IONCU ROXANA-ALEXANDRA
Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA
Date: 2021.10.21. 13:02:27 +03'00'

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

Nr. cerere	43520
Ziua	14
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108709337

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 50102 Baile Tusnad

Anexa la actul autentic Nr. ...../.....
Notar Public DEDULEA ALEXANDRU

Cartea funciară este blocată de următoarele extrase:

Nr. / Data	Notar	Blocat până la	Înregistrări blocate
43520 / 14.10.2021	DEDULEA ALEXANDRU	27.10.2021 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:259/N
Nr. cadastral vechi:385

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Tusnad, Str K.Miklos, Nr. 52, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50102	175	Imobilul are imprejmuire pe latura sudica din gard plasa.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.3	50102-C3	Loc. Baile Tusnad, Str K.Miklos, Nr. 52, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:122 mp; S. construita desfasurata:122 mp; Centrală termică din beton, regim de înălţime D, anul construirii: 2019

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16582 / 20/05/2019		
Act Administrativ nr. Documentaţia cadastrală, din 10/05/2019 emis de Molnar Botond;		
B9	Se notează repoziţionarea imobilului şi se modifică geometria	A1, A1.3
24459 / 22/07/2019		
Act Notarial nr. Contract de vânzare cumpărare nr. 2145, din 15/07/2019 emis de Notar Public Pintya Andrea din Târgu Mureş;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1, A1.3
	1) **MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, CIF:41378136, cu sediul în Budapesta	
15246 / 04/05/2020		
Act Notarial nr. Act adiţional nr. 1 autentificat sub nr. 1013, din 30/04/2020 emis de N.P. Pintya Andrea;		
B12	Se notează actul adiţional nr. 1, autentificat sub nr. 1013/30.04.2020 la Contractul de vânzare cumpărare autentificat de notarul public Pintya Andrea din Tîrgu Mureş sub nr. 2145/15.07.2019, intabulat sub poz. B.11	A1, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
33220 / 19/10/2020		
Act Administrativ nr. Contract Închiriere Imobil legalizat sub nr. 159, din 06/10/2020 emis de MANEVI Zrt.;		
C4	Se notează Contract de închiriere începând cu data de 01.10.2020 până la data de 31.01.2036.	A1, A1.3
	1) **AQUANOR-MIN S.R.L.**, CIF:15124937, cu sediul în Băile Tuşnad	
23784 / 26/05/2021		
Act Administrativ nr. Contract Inchiriere Imobil, din 01/10/2020 emis de Manevi ZRT, Aquanor-Min SRL; Act Administrativ nr. Act de modificare, din 03/05/2021 emis de Aquanor-Min SRL; Act Administrativ nr. Act de modificare, din 15/12/2020 emis de Manevi ZRT;		

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
ARHIVA NR. 1
DE PE LANGA TRIBUNALUL SATU MARE

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C5	Se notează Actele de modificare aduse la Contract de închiriere notat sub poz. C4	A1, A1.3



