

**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**HOTĂRÂREA NR. 207 / 2025**

**privind aprobarea ieșirii din indiviziune asupra imobilului înscris în C.F. nr. 28523-C1-U1 Bodoc și asupra imobilului înscris în C.F. nr. 28523-C1-U2 Bodoc**

Consiliul Județean Covasna,  
întrunit în ședința sa ordinară din data de 23 octombrie 2025,  
analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Covasna  
privind aprobarea ieșirii din indiviziune pentru imobilul înscris în Cf. nr. 28523-C1-U1  
Bodoc și pentru imobilul înscris în Cf. nr. 28523-C1-U2 Bodoc,  
având în vedere Raportul Direcției juridice și dezvoltarea teritoriului, precum și  
avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean Covasna,  
luând în considerare:

- art. 676 coroborat cu art. 1143 din Codul civil;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- adresa comunei Bodoc nr. 5957/11.10.2024, înregistrată Consiliului Județean Covasna sub nr. 17737/14.10.2024;
- Cartea Funciară nr. 28523-C1-U1 Bodoc și Cartea Funciară nr. 28523-C1-U2 Bodoc, în baza art. 173 alin. (1) lit. f) și în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare formată din construcții și teren nr. 11/29.08.2025, elaborat de Gáspár Kitti evaluator tehnic judiciar, autorizat ANEVAR, cuprins în anexă, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă ieșirea din indiviziune dintre județul Covasna și comuna Bodoc asupra imobilelor înscrise în C.F. nr. 28523-C1-U1 Bodoc și în C.F. nr. 28523-C1-U2 Bodoc, proprietate privată a județului Covasna și a comunei Bodoc în cotă actuală de 1/2 parte pentru fiecare, după cum urmează:

- apartamentul 1 înscris în C.F. nr. 28523-C1-U1 Bodoc, nr. cad. 28523-C1-U1, situat în UAT Bodoc, localitatea Olteni, nr. 95, Apartament nr. 1, județul Covasna, deținut în cotă actuală de 1/2 parte fiecare, va fi atribuit în întregime către comuna Bodoc, în deplină și exclusivă proprietate;

- apartamentul 2 înscris în C.F. nr. 28523-C1-U2 Bodoc, nr. cad. 28523-C1-U2, situat în UAT Bodoc, localitatea Olteni, nr. 95, Apartament nr. 2, județul Covasna, deținut în cotă actuală de 1/2 parte fiecare, va fi atribuit în întregime către județul Covasna, în deplină și exclusivă proprietate.

**Art. 3.** Se stabilește contravaloarea sultei în cuantum de 4.850 lei, care va fi achitată de către comuna Bodoc în favoarea județului Covasna.

**Art. 4.** Se mandatează Președintele Consiliului Județean Covasna, domnul Tamás Sándor, pentru semnarea actelor autentice în fața notarului public.

**Art. 5.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Președintele Consiliului Județean Covasna și Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

Sfântu Gheorghe, la 23 octombrie 2025.

**TAMÁS Sándor**  
**Președinte**

**Contrasemnează,**  
**SZTAKICS István-Attila**  
**Secretar general al județului Covasna**

**Raportul de evaluare  
a proprietății imobiliare formată din construcții și teren nr. 11/29.08.2025, elaborat  
de Gáspár Kitti evaluator tehnic judiciar, autorizat ANEVAR**

NR. 15928 / 04.09.2025

**GÁSPÁR KITTI**

EXPERT TEHNIC JUDICIAR, EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

C.U.I.: 31185278

Adresa: Sfântu Gheorghe, Bd. Gen. Grigore Bălan Nr. 53, Bl. 9/C/13

Telefon: 0745 - 259006; 0267- 321585

## **RAPORT DE EVALUARE**

**a PROPRIETĂȚII IMOBILIARE formată din construcții și teren**

**NR. 11/29.08.2025**

### **PROPRIETATEA EVALUATĂ:**

- 1. Apartament nr.1 înscris în CF nr. 28523-C1-U1** Bodoc având suprafața utilă de 134 mp și cota parte din teren de 229.906/548 parte
- 2. Apartament nr.2 înscris în CF nr. 28523-C1-U2** Bodoc având suprafața utilă de 140,7 mp și cota parte din teren de 241.401/548 parte
- 3. Apartament nr.3 înscris în CF nr. 28523-C1-U3** Bodoc având suprafața utilă de 44,7 mp și cota parte din teren de 76.693/548 parte



**ADRESA:**

com. Bodoc, sat Olteni nr.95, jud. Covasna

**PROPRIETARI:**

JUDEȚUL COVASNA pentru cota parte de  $\frac{1}{2}$  respectiv  
COMUNA BODOC pentru cota parte de  $\frac{1}{2}$

