRUITĂ S= 19.88 MP

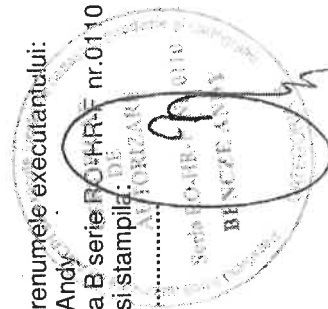
Data: 08.11.2024

Numele si prenumele executantului:

ing. Bencze Andy

Semnatura si stampila:  nr.0110

Continuation of Form 990-BE (2012)



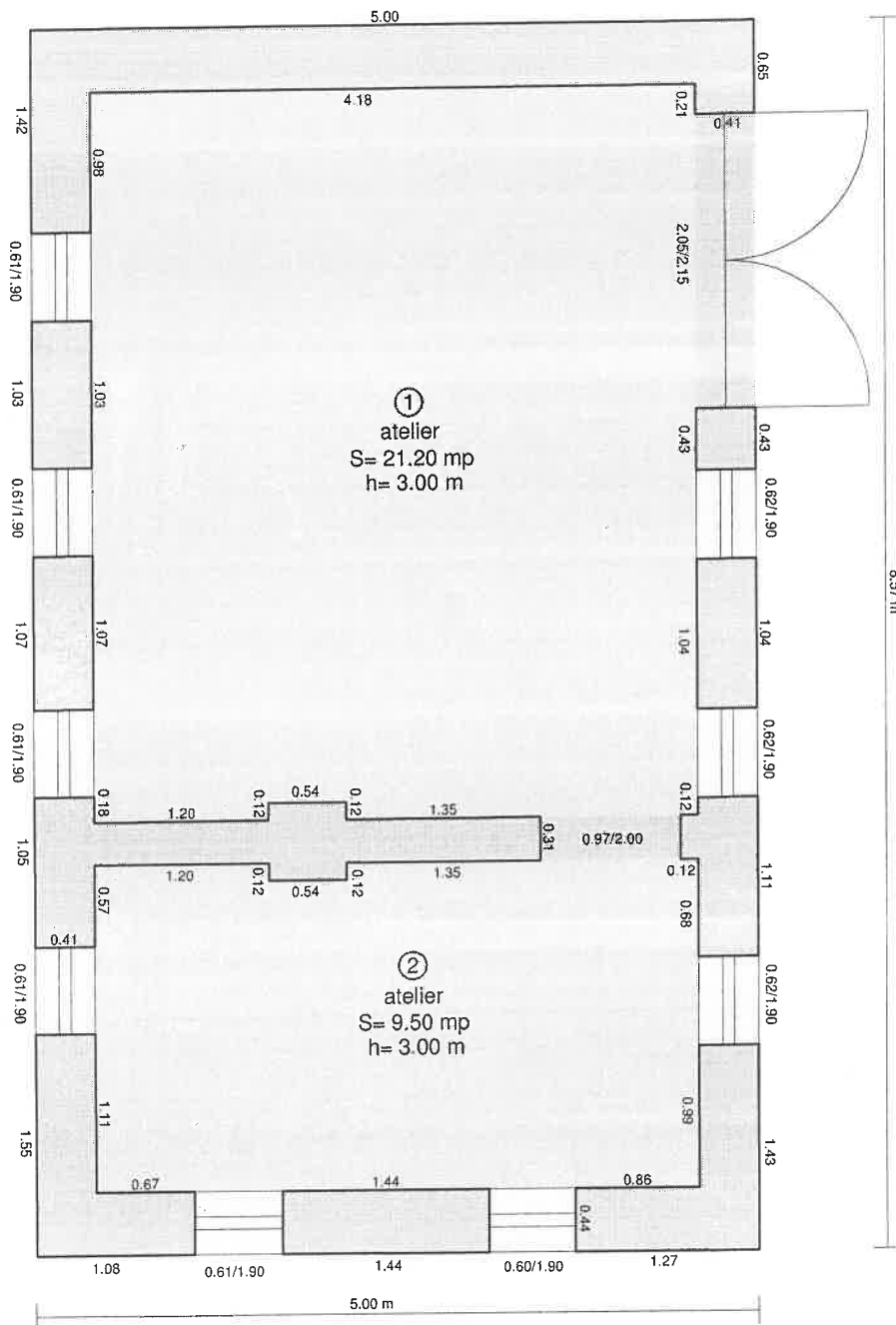
RELEVEU

pentru constructia "Atelier" situat în com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita