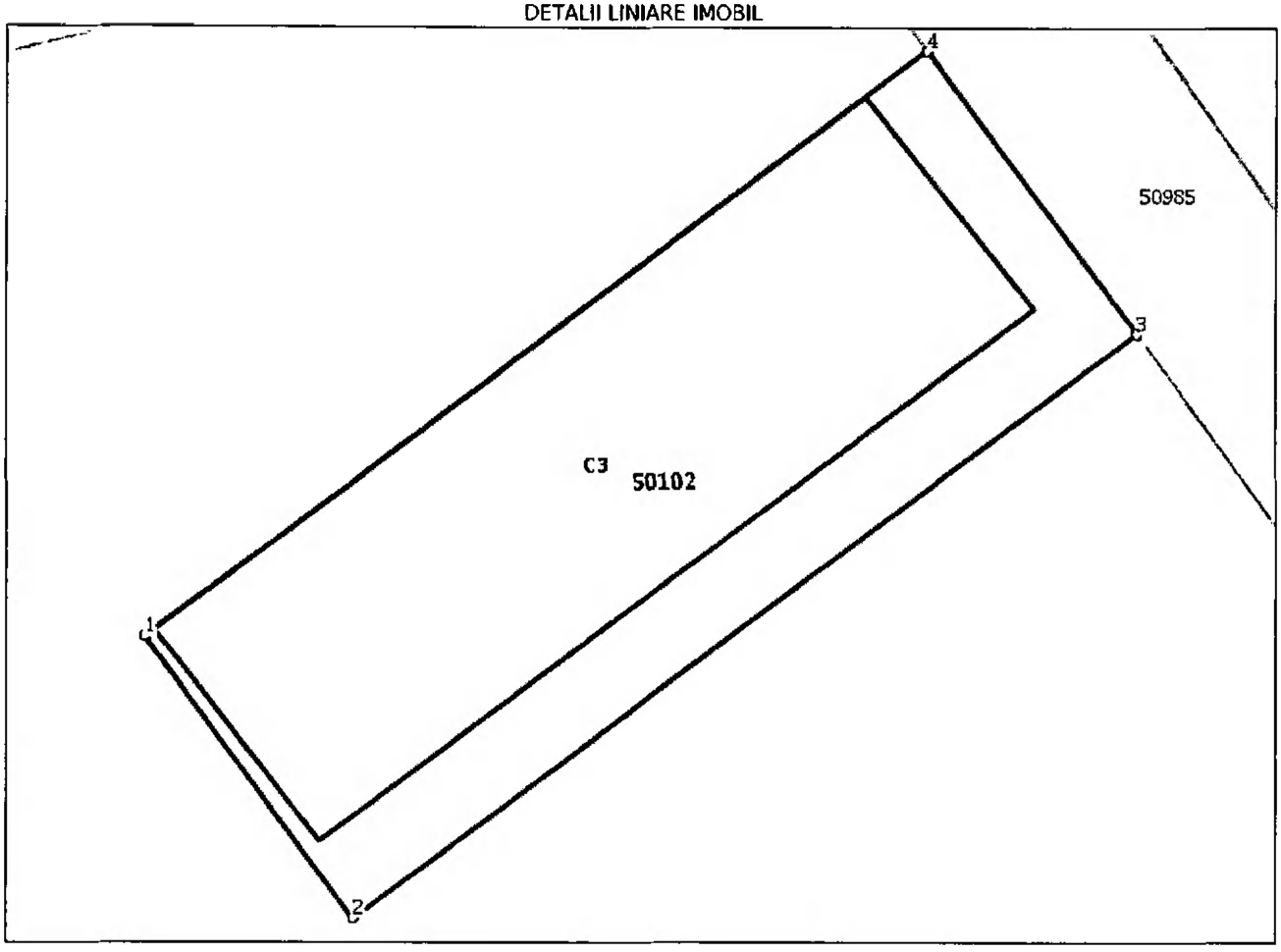
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50102	175	Imobilul are imprejmuire pe latura sudica din gard plasa.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	175	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
~~A1.1~~	~~50102-C1~~	~~constructii anexa~~	31	~~Fara acte~~	~~S. construita la sol:31 mp; .~~
~~A1.2~~	~~50102-C2~~	~~constructii anexa~~	24	~~Fara acte~~	~~S. construita la sol:24 mp; .~~
A1.3	50102-C3	constructii anexa	122	Cu acte	S. construita la sol:122 mp; S. construita desfasurata:122 mp; Centrală termică din beton, regim de înălţime D, anul construirii: 2019

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA NR. 1
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.89
2	3	22.092
3	4	7.953
4	1	22.071

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 şi ora generării,
14/10/2021, 09:47



ADRIATIC APPRAISAL
THE REAL ESTATE CONSULTANCY

IONCU ROXANA-ALEXANDRA
Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA
Date: 2021.10.21 13:11:58 +03'00'

REZUMAT EXECUTIV

Clasificarea proprietății

ID de evaluare	RO20400
Clasa de active	Proprietate specială
Tipul de proprietate	Castel
Proprietatea clasificata ca	

Locație

Tara	România
Municipiul/ Oras	Jibou
Județ	Sălaj
Adresa	Strada Parcului 19, 455200
Coordonate GPS	47.262731, 23.253202
Tipul locației	Periferic

Principalele caracteristici ale proprietății

Caracteristice fizice	Stare slabă.
Anul constructiei	Clădirea principală 1719, clădirea secundară anii 1800
Vedere/Vizibilitate	Centrul orașului este la 850 m distanță.
Vandabilitate	Mediu

Aspecte Juridice

Nume Proprietar	Ianicicau Andrei 1/1
Biroul de cadastru	Zalău
Nr. de carte Funciara	51182
Nr. cadastral/topografic	51182-C1, 51182-C2, 51182-C3

Prezentare generala a suprafeței

Suprafața construită	2236 m^2
Suprafața utilă	2201 m^2
Suprafata desfășurată	3401 m^2
Suprafața teren	13.073 m^2

Rezumatul Evaluării

Tipul inspecției	Inspecție tip Desk-top
Data inspecției	-
Participantii	-
Abordări în evaluare	Abordarea prin piață
Data evaluării	5 octombrie 2021.

