IONCU ROXANA-ALEXANDRA Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA Date: 2021.10.21 13:04:32 +03'00'

170

ANCPI

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

Nr. cerere	43521
Ziua	14
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108709403

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 50077 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
43521 / 14.10.2021	DEDULEA ALEXANDRU	27.10.2021 23:59:59	Toate

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:205/N
Nr. cadastral vechi:336

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Tusnad, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50077	2.325	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	50077-C1	Loc. Baile Tusnad, Jud. Harghita	Vila 8.9.(PAULI)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
20585 / 05/05/2021		
Act Notarial nr. Contract de vânzare nr. 1479, din 04/05/2021 emis de N.P. Codrean Adina Gheorghina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, CIF:41378136, cu sediul în Ungaria	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

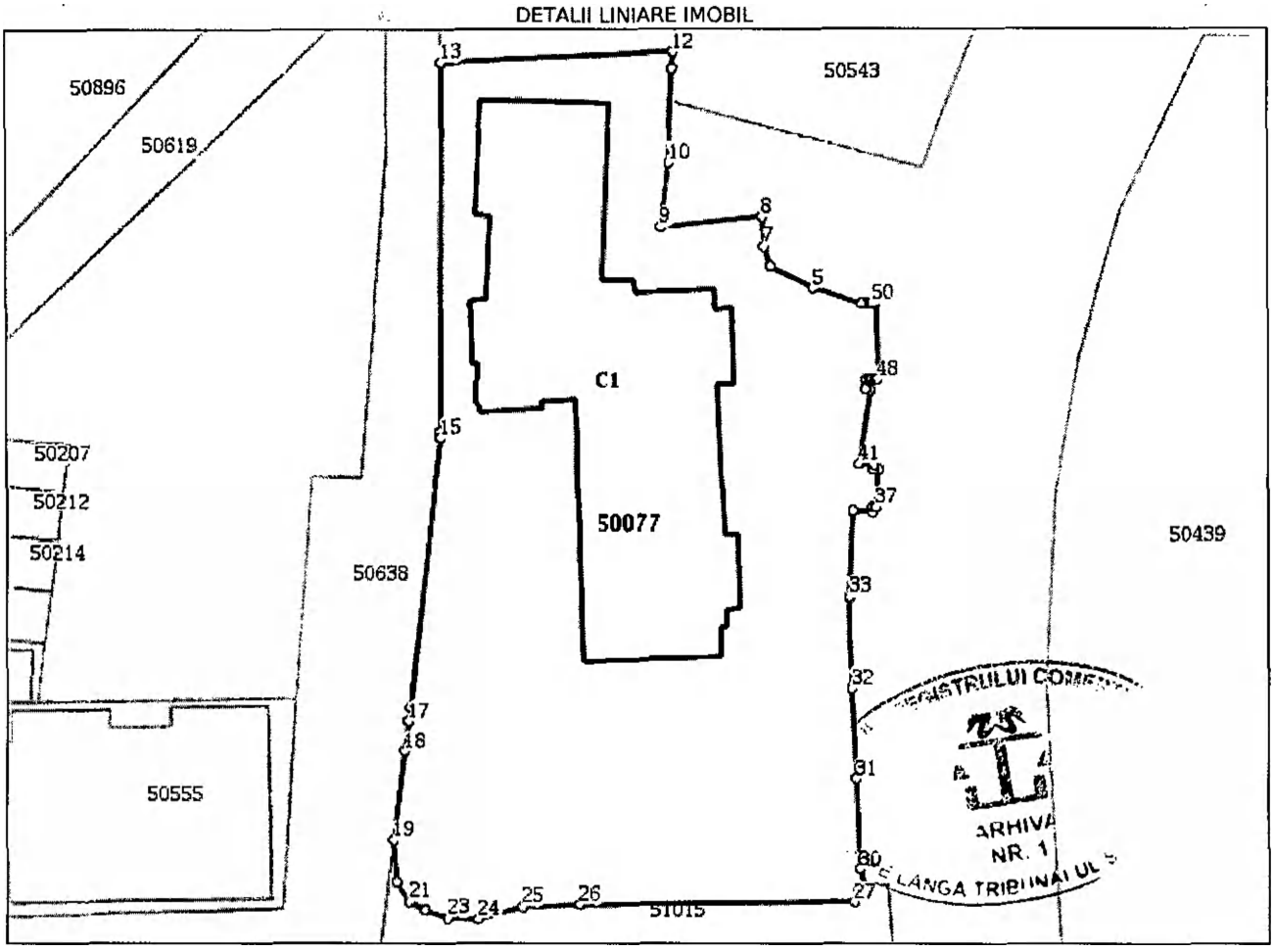
REGISTRUL COMERTULUI
ARHIVA
NR 1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50077	2.325	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	50077-C1	constructii de locuinte	-	Cu acte	Vila 8.9.(PAULI)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	0.23	2	3	0.22	3	4	0.23
4	5	4.275	5	6	3.945	6	7	1.793
7	8	2.435	8	9	8.561	9	10	5.397
10	11	7.748	11	12	1.412	12	13	19.598
13	14	30.68	14	15	0.55	15	16	22.561