**SCOPUL EVALUĂRII:**

Informare

**DESTINATAR:**

Consiliul Județean Covasna și UAT Comuna Bodoc

**EVALUATOR:**

Gáspár Kitti

**DATA EVALUĂRII:**

29.08.2025

**EVALUATOR**

ec. Gáspár Kitti





## **CUPRINS**

|                      |                                                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| -                    | Pagina de titlu                                                                                                                                                                                      | 1  |
| -                    | Cuprins                                                                                                                                                                                              | 2  |
| -                    | Sinteza evaluării                                                                                                                                                                                    | 3  |
| <b>1.</b>            | <b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>                                                                                                                                                            |    |
| 1.1.                 | Certificarea, identificarea și competența evaluatorului                                                                                                                                              | 6  |
| 1.2.                 | Identificarea clientului și a destinatarului                                                                                                                                                         | 7  |
| 1.3.                 | Identificarea activului supus evaluării și a drepturilor de proprietate evaluate                                                                                                                     | 7  |
| 1.4.                 | Scopul evaluării, tipul valorii, data evaluării și a inspecției, moneda raportului                                                                                                                   | 8  |
| 1.5.                 | Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării                                                                                                                                                    | 9  |
| 1.6.                 | Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea                                                                                                                                           | 10 |
| 1.7.                 | Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative                                                                                                                                              | 11 |
| 1.8.                 | Restricții de utilizare, difuzare sau publicare                                                                                                                                                      | 12 |
| 1.9.                 | Riscul evaluării                                                                                                                                                                                     | 13 |
| 1.10.                | Abordarea în evaluare și raționamentul                                                                                                                                                               | 13 |
| 1.11.                | Declarația evaluatorului privind conformitatea evaluării cu standardele de evaluare, abateri de la standarde, independența evaluatorului, valoarea estimată, confidențialitatea și responsabilitatea | 14 |
| <b>2.</b>            | <b>PREZENTAREA DATELOR</b>                                                                                                                                                                           |    |
| 2.1.                 | Descrierea juridică, statutul legal al proprietății conform actelor de proprietate                                                                                                                   | 15 |
| 2.2.                 | Date și informații despre amplasament                                                                                                                                                                | 18 |
| 2.3.                 | Riscuri de mediu                                                                                                                                                                                     | 19 |
| 2.4.                 | Descrierea proprietății imobiliare, tipul, componența și utilizarea                                                                                                                                  | 19 |
| 2.5.                 | Descrierea terenului și a accesului                                                                                                                                                                  | 19 |
| 2.6.                 | Descrierea construcțiilor                                                                                                                                                                            | 20 |
| <b>3.</b>            | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>                                                                                                                                                                     | 22 |
| <b>4.</b>            | <b>EVALUARE</b>                                                                                                                                                                                      |    |
| 4.1.                 | Reglementări și cadru legal                                                                                                                                                                          | 24 |
| 4.2.                 | Analiza celei mai bune utilizări                                                                                                                                                                     | 24 |
| 4.3.                 | Abordarea prin cost                                                                                                                                                                                  | 24 |
| 4.3.1.               | Evaluarea terenului prin metoda comparației directe                                                                                                                                                  | 25 |
| 4.3.2.               | Alocarea valorii terenului pe CF distinct                                                                                                                                                            | 32 |
| 4.3.3.               | Evaluarea construcțiilor prin metoda costurilor segregate                                                                                                                                            | 32 |
| 4.4.                 | Abordarea prin venit                                                                                                                                                                                 | 33 |
| <b>5.</b>            | <b>ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>                                                                                                                                              | 35 |
| <b><u>ANEXE:</u></b> |                                                                                                                                                                                                      |    |
| -                    | Anexa 1 : Metoda comparației directe – teren, grila de comparație cu ajustări                                                                                                                        | 38 |
| -                    | Anexa 2 : Abordarea prin cost                                                                                                                                                                        | 41 |
| -                    | Anexa 3 : Abordarea prin venit                                                                                                                                                                       | 50 |
| -                    | Anexa 4: Fotografii imobil                                                                                                                                                                           | 52 |
| -                    | Anexa 5: Copie extrase de carte funciară                                                                                                                                                             | 56 |
| -                    | Anexa 6: Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului                                                                                                                                        | 66 |
| -                    | Anexa 7: Relevé                                                                                                                                                                                      | 68 |
| -                    | Anexa 8: Extras din analiza de piață, Comparabilele utilizate în abordarea prin venit și alte date de piață                                                                                          | 72 |

## SINTEZA EVALUĂRII

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numele clientului:                               | CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA cod fiscal 4201988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Data evaluării:                                  | 29 august 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tipul proprietății:                              | Construcție formată din trei apartamente, utilizate bucătărie și cantină : <ul style="list-style-type: none"><li>○ Apartament nr.1, înscris în CF nr. 28523-C1-U1, situat în localitatea Olteni, nr.95, Ap. Nr.1, județul Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă de 134 mp</li><li>○ Apartament nr.2, înscris în CF nr. 28523-C1-U2, situat în localitatea Olteni, nr.95, Ap. Nr.2, județul Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă de 140,7 mp</li><li>○ Apartament nr.3, înscris în CF nr. 28523-C1-U3, situat în localitatea Olteni, nr.95, Ap. Nr.3, județul Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă de 44,7 mp</li></ul> |
| Adresa proprietății:                             | com. Bodoc, sat Olteni nr. 95, jud. Covasna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Proprietar:                                      | Județul Covasna – domeniul privat pentru cota parte de ½ și Comuna Bodoc – domeniul privat pentru cota parte de ½                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Scopul evaluării:                                | Informare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Destinatar:                                      | Consiliul Județean Covasna și UAT Comuna Bodoc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Tipul valorii estimate:                          | Valoarea de piață                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Data de referință a evaluării                    | 29 august 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data inspecției:                                 | 06 august 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data raportului:                                 | 29 august 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Număr Carte Funciară:                            | CF nr. 28523 Bodoc, CF nr. 28523-C1-U1, CF nr. 28523-C1-U2, CF nr. 28523-C1-U3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lista actelor de proprietate puse la dispoziție: | - extras CF<br>- Plan de amplasament și delimitare a imobilului<br>- Foaia colectivă, relevee                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Descriere proprietate:                           | Proprietatea este situată în zona mediano-periferică a satului Olteni, aparținând de com. Bodoc, în incinta "Domeniului Castelul Mikó". Castelul Mikó din Olteni, o creație a arhitecturii clasice târzii din Transilvania, este situat la marginea nordică a satului Olteni, pe o terasă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

de pe partea dreaptă a râului Olt, în fundul moșiei de odinioară a grofilor Mikó. Terenul este înconjurat de gard înalt din piatră. Accesul de pe șosea (DN12) se face prin poartă și o alee lungă străjuită de copaci, parcela evaluată având acces de pe un drum de incintă pietruit. Terenul are forma aproximativ regulată, dreptunghiulară fiind ocupat aproape integral de construcția C1, înscrisă în CF 28523, dezmembrat recent pe trei apartamente distincte. Terenul este racordat la rețeaua de energie electrică, apă și canalizare.