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL SATU MARE ARHIVA NR. 1

VALOARE ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	820.000 €
VALOARE ESTIMATĂ PRIN ABORDARE PRIN VENIT (CAPITALIZARE DIRECTĂ)	1.160.000 €
VALOARE DE PIAȚĂ	**820.000 €/4.056.458 lej**
	OPTSUTEDOUĂZECIDEMIIEURO/PATRUMILIOANECINCIZECI ȘI ȘASEDEMIIPATRUSUTECINCIZECIȘIOPT LEJ
Valoarea terenului	166.000 €/821.185 lej
Valoarea clădirii	654.000 €/3.235.273 lej
Preț / mp calculate pe suprafață desfasurata	**241 €/m**
Ipoteze speciale și factori care afectează valoarea	Nu au fost aplicate ipoteze speciale
	Valoarea de piață nu include TVA și costurile de tranzacție
Curs de schimb valutar lei/euro la data de 05.10.2021	4,9469 RON

IACOB CSILLA MONIKA

IONCU ROXANA-ALEXANDRA Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA Date: 2021.10.21 13:09:00 +03'00'

ADRIATIC APPRAISAL
THE REAL ESTATE CONSULTANCY

172

REZUMAT EXECUTIV

Clasificarea proprietăţii

ID de evaluare	RO20399
Clasa de active	Proprietate mixtă
Tipul de proprietate	Comercial şi birouri
Proprietatea clasificata ca	Imobil de investiţie
Locaţie	Romania
Tara	Maramureş
Municipiul/ Oras	Baia Mare
Adresa	Piaţa Libertăţii nr.8
Tipul locaţiei	Central

Principalele caracteristici ale proprietăţii

Caracteristice fizice	Stare bună.
Anul constructiei	Secolul XVI-XVIII
Vedere/Vizibilitate	Excelent
Vandabilitate	Mediu

Aspecte Juridice

Nume Proprietar	1/1 Manevi Zrt.
Biroul de cadastru	Baia Mare
Nr. de carte Funciara	124936, 12437
Nr. cadastral/topografic	124936-C1, 124937-C1

Prezentare generala a suprafeţei

Suprafaţa Utila fără subsol (NUA)	208,9 m^2 şi 110,8 m^2
Suprafaţă Utilă	361,21 m^2 şi 110,8 m^2
Suprafaţa Desfăşurată(GA)	502 m^2 şi 180 m^2
Suprafaţă teren	302 m^2 şi 180 m^2
Suprafaţa Comercială utilă	210,71 m^2
Suprafaţă utilă birouri	150,50 m^2
Suprafaţă **	110,80 m^2

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARHIVĂ NR. 1

Rezumatul Evaluării

Întinderea inspecţiei	Inspecţie desktop
Ziua inspecţiei	-
Participantii	-
Abordări în evaluare	Abordare prin piaţă şi Abordarea prin venit
Data evaluării	5 octombrie 2021
VALOARE ESTIMATĂ CU ABORDARE PRIN VENIT	CF 124936: 401.800 €
VALOARE ESTIMATĂ CU ABRODARE PRIN PIAŢĂ	CF 124937: 96.200 €
VALOARE ESTIMATĂ CU ABORDARE PRIN COST	CF 124936: 406.000 € CF 124937: 100.000 €
VALOARE DE PIAŢĂ	**CF 124936: 401.800 €/1.987.664 lej** **Patrusuteunamiioptsute Euro/ unmilionnouăsuteoptzecişişaptemiişasesuteşaizecişipatru lej**
Valoarea terenului	80.030 Euro/395.900 lej
Valoarea clădirii	321.770 Euro/1.591.764 lej

CF 124937: 96.200 €/475.892 lej
Nouăzecişişasemiidouăsute euro/ patrusuteşaptezecişicincimiioptsutenouăzecişidoi lej

Valoarea terenului	47.700 Euro/235.967 lej
Valoarea clădirii	48.500 Euro/ 239.925 lej
Preț / mp calculate pe suprafață desfășurată	CF 124936: 1.112 €/m^2 és CF 124937: 868 €/m^2
Ipoteze speciale și factori care afectează valoarea	Nu au fost aplicate ipoteze speciale
Curs de schimb valutar lei/eur la data de 05.10.2021	Valoarea de piață nu include TVA și costurile de tranzacție 4,9469 RON