169

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
16	17	1.137	17	18	2.539	18	19	7.618
19	20	3.507	20	21	1.964	21	22	1.489
22	23	2.056	23	24	2.541	24	25	3.896
25	26	4.843	26	27	23.101	27	28	1.281
28	29	0.496	29	30	1.521	30	31	7.627
31	32	7.612	32	33	7.651	33	34	7.018
34	35	1.59	35	36	0.395	36	37	0.31
37	38	3.105	38	39	0.35	39	40	0.411
40	41	1.292	41	42	6.216	42	43	0.436
43	44	0.786	44	45	0.22	45	46	0.231
46	47	0.22	47	48	0.231	48	49	6.272
49	50	0.23	50	1	0.22			

**** 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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, 09:48

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL ARHIVA NR. 1

167

IONCU ROXANA-ALEXANDRA Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA Date: 2021.10.21 13:10:19 +03'00'

REZUMAT EXECUTIV

Clasificarea proprietăţii

ID de evaluare	RO20394
Clasa de activa	Hotel sau proprietate comercială
Tipul de proprietate	Imobil de investiție
Proprietatea clasificata ca	
Locaţie	Romania
Tara	Hargita
Municipiul/ Oras	Baile Tusnas
Adresa	Str. Oltului Nr.100
Coordonate GPS	46.148349, 25.858576
Tipul locației	Oraș balnear, aproape de centru

Principalele caracteristici ale proprietăţii

Caracteristice fizice	Neterminat
Anul constructiei	N/A
Vedere/Vizibilitate	Mediu
Vandabilitate	Slab

Aspecte Juridice

Nume Proprietar	1/1 MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Biroul de cadastru	Baile Tusnad
Nr. de carte Funciara	50077
Nr. cadastral/topografic	50077-C1

Prezentare generala a suprafeţei

Suprafața Brutta(GA)	4650 m^2 (aprox.)
Suprafața Teren	2325 m^2
Nr Parcare	N/A

Rezumatul Evaluării

Întinderea inspecției	Inspecție externa si interna
Ziua inspecției	2021.09.24.
Participantii	Burger Andrea, Orosz Attila
Metoda de evaluare principala	Metoda bazată pe comparație de piață
Data evaluării	5 octombrie 2021.
VALOARE ESTIMATĂ CU METODĂ PE BAZĂ DE VENIT (CAPITALIZARE DIRECTĂ)	401.000 €
MARKET VALUE	**401.000 €/1.983.707 lei**
	PATRU SUTE O MIE DE Euro/Un million nouă sute optzeci şi trei mii şapte sute şapte lei
Valoarea terenului	96.000 €/474.902 lei
Valoarea clădirii	305.000 €/1.508.805 lei
Ipoteze speciale şi factori care afectează valoarea	Au fost aplicate ipoteze speciale
	Valoarea de piață nu include TVA şi costurile de tranzacție
EUR/RON rata de schimb 2021. 10. 05.	4,9469 RON

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

IACOB CSILLA MONIKA

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

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	43519
Ziua	14
Luna	10
Anul	2021

Cod verificare
100108708772

167

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU AUTENTIFICARE

Carte Funciară Nr. 50103 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
43519 / 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:384