identificat în C.F.nr.50097 Dealu, A1.2 - C2, sub nr.cad.50097

Proprietar: MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

Scara 1:50

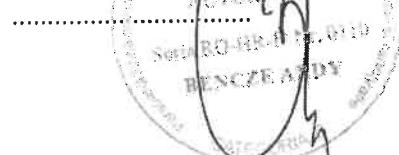


RECAPITULATIE SUPRAFETE - ATELIER
SPATII NEREZIDENTIALE - conform declaratiei proprietarului

Nr.crt	Destinatia actuală	Suprafată utilă (mp)
1.	atelier	21.20
2.	atelier	9.50
SUPRAFATA UTILĂ		30.70
SUPRAFATA DESFĂSURATĂ		42.80
SUPRAFATA CONSTRUITĂ		42.80

Data: 08.11.2024

Numele si prenumele executantului:
ing.Bencze Andy
aut.categoria B serie RO-HR-F nr.0110
Semnatura si stampila:

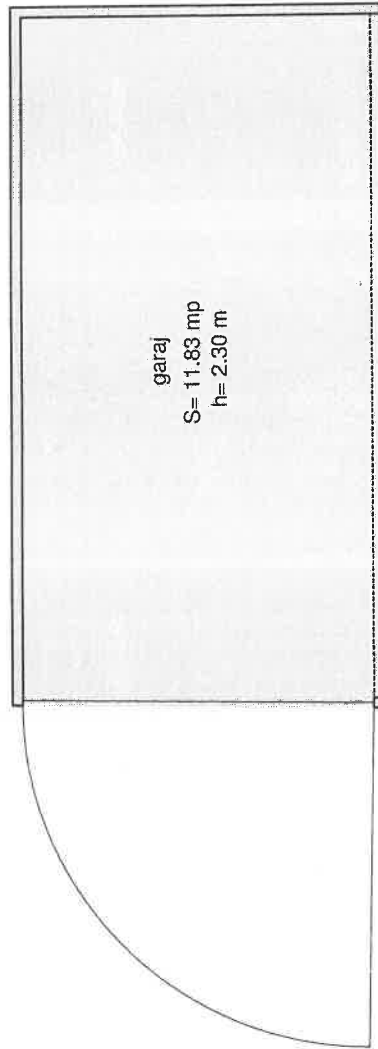


RELEVEU

pentru constructia "Garaj" situat în com.Dealu, sat Tibod nr.2, jud.Harghita
identificat în C.F.nr.50097 Dealu, A1.3 - C3, sub nr.cad.50097

Proprietar: GAL MARGIT

Scara 1:50



SUPRAFATA UTILĂ S= 11.83 MP
SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ S= 12.51 MP
SUPRAFATA CONSTRUITĂ S= 12.51 MP

Data: 08.11.2024

Numele si prenumele consultantului:
ing.Bencze Andy
aut.categoria B serie RO-HR-F nr.0110
Semnatura si stampila:
.....