Construcțiile evaluate pe amplasament:

- Clădirea supusă evaluării este o clădire construită în anii 1980. Castelul a fost construit în anul 1827, de către grof Mikó Miklós, potrivit inscripției aflate deasupra intrării principale. După moartea constructorului, moșia de la Olteni a intrat în proprietatea fiicei sale gr. Mikó Eszter și a soțului acesteia, gr. Mikes Benedek, iar după moartea acestora a rămas în patrimoniul grofilor Mikes din Zăbala. De la aceștia a fost cumpărat după primul război mondial de un negustor brașovean Emil Schmutzler. După cele de-al doilea război mondial, proprietatea a fost naționalizată și a găzduit până în prezent Școala Ajutătoare din Olteni pentru copii cu handicap. În baza Legii nr. 10/2001, proprietatea a fost retrocedată descendenților fostului proprietar Emil Schutzler. După ce proprietatea a fost naționalizată, destinația clădirii grajdului s-a schimbat în cantină și bucătărie, care deservea Școala Ajutătoare. În prezent această utilizare este păstrată în continuare, clădirea fiind modernizată și reamenajată recent în sală de conferințe, bucătărie și spații anexă. Finisajele interioare sunt medii+ la apartamentul nr. 1 și 2, respectiv normale la apartament nr. 3 utilizat ca magazie și depozit. Utilități complete, obiecte sanitare montate la apartament nr. 2, încălzire cu CT proprie. Starea tehnică generală a construcției este bună.
- Construcția C1 înscrisă în CF nr. 28523 Bodoc este dezmembrată în 3 apartamente, astfel:
  - Apartament nr. 1, înscris în CF 28523-C1-U1 Bodoc, cu suprafața utilă de 134 mp, compus din hol, CT, depozit alimente, bucătărie, antreu, coridor, grup sanitar, wc, magazie, debrasator, sas, sală de mese și antreu
  - Apartament nr. 2, înscris în CF 28523-C1-U2 Bodoc, cu suprafața utilă de 140,7 mp, compus din bucătărie, sală de conferințe, hol, wc femei, wc persoane cu dizabilități și wc bărbați
  - Apartament nr. 3, înscris în CF 28523-C1-U3 Bodoc, cu suprafața utilă de 44,7 mp, compus din magazie și depozit

Sarcini: Nu sunt

Situația/utilizarea actuală a imobilului: Amenajate ca sală de mese, sală de conferințe cu spații auxiliare aferente

Cea mai bună utilizare: Cea mai bună utilizare a terenului este cea construită, iar a construcției Mixtă: sală evenimente, cantină cu spații auxiliare aferente

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Descrierea zonei și a  
amplasamentului :

Zonă mediană

Metode de evaluare:

S-a aplicat abordarea prin cost, metoda costurilor segregate și abordarea prin venit, metoda comparației directe pentru teren.

Ipoteze speciale

Nu sunt

**OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ**

| Proprietatea imobiliară                        | Valoarea de piață (LEI)   | Valoarea de piață (EUR) |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Apartament nr.1, înscris în CF nr. 28523-C1-U1 | <b><u>324.400 LEI</u></b> | <b>Rot. 64.000 EUR</b>  |
| Apartament nr.2, înscris în CF nr. 28523-C1-U2 | <b><u>314.700 LEI</u></b> | <b>Rot. 62.100 EUR</b>  |
| Apartament nr.3, înscris în CF nr. 28523-C1-U3 | <b><u>74.300 LEI</u></b>  | <b>Rot. 14.700 EUR</b>  |

**ALOCAREA VALORII DE PIAȚĂ**

| Proprietatea imobiliară                        | Valoarea de piață (LEI)                                                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apartament nr.1, înscris în CF nr. 28523-C1-U1 | <b>324.400 LEI</b> , din care<br>➤ Construcții: 305.200 LEI<br>➤ Teren (cota parte): 19.200 LEI |
| Apartament nr.2, înscris în CF nr. 28523-C1-U2 | <b>314.700 LEI</b> , din care<br>➤ Construcții: 294.500 LEI<br>➤ Teren (cota parte): 20.200 LEI |
| Apartament nr.3, înscris în CF nr. 28523-C1-U3 | <b>74.300 LEI</b> , din care<br>➤ Construcții: 67.900 LEI<br>➤ Teren (cota parte): 6.400 LEI    |

NOTĂ: Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 5,0672 valabil la data evaluării: 29.08.2025

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs.
- ❖ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și considerată liberă de orice fel de sarcini.
- ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață; Valoarea este o predicție;

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



PAG. 5



## Cap. 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Gáspár Kitti, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 12719, valabilă pe anul 2025.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania Allianz Tiriac SA prin AON Romania, nivel de acoperire 10.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Sf. Gheorghe, bd. g-ral Grigore Bălan nr. 53, bl. 8, sc. C, ap. 13, jud. Covasna, telefon 0745259006, e-mail: g86kitti@gmail.com.

#### Certificare:

Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 06 august 2025.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2025;
9. Dețin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
13. Evaluarea s-a făcut pentru scopul de informare, valorile estimate fiind valabile pentru data de 29.08.2025 iar inspecția s-a făcut la data de 06.08.2025, în prezența reprezentantului proprietarului.

EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTİ



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client: Consiliul Județean Covasna CUI 4201988

Adresa: mun. Sf. Gheorghe, p-ța Libertății nr. 4 jud. Covasna.

Destinatar/Utilizatorul desemnat: Consiliul Județean Covasna și U.A.T. com. Bodoc

**Forma și conținutul raportului corespund necesităților clientului.**

## 1.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Raportul de evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip bucătărie și cantină conform destinației înscrise în CF, dezmembrată în 3 apartamente (apartament nr. 1 cu suprafața utilă de 134 mp, apartament nr. 2 cu suprafața utilă de 140,7 mp și apartament nr. 3 cu suprafața utilă de 44,7 mp), situată în com. Bodoc, sat Olteni nr. 95, jud. Covasna.