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50103	756	Imobil neimprejmuit.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	50103-C1	Loc. Baile Tusnad, Str K.Miklos, Nr. 52, Jud. Harghita	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:587 mp; S. construita desfasurata:1856 mp; Hotel 55 din piatra, caramida si lemn D+P+1+M, anul construirii 2019

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16584 / 20/05/2019		
Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala, din 16/05/2019 emis de Molnar Botond;		
B6	Se noteaza repozitionarea imobilului de sub A1, A1.1	A1, A1.1
24453 / 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;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1 / B.8 / ~~B.8~~
	1) **MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**, CIF:41378136, cu sediul în Budapesta	
15245 / 04/05/2020		
Act Notarial nr. Act adiţional autentificat sub nr. 1013, din 30/04/2020 emis de Notar Public Pintya Andrea din Târgu Mureş;		
B8	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.7	A1, A1.1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
23783 / 26/05/2021		
Act Administrativ nr. Contract Inchiriere Imobil, din 01/10/2020 emis de MANEVI ZRT, AQUANOR-MIN S.R.L.; Act Administrativ nr. Act de modificare, din 15/12/2020 emis de Manevi ZRT; Act Administrativ nr. Act de modificare, din 03/05/2021 emis de Aquanor-Min SRL;		
C5	Se notează Contract de închiriere începând cu data de 01.10.2020 până la data de 31.01.2036	A1, A1.1
	1) **AQUANOR-MIN S.R.L.**, CIF:15124937, cu sediul în Băile Tuşnad	

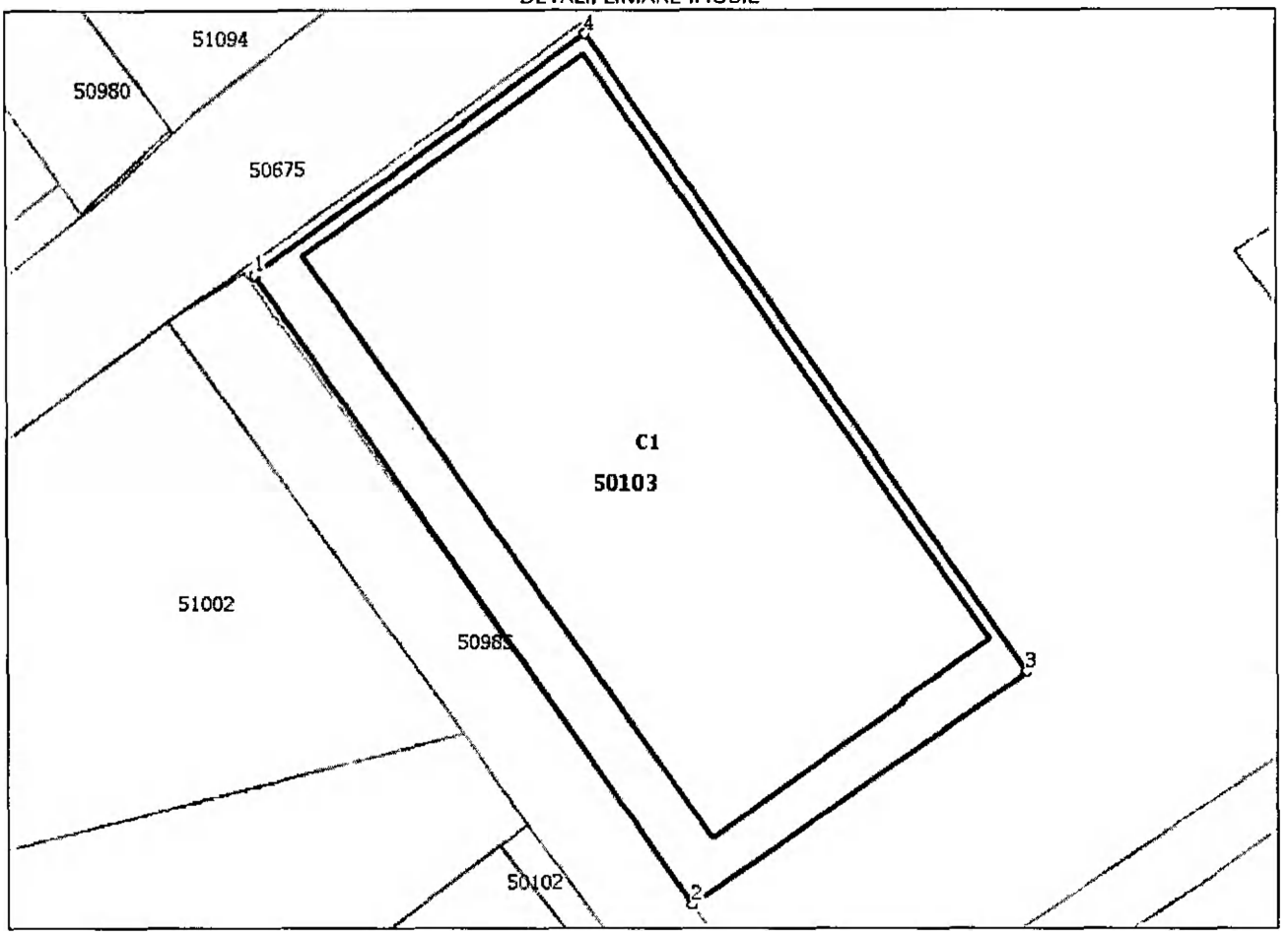
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50103	756	Imobil neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in 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	756	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	50103-C1	constructii administrative si social culturale	587	Cu acte	S. construita la sol:587 mp; S. construita desfasurata:1856 mp; Hotel 55 din piatra, caramida si lemn D+P+1+M, anul construirii 2019