-Date de piata-TERENURI-comparabile-

-Comparabila teren 1-



- | | |
|---|---|
| <u>-Amplasare teren</u> | -zona periferica, rezidentiala, com.Dealu, sat Sincrai, str.- nr.317 |
| <u>-Regimul terenului</u> | -intravilan, arabil |
| <u>-Suprafata teren</u> | -280 (cc) mp + 506 (f) mp=786 mp (nr.cad.-50264-in acte 684 mp) |
| <u>-Deschidere</u> | --7,2 m (<i>latime</i>) |
| <u>-Acces</u> | -drum balatorit/balastat |
| <u>-Topografie</u> | -usor in panta |
| <u>-Utilitati</u> | -trasee de apa, trasee de electricitate la distanta medie-mica |
| <u>-Pret de vanzare-BRUT (mai 2024)</u> | -15.994 Euro/786 mp=20,35 Euro/mp |
| <u>-Pret de vanzare-NET (mai 2024)</u> | -15.994 Euro-chelt.demolare cladiri~2.000 Euro=
~13.494 Euro/786 mp=~17,80 Euro/mp |
| <u>-Date de contact</u> | -info-tel-0744-889113 |

-Comparabila teren 2-



- | | |
|---------------------------------------|---|
| <u>-Amplasare teren</u> | -zona periferica, rezidentiala, com.Dealu, sat Tibod, str.- f.nr. |
| <u>-Regimul terenului</u> | -intravilan, faneata-arabil |
| <u>-Suprafata teren</u> | -3680 (f) mp + 744 (a) mp=4424 mp (nr.cad.-58283-in acte 4606 mp) |
| <u>-Deschidere</u> | -~29,90 m (latime) |
| <u>-Acces</u> | -amenajat ulterior la drum asfaltat |
| <u>-Topografie</u> | -in panta/partial plata-usor in panta |
| <u>-Utilitati</u> | -trasee de electricitate, apa la distanta mica, canalizare nefunctionala, cu izvor apa pe teren |
| <u>-Pret de vanzare (martie 2024)</u> | -13,5 Euro/mp |
| <u>-Date de contact</u> | -info-tel-0763-935916 |

-Comparabila teren 3-



- Amplasare teren
 - Regimul terenului
 - Suprafata teren
 - Deschidere
 - Acces
 - Topografie
 - Utilitati
 - Pret de vanzare (iulie 2021)
 - Date de contact
- zona periferica, rezidentiala, com.Dealu, sat Tamasu, str.- nr.50B
 - intravilan, faneata-gradina-pomi fructiferi-26 buc.
 - 840 (f) mp + 0 (a) mp=840 mp (nr.cad.-56015-in acte 840 mp)
 - ~39,001 m (latime)
 - la drum balastat
 - usor in panta
 - trasee de electricitate, apa-canal linga teren
 - 12.000 Euro/840 mp=~14,29 Euro/mp
 - info-tel-0744-801401

-Date de piata-IMOBILE REZIDENTIALE-comparabile-

-Imobile comparabile-1-



Destinatia-locatia	-rezidentiala, rurala, intravilan, com.Dealu, sat Sancrai, str.Principala nr.128 (nr.cad.57398)
Suprafata terenului	--845 mp (cc,a,f)+240 mp (a,f)=1085 mp; deschidere: ~42,89/38,89 m
Aria construita	-- 92,17 mp
Aria desfasurata	--184,34 mp
Aria utila	--125,16 mp
Regim de inaltime	-P+E
Structura cladirii	-din zidarie de caramida
Vechime casa	-medie (anul 1980)
Finisaje	-inferioare/medii
Modul de incalzire	-centrala cu lemne-nefiind functionala-este nevoie de reabilitare
Alimentare cu apa	-da
Canalizare	-da-fosa septica
Curent electric	-da
Gaze	-
Anexe	-da
Alte (incluse in pret)	-imprejmui
Accesabilitate	-de pe drum asfaltat
Pretul de vanzare (noi.2024)	--79.000 Euro
Date de contact	-info-tel-0744-889113

-Imobile comparabile-2-

Családi ház Tibódban 119 900 EUR



ELADÓ CSALÁDI HÁZ TIBÓDBAN

ÁRA: 119.900 €

Hasznos információk:

- Terület mérete: 692 m²
- Épület hasznos felülete: 213,86 m²
- Ára: 119.900 Euro
- Telefon: 0746-918-793
- Email cím: welludvarhely@gmail.com

A családi ház épő fele fele épített, oszreppai fedett, 2000-ben ki volt bővíve a hátsó része téglaiból.