Subiectul evaluării este compus din:

- **TEREN** intravilan, cu suprafața totală de **548 mp**, aflat în **INDIVIZIUNE**, cota parte aferentă unităților individuale astfel:

Date referitoare la teren

| <i>Adresa</i>                | <i>Nr. CF</i> | <i>Nr. Cadastral/top</i> | <i>Tip teren, regim juridic</i> | <i>Suprafața (mp)</i> |
|------------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Com. Bodoc, sat Olteni nr.95 | 28523 Bodoc   | 28523                    | Intravilan, curți construcții   | 548 mp                |

Cota parte din teren și părțile de uz comun aferentă unităților individuale

| <i>Nr. CF</i>   | <i>Cota parte din teren</i> | <i>Cota parte din părțile de uz comun*</i> |
|-----------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
| 2852C1-U1 Bodoc | 229.906/548                 | 4195/10000                                 |
| 2852C1-U2 Bodoc | 241.401/548                 | 4405/10000                                 |
| 2852C1-U3 Bodoc | 76.693/548                  | 1400/10000                                 |

\* Părți comune fiind terenul cu nr. Cad. 28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereți despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

➤ **CONSTRUCȚII**

| <b>Denumire</b> | <b>Nr. CF</b>      | <b>Suprafața utilă<br/>(mp)</b> | <b>Suprafața<br/>construită (mp)</b> | <b>An PIF/<br/>modernizare</b>       |
|-----------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Apartament nr.1 | 2852C1-U1<br>Bodoc | 134 mp                          | 205,8 mp                             | 1800/ modernizat,<br>reamenajat 2025 |
| Apartament nr.2 | 2852C1-U2<br>Bodoc | 140,7 mp                        | 191,4 mp                             | 1800/ modernizat,<br>reamenajat 2025 |
| Apartament nr.3 | 2852C1-U3<br>Bodoc | 44,7 mp                         | 67,2 mp                              | 1800/ modernizat,<br>reamenajat 2025 |

NOTĂ: Suprafețele construcțiilor s-au preluat conform CF

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în cap. 3: Prezentarea datelor.

**Proprietar: Județul Covasna cu cota ½ parte și Comuna Bodoc cu cota de ½ parte, domeniul privat**

Drepturile de proprietate evaluate: Se evaluează dreptul de proprietate absolut al Județului Covasna cota actuală ½ respectiv al Comunei Bodoc cota actuală ½, domeniu privat, conform înscrierii în CF, drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare în baza CVC nr. 735/09.05.2014 conf inch cf nr. 17916/29.05.2014

1.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, MONEDA RAPORTULUI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață.**

Conform standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025:

**VALOAREA DE PIAȚĂ** reprezintă *suma estimată pentru care un activ și/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.*

- Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul supus tranzacționării din punct de vedere teoretic, se tranzacționează în mod normal.
- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **06.08.2025** în prezența reprezentantului proprietarului, dl. Primar al comunei Bodoc, Fodor Istvan. S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **29.08.2025**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **5,0672 LEI/ EUR**.

Moneda raportului: Moneda raportului este LEI. Valoarea de piață a fost estimată în EUR, rotunjit la LEI în funcție de cursul valutar. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

#### 1.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- extrase de carte funciară nr 23262 din data de 24.06.2025
- documentație cadastrală, relevee

| Specificație, Procesele documentării                   | Acțiuni îndeplinite                                                                                                                                                             | Limitări, Obstacole, probleme întâmpinate |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Primirea și asumarea Misiunii de evaluări              | au fost primite datele și documentele necesare                                                                                                                                  | Nu au fost                                |
| Inspecția proprietății                                 | S-a realizat inspecție completă, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile | Nu au fost                                |
| Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate | am avut acces la toate datele relevante, atât de la client cât și datele secundare de pe piață (internet)                                                                       | Nu au fost                                |
| Analize, calcule, metode de evaluare                   | Surse de informații suficiente și de încredere, date precise, am avut acces la toate informațiile relevante                                                                     | Nu au fost                                |



#### 1.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

✓ **Legate de dreptul evaluat**

| Informațiile:                                | Sursa                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------|
| situația juridică a proprietății imobiliare: | extras CF anexat <sup>1</sup> |
| dimensiuni / arii proprietății imobiliare:   | preluate de la client, CF     |

✓ **Legate de piața specifică**

| Informațiile:                                 | Sursa                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| privind piața imobiliară specifică (preturi); | <ul style="list-style-type: none"><li>o presa de specialitate;</li><li>o site-urile de specialitate imobiliare</li><li>o lucrări anterioare ale evaluatorului<sup>2</sup>;</li></ul> |

Informațiile utilizate au fost:

- o Documentele juridice –extras CF, documente de proprietate și planurile anexate raportului
- o Date de piață: prețuri de vânzare, chirii de piață, oferte vânzare, oferte de închiriere, costuri de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:<sup>3</sup>

- o reprezentanții **CLIENTULUI** pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul".
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare
- o Îndreptar tehnic Matrix ROM pentru evaluare construcții social culturale - iulie 2025
- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
  - imobiliare.ro; olx.ro; lajumat.ro etc.

Sau zonală specifică (ex): , agenții imobiliare din zona analizată, well imobiliare, Ascendent imobiliare

<sup>1</sup> Evaluatorul a avut la dispoziție numai documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate.