OFICIUL REGISTRULUI COMERŢULUI
ARHIVA
NR. 1
DE PE LÂNGA TRIBUNALUL S

166

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	37.577
2	3	20.029
3	4	37.861
4	1	20.061

**** 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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, 09:45

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL ... ARHIVA NR. :

ADRIATIC APPRAISAL
THE REAL ESTATE CONSULTANCY

IONCU ROXANA-ALEXANDRA
Digitally signed by IONCU ROXANA-ALEXANDRA
Date: 2021.10.21 13:12:55 +03'00'

REZUMAT EXECUTIV

Clasificarea proprietății

ID de evaluare	RO20395
Clasa de active	Hotel sau proprietate comercială
Tipul proprietății	Hotel
Utilizarea actuală a imobilului	Liber, neutilizat
Proprietate clasificata ca	Proprietate de investiție

Locație

Tara	România
Municipiul/ Oras	Sighetu Marmației
Județul	Maramures
Adresa	Piața Libertății nr. 8
Coordonate GPS	47.928067687697585, 23.887981517657757
Tipul locației	Central

Principalele caracteristici ale proprietății

Caracteristice fizice	Stare slabă
Anul constructiei (renovării)	Renovările începute în 2014 nu sunt finalizate
Vedere/Vizibilitate	Central
Vandabilitate	Mediu

Aspecte Juridice

Nume Proprietar	1/1 MANEVI ZÁRTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Biroul de cadastru	Oficiu si birouri de cadastru din judetul Maramures
Nr. de carte Funciara	51821
Nr. cadastral/topografic	51821

Prezentare generala a suprafeței

Suprafața Utila (NUA)	-
Suprafața desfasurata	3320 m^2
Suprafata construita	2072 m^2
Suprafața teren	3050 m^2
Nr Parcare	0

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI DE PE LÂNGĂ TRIBUNAL

Rezumatul Evaluării

Tipul inspecției	Inspecție tip Desktop
Data inspecției	-
Participantii	-
Abordari in evaluare	Abordarea prin piață
Data evaluării	5 octombrie 2021

VALOARE ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT (CAPITALIZARE DIRECTĂ)	1 260 000 €
VALOARE ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	1 350 000 €
VALOARE DE PIAȚĂ	**1 350 000 €/6.678.315 lej**
	UNmiliontreisutecincizecidemii euro/ Șasemilioaneșasesute șaptezecișioptmiitreisutecincisprezece lej
Valoarea clădirii	1 240 000 €/6.134.156 lej
Valoarea terenului	110 000 €/544.159 lej
Preț / mp calculate pe suprafață desfasurata	**404 €/m^2**
Ipoteze speciale și factori care afectează valoarea	Au fost aplicate ipoteze speciale
	Valoarea de piață nu include TVA și costurile de tranzacție
Curs de schimb valutar lei/eur la data de 05.10.2021	4,9469 RON

IACOB CSILLA-MONIKA