Tartalmaz:

- pince és kazánház
- Fűtőszint: konyha, kamra, fürdő, szoba
- Emelet: Nappali, 3 szoba, fürdőszoba, terasz
- Fűtés fűs kazánnal, víz, villany, kút az udvaron poceplátok.
- Működőpótlak: cefir
- Telefon: 0746-918-793
- Email cím: welludvarhely@gmail.com

Információk a hirdetésről

Ár	119 900 EUR
Tervező: Káspata	Használt
Hasznos felület	Kínál
Kiadási dátum	2025.01.29
Kiadási hely	9 alkalommal
Állapot	#864390

Kapcsolat a hirdetővel

Telefon	0746-918-793
Telefon	Tibod / Harghita megye
Telefon	www.wellimob.ro

Hasznos információk:

- Terület mérete: 692 m²
- Épület hasznos felülete: 213,86 m²
- Ára: 119.900 Euro
- Telefon: 0746-918-793
- Email cím: welludvarhely@gmail.com



Destinatia-locatia	-rezidentiala, rurala, intravilan, com.Dealu, sat Tibod, str.Principala nr.53 (nr.cad.58313)
Suprafata terenului	~692 mp (cc)+0 mp (a,f)=692 mp; deschidere: ~47,28 m
Aria construita	~106,90 mp
Aria desfasurata	~213,80 mp
Aria utila	~fara info (mp)
Regim de inaltime	-Sp+P+E
Structura cladirii	-din lemn/partial zidarie de caramida
Vechime casa	-medie (anul 1931-2000)
Finisaje	-inferioare/medii
Modul de incalzire	-centrala cu lemne
Alimentare cu apa	-da-fantana
Canalizare	-da-fosa septica
Curent electric	-da
Gaze	-
Anexe	-da
Alte (incluse in pret)	-imprejmui
Accesabilitate	-de pe drum asfaltat
Pretul de oferta (febr.2025)	~119.900 Euro
Date de contact	-info-tel-0746-918793

-Imobile comparabile-3-



Destinatia-locatia	-rezidentiale, rurala, intravilan, com.Dealu, sat Tibod, str.- nr.49 (nr.cad.56064)
Suprafata terenului	~1846 mp (masurata)
Suprafata terenului	~663 mp (cc)+1163 mp (f)=1826 mp; deschidere: ~25,85 m
Aria construita	~53 mp
Aria desfasurata	~106 mp
Aria utila	~fara info (mp)
Regim de inaltime	-P+E
Structura cladirii	-din lemn
Vechime casa	-mare (anul 1927)
Finisaje	-inferioare
Modul de incalzire	-cu lemne
Alimentare cu apa	-
Canalizare	-
Curent electric	-da
Gaze	-
Anexe	-da
Alte (incluse in pret)	-imprejmui
Accesabilitate	-de pe drum batatorit/balastat
Pretul de vanzare (oct.2023)	~50.000 Euro
Date de contact	-info-tel-de la localnici

-Imobile comparabile-4-



Destinatia-locatia	-rezidentiala, rurala, intravilan, com.Dealu, sat Tibod, str.Principala nr.3 (nr.cad.51144)
Suprafata terenului	--4225 mp (masurata)
Suprafata terenului	-844 (cc) mp + 3381 (a) mp=4225 mp; deschidere: ~30,891 m
-Topografie	-usor in panta
Aria construita	--90 mp
Aria desfasurata	--90 mp
Aria utila	--fara info (mp)
Regim de inaltime	-Sp+P
Structura cladirii	-din lemn
Vechime casa	-mare (anul -)
Finisaje	-inferioare
-Utilitati	-trasee de electricitate pe imobil, apa la distanta mica, canalizare nefunctionala
Modul de incalzire	-cu lemne
Alimentare cu apa	-
Canalizare	-
Curent electric	-da
Gaze	-
Anexe	-da
Alte (incluse in pret)	-imprejmui
Accesabilitate	-de pe drum asfaltat
-Pretul de vanzare-negociat (febr.2024)	--40.000 Euro
-Date de contact	-info-tel-0763-935916