<sup>2</sup> informații preluate din arhiva de lucrări ale evaluatorului;

<sup>3</sup> Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### 1.7. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, cărți funciare, registre agricole, etc. Iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, că poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raportul de evaluare. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauza respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. Suprafețele utilizate în calcule au fost preluate de la client și extrase CF. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru veridicitatea informațiilor înscrise în documentele primite.
- Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă

garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Atât selectarea abordărilor în evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

#### IPOTEZE SPECIALE

Nu sunt

#### 1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv clientului și destinatarului/utilizatorului desemnat Consiliul Județean Covasna și UAT com. Bodoc

### 1.9. RISCUL EVALUĂRII

**Riscuri generale ale pieței:** Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

### 1.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Valoarea estimată prin **abordarea prin costuri**, respectiv **costul de înlocuire net** calculat prin **metoda costurilor segregate**, s-a rezumat la calcularea costurilor de edificare a unui imobil cu utilitate similară prin utilizarea unor costuri unitare pentru diferite componente ale clădirilor, din care s-au scăzut deprecierile de orice natură și s-a adăugat în final valoarea de piață a terenului estimată prin metoda comparației.

Valoarea estimată prin **abordarea prin venit**, metoda capitalizării venitului are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. Valoarea rezultată prin abordarea prin venit a avut la baza **metoda capitalizării directe** care reprezintă o valoare a proprietății estimată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață, pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - metoda comparației directe reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare. Întrucât nu s-au găsit suficiente proprietăți comparabile oferite sau tranzacționate recent pe piață cu caracteristici tehnice și utilizare similare **abordarea nu a putut fi aplicată cu succes**. Totuși în Anexa nr. 8 este prezentat un extras din analiza de piață pentru oferte de proprietăți cu utilizare similară, sau convertibile pentru utilizare similară din zona analizată.



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**1.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, ABATERI DE LA STANDARDE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA**

- Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA – EDIȚIA 2025:

**Standarde generale**

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare

**Standarde pentru active**

**Bunuri imobile**

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

**ABATERI DE LA STANDARDE**

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2025 și Ghidurile metodologice de evaluare

- Evaluatorul este independent față de procesul de acordare a creditului, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea creditorului, clientului/proprietarului ori a oricărei alte persoane.

- Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

- Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv utilizatorului desemnat și clientului.

- Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

- Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

EVALUATOR  
ec. Gáspár Kitti

EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTI





## Cap. 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. DESCRIEREA JURIDICĂ, STATUTUL LEGAL AL PROPRIETĂȚII CONFORM ACTELOR DE PROPRIETATE, DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ

- I. Conform extrasului de carte funciară eliberată de ANCPI – OCPI Covasna cerere cu nr. 23262 din 24.06.2025, la data evaluării, proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. **28523-C1-U1 Bodoc** sub nr. crt. **A1**, nr. cad. **28523-C1-U1 – Apartament nr. 1**, cu adresa din localitatea Olteni nr.95, UAT com. Bodoc, jud. Covasna



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

#### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U1 Bodoc

Nr. cerere 23262  
Ziua 24  
Luna 06  
Anul 2025

Cod verificare  
100190771481



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

##### Unitate individuală

Adresa: Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.1

Părți comune: terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren   | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| A1     | 28523-C1-U1   | 205,8                | 134                  | 4195/10000        | 229.906 /548 |                        |

Apartament nr. 1 compusă din hol cu suprafața utilă de 14.1 mp, centrală termică cu suprafața utilă de 6.9 mp, depozit alimente cu suprafața utilă de 9.2 mp, bucătărie cu suprafața utilă de 9.1mp, coridor cu suprafața utilă de 9.4 mp, antreu cu suprafața utilă de 2.9 mp, grup sanitar cu suprafața utilă de 11.6mp, WC cu suprafața utilă de 4.1 mp, magazine cu suprafața utilă de 14.3 mp, debarasator cu suprafața utilă de 7.8 mp, SAS cu suprafața utilă de 7.7 mp, sala de masă cu suprafața utilă de 33.1 mp și antreu cu suprafața utilă de 3.8 mp având suprafața totală utilă de 134,0 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 41.95%

- II. Conform extrasului de carte funciară eliberată de ANCPI – OCPI Covasna cerere cu nr. 23262 din 24.06.2025, la data evaluării, proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. **28523-C1-U2 Bodoc** sub nr. crt. **A1**, nr. cad. **28523-C1-U2 – Apartament nr. 2**, cu adresa din localitatea Olteni nr.95, UAT com. Bodoc, jud. Covasna

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U2 Bodoc

Nr. cerere 23262  
 Ziua 24  
 Luna 06  
 Anul 2025

Cod verificare  
 100190771481



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Unitate individuală**

**Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.2

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren   | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| A1     | 28523-C1-U2   | 191,4                | 140,7                | 4405/10000        | 241.401 /548 |                        |

Apartament nr. 2 compusă din bucătărie cu suprafața utilă de 9.7mp, sală de conferințe cu suprafața utilă de 100.1 mp, hol cu suprafața utilă de 15.4 mp, WC femei cu suprafața utilă de 5.8 mp, WC persoane cu dizabilități cu suprafața utilă de 4.5 mp, și WC bărbați cu suprafața utilă de 5.2mp, având suprafața totală utilă de 140,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 44.05%

- III. Conform extrasului de carte funciară eliberată de ANCP – OCPI Covasna cerere cu nr. 23262 din 24.06.2025, la data evaluării, proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. **28523-C1-U3 Bodoc** sub nr. crt. **A1**, nr. cad. **28523-C1-U3 – Apartament nr. 3**, cu adresa din localitatea Olteni nr.95, UAT com. Bodoc, jud. Covasna



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U3 Bodoc

Nr. cerere 23262  
 Ziua 24  
 Luna 06  
 Anul 2025

Cod verificare  
 100190771481



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Unitate individuală**

**Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.3

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                             |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | 28523-C1-U3   | 67,2                 | 44,7                 | 1400/10000        | 76.693/548 | Apartament nr. 3 compusă din magazie cu suprafața utilă de 31.8 mp și depozit cu suprafața utilă de 12.9 mp, având suprafața totală utilă de 44,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 14.00% |

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Drepturile de proprietate evaluate sunt identitice pentru toate cele trei apartamente, astfel:

Se evaluează dreptul de proprietate absolut al Județului Covasna cota actuală  $\frac{1}{2}$  respectiv al Comunei Bodoc cota actuală  $\frac{1}{2}$ , domeniu privat, conform înscrierii în CF, drept de proprietate cu titlu inițial de cumpărare în baza CVC nr. 735/09.05.2014 conf inch cf nr. 17916/29.05.2014

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>23262 / 24/06/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Judetean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 | A1        |
| 1) <b>JUDETUL COVASNA</b> , CIF:4201988                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                  |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Judetean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                  |    |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 | A1 |
| 1) <b>COMUNA BODOC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |    |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |    |

Proprietatea subiect a fost evaluată în premisa ca fiind liberă de sarcini.

### DATE ȘI INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Proprietatea subiect este amplasată în zona mediano-periferică, zona de nord a satului Olteni, aparținând de com. Bodoc, în incinta Domeniului Castel Mikó.

Olteni (maghiară Oltszem, germană Altzen) este un sat în comuna Bodoc din județul Covasna, Transilvania, România. Se află în partea central-nordică a județului, în Depresiunea Sfântu Gheorghe, aproape de Olt.

Localitatea Olteni se află situată pe malul stâng al râului Olt, la poalele munților Bodocului, la o altitudine de 706 m. pe DN12, Brașov-Sfântu Gheorghe-Miercurea Ciuc.

Castelul Mikó din Olteni, o creație a arhitecturii clasiciste târzii din Transilvania, este situat la marginea nordică a satului Olteni, pe o terasă de pe partea dreaptă a râului Olt, în fundul moșiei de odinioară a grofilor Mikó. Terenul este înconjurat de gard înalt din piatră. Accesul de pe șosea se face prin poartă și o alee lungă străjuită de copaci.

Satul Olteni era încă din secolul 13 în proprietatea familiilor Mikó și Nemes, cele două familii având un strămoș comun. Pe teritoriul localității au fost descoperite vestigii arheologice din epoci istorice diferite. Chiar pe teritoriul parcului castelului au fost găsite urmele unui castru roman și a unei fortificații medievale. Săpăturile arheologice din anii 1970 au demonstrat că actualul castel a fost edificat pe fundațiile castrului roman din secolului II. Potrivit tradiției, castelul a fost zidit din blocuri de piatră rezultate din demolarea cetății medievale Herecz, aflat în apropiere.

Poluarea este medie în zonă, amplasamentul ușor accesibil. Locuri de parcare suficiente în zonă. Accesul pe parcela evaluată se face din drum de incintă pietruit, aparținând aceluiași proprietari.

Proprietatea beneficiază de toate utilitățile: energie, apă, canalizare de la rețea.

Terenul aferent construcțiilor evaluate este parțial împrejmuit, fiind ocupat aproape integral de construcția C1 înscrisă în CF 28523 Bodoc.







### 2.3. RISCURI DE MEDIU

Nu este cazul.

### 2.4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, TIPUL, COMPONENTA ȘI UTILIZAREA

Tipul proprietății: proprietate imobiliară cu utilizare comercială în prezent compus din:

❖ Clădiri și teren

### 2.5. DESCRIEREA TERENULUI ȘI A ACCESULUI

#### **Teren**

- ✓ Amplasament intravilan, în satul Olteni, com Bodoc, zonă mediană, incinta domeniului Castel Miko
- ✓ CF nr. 28523, nr cad 28523
- ✓ S = 548 mp
- ✓ Acces de pe drum de incintă pietruit, racordat la DN12 asfaltat, fără deschidere directă la drum public
- ✓ Formă regulată, teren plat



- ✓ utilități: racorduri la energie electrică, rețea comunală de apă potabilă și canalizare menajeră
- ✓ teren împrejmuit parțial, pietruit în jurul construcției

Vedere de ansamblu teren în Anexa 4 fotografii.

## 2.6. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR IMOBILULUI

Construcțiile evaluate sunt situate pe teritoriul Castelului Mikó din Olteni.

### *Scurt istoric al Castelului Mikó*

Castelul Mikó din Olteni, o creație a arhitecturii clasiciste târzii din Transilvania, este situat la marginea nordică a satului Olteni, pe o terasă de pe partea dreaptă a râului Olt, în fundul moșiei de odinioară a grofilor Mikó. Terenul este înconjurat de gard înalt din piatră. Accesul de pe șosea se face prin poartă și o alee lungă străjuită de copaci.

Satul Olteni era încă din secolul 13 în proprietatea familiilor Mikó și Nemes, cele două familii având un strămoș comun. Pe teritoriul localității au fost descoperite vestigii arheologice din epoci istorice diferite. Chiar pe teritoriul parcului castelului au fost găsite urmele unui castru roman și a unei fortificații medievale. Săpăturile arheologice din anii 1970 au demonstrat că actualul castel a fost edificat pe fundațiile castrului roman din secolul II. Potrivit tradiției, castelul a fost zidit din blocuri de piatră rezultate din demolarea cetății medievale Herecz, aflat în apropiere.

Castelul a fost construit în anul 1827, de către grof Mikó Miklós, potrivit inscripției aflate deasupra intrării principale. După moartea constructorului, moșia de la Olteni a intrat în proprietatea fiicei sale gr. Mikó Eszter și a soțului acesteia, gr. Mikes Benedek, iar după moartea acestora a rămas în patrimoniul grofilor Mikes din Zăbala. De la aceștia a fost cumpărat după primul război mondial de un negustor brașovean Emil Schmutzler. După cele de-al doilea război mondial, proprietatea a fost naționalizată și a găzduit până în prezent Școala Ajutătoare din Olteni pentru copii cu handicap. În baza Legii nr. 10/2001, proprietatea a fost retrocedată descendenților fostului proprietar Emil Schutzler.

Castelul este un monument istoric în stil clasicist, cu fațada simetrică, cu porticul flancat de coloane. Regimul de înălțime este parter și două subsoluri, dintre care cel superior se poate considera demisol. Pe fațada principală, porticul cu patru coloane din lemn, ai cărui travei marginale sunt închise cu balustradă din fier forjat, este înconjurat pe cele două părți cu 5 – 5 ferestre dreptunghiulare, despărțite între ele de pilaștri cu capitel doric. Acoperișul stil mansardă este iluminat de patru ferestre de pod cu frontoane triunghiulare deasupra lor. În centrul clădirii se află sala mare, iar pe cele două direcții sunt amplasate, pe două șiruri, celelalte încăperi.

Unicitatea castelului rezidă în ornamentica interioară, în iconografiile unitare și seriile de fresce destul de bine conservate. Frescele se pot categorisi în două categorii: cele inspirate de scene din războaiele napoleoniene, care înfrumusețează camerele bărbaților și cele inspirate de o călătorie prin marile orașe ale Europei, care ornează pereții camerelor femeilor. Parte valoroasă a decorațiunii interioare este lambriul sălii vânătorilor. În partea de sud a clădirii a rămas în starea inițială parchetul cu intarsii și două sobe de teracotă smălțuite originale.

**Construcțiile evaluate pe amplasament:**

- ❖ Clădirea supusă evaluării este o clădire construită în anii 1980 (Castelul fiind construit în anul 1827) cu destinația inițială de grajd, anexă gospodărească.
- ❖ După ce proprietatea a fost naționalizată, destinația clădirii grajdului s-a schimbat în cantină și bucătărie, care deservea Școala Ajutătoare. În prezent această utilizare este păstrată în continuare, clădirea fiind modernizată și reamenajată recent în sală de conferințe, bucătărie și spații anexă.
- ❖ Structura de rezistență a construcției este din zidărie cărămidă, pe fundații din piatră, acoperiș de tip șarpantă cu învelitoare țigle. Clădirea având o vârstă cronologică considerabilă, de-a lungul anilor au fost efectuate mai multe modernizări și reparații, învelitoare înlocuite, re compartimentări interioare de asemenea.
- ❖ Tâmplăria exterioară este din lemn, cu geamuri termopan, uși interioare din lemn și o ușă automatizată între apartamentele 1 și 2.
- ❖ Finisajele interioare sunt medii+ la apartamentul nr. 1 și 2, respectiv normale la apartament nr. 3 utilizat ca magazie și depozit. Pardoseli din covor PVC și gresie, placări cu faianță, zugrăveli lavabile
- ❖ Utilități complete, obiecte sanitare montate doar la apartament nr. 2 la data inspecției, încălzire cu CT proprie, calorifere din tablă.
- ❖ Starea tehnică generală a construcției este bună.

**Compartimentare**

Construcția C1 înscrisă în CF nr. 28523 Bodoc este dezmembrată în 3 apartamente, astfel:

**Apartament nr. 1**, înscris în CF 28523-C1-U1 Bodoc, compus din hol, CT, depozit alimente, bucătărie, antreu, coridor, grup sanitar, wc, magazie, debrasator, sas, sală de mese și antreu

- Su=134 mp
- Sc=205,8 mp

**Apartament nr. 2**, înscris în CF 28523-C1-U2 Bodoc, cu suprafața utilă de 140,7 mp, compus din bucătărie, sală de conferințe, hol, wc femei, wc persoane cu dizabilități și wc bărbați

- Su=140,7 mp
- Sc=191,4 mp

**Apartament nr. 3**, înscris în CF 28523-C1-U3 Bodoc, cu suprafața utilă de 44,7 mp, compus din magazie și depozit

- Su=44,7 mp
- Sc=67,2 mp

**Fotografii în Anexa nr.4**

### Cap. 3

## ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Conform Standardelor de evaluare, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

#### Definirea pieței specifice

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

Aceasta este o proprietate imobiliară cu utilizare mixtă, comercială, administrativă, și/sau prestări servicii dacă ne gândim la utilizarea de sală de conferințe, bucătărie etc. în prezent.

Practic, piața<sup>4</sup> specifică analizată pentru subiect, este piața proprietăților de tip săli evenimente, restaurante, cantine din mediul rural. Întrucât oferta de închiriere a spațiilor similare este extrem de limitată în zonă, aria pieței se consideră județeană, în analiza de piață au fost incluse proprietăți închiriabile din tot aria județului Covasna.

#### **Analiza cererii probabile**

Cererea pentru închirieri de spații de acest tip se afla în momentul actuală în stagnare/scădere în mediul rural, datorită populației îmbătrânite a zonelor rurale, migrației forței de muncă în străinătate, schimbărilor în comportamentul social etc. Având în vedere localizarea și caracteristicile tehnice ale proprietății de evaluat se poate aprecia ca aceasta are atractivitate mică. Caracterul domeniului de catering, ho-re-ca este unul sezonier, ținând cont de amplasamentul favorabil în incinta Castelului Miko, ar putea exista cerere pentru închirieri de

<sup>4</sup> Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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 nu au loc în mod frecvent.

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.

Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

evenimente atât în cadrul localnicilor, cât și pentru evenimente culturale, conferințe, spectacole etc. Clădirile au o valoare adăugată mai mare dacă ne raportăm la întreaga proprietate, domeniul Castelului Miko, care are potențial multiplu de dezvoltare. De exemplu dacă lângă sala de conferințe și/sau cantină/bucătărie sunt disponibile și locuri de cazare piața țintă a potențialilor utilizatori este extinsă. Pot fi organizate evenimente de o avengură mai mare, conferințe, tabere, workshop-uri etc.

### ***Analiza ofertei competitive***

Piața închirierilor de spații de tip săli conferințe/cantine, săli evenimente din mediul rural din județul Covasna este o piață foarte puțin activă, atât în perioadele anterioare cât și în prezent. Ofertele de închiriere ale acestor spații sunt foarte rare, un motiv fiind însăși raritatea acestui tip de proprietate, iar pe de-o altă parte datorită caracterului sezonier rentabilitatea este pusă sub semnul întrebării de către potențialii investitori sau antreprenori. De multe ori evenimentele sunt găzduite în căminele culturale din localități, pizzerii, baruri etc.

Extrasul din analiza de piață este prezentat în Anexa nr. 8. Ofertele de închirieri (extinsă la aria spațiilor comerciale sau administrative din mediul rural în general, variază de la 1 EUR/mp până la 4-5 EUR/mp.

Marjele de negociere variaza de la 0-50% in functie de motivatiile partilor, necesitatea de lichidati a proprietarului, timpul de expunere pe piata etc termenii de negociere implicând și cazuri extraordinare de exemplu angajarea unei membru de familie în schimbul închirierii spațiului.

### ***Echilibrul pieței***

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în echilibru relativ, oferta fiind suficientă pentru cererea existentă, iar numărul tranzacțiilor încheiate este destul de redus, datorită rarității bunului dar și a situației economice, lipsa fondurilor etc.



## Cap. 4 EVALUARE

### 4.1. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

Având în vedere scopul evaluării, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

- Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR DIN ROMÂNIA– EDIȚIA 2025:

### DEFINIȚII

#### ▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

**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.

### 4.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

**Cea mai bună utilizare** este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui spațiu, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren construit. În cazul proprietății evaluate, având în vedere amplasarea și caracteristicile tehnice **cea mai bună utilizare** o reprezintă utilizarea curentă de sală conferințe, sală de evenimente, cantină cu spații auxiliare.

### 4.3. ABORDAREA PRIN COST

**Abordarea prin cost** este o abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii de piață a terenului estimată la data evaluării.

În urma abordării prin cost se estimează **costul de înlocuire net al activului, care reprezintă costul curent de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.**

Procesul de evaluare în această abordare are două etape:

- Evaluarea terenului
- Evaluarea costului de înlocuire net al construcțiilor.

#### 4.3.1. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației

Terenul aferent apartamentelor fiind în indiviziune, se evaluează terenul aferent întregii construcții, construcția înscrisă în CF 28523-C1, după care valoarea terenului se alocă fiecărui apartament în funcție de cota de participare înscrisă în CF.

Pentru evaluarea terenului pot fi utilizate următoarele metode de evaluare recunoscute de standardele de evaluare: comparația directă, proporția sau alocarea, extracția, parcelarea, valoarea reziduală și capitalizarea rentei sau a chiriei de bază. Dintre metodele de evaluare a terenului enumerate mai sus, cel mai des folosite sunt: comparația directă și metoda extracției, în situația de față se va utiliza metoda comparației directe.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacțiile/ofertele cu terenuri s-au ales 3 comparabile:

##### COMPARABILA 1

László Well  
29 august 2024

DE VÂNZARE  
TEREN  
INTRAVILAN

Zoltan (Ghidfalău)

ELADVA! VÂNDUT!

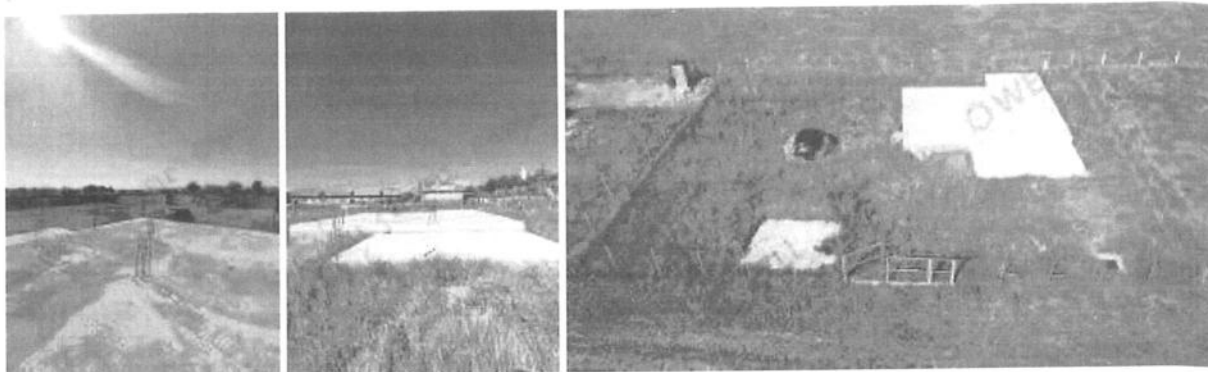
imobiliarewell.ro

654 MP - DRL 54

25.000 EURO

CONTACT  
0741 435 802

+5



Well Imobiliare/Ingatlanügynökség Sfântu Gheorghe/Sepsiszentgyörgy

20 martie 2024 · 🌐

ELADVA! KÖSZÖNJÜK A MEGTISZTELŐ BIZALMAT!

Eladó beltelek Étfalva-Zoltánban!

- Terület mérete: 694 m<sup>2</sup>+út
- Szélesség: 29,65 m és 29,7 m
- Hossza: 24,5 m és 22 m
- Közművesített: víz, villany

Ár: 25.000 Euro

Elérhetőség: - Telefon: 0741 435 802

- Email cím: wellimob@gmail.com

- www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro

Eladó 694 m<sup>2</sup> beltelek Étfalva-Zoltánban (Gidófalva), amely az aszfaltozott úttól 250 m-re található.

A terület bekertelt, vezetékes vízzel és a villannyal, PUZ engedéllyel rendelkezik. Továbbá az új tulajdonos folytathatja egy folyamatban lévő házterv kivitelezését, amely lehet Földszint+Manzárd+Garázs vagy F+1+M szintig.

Elérhetőség: - Telefon: 0741 435 802

- Email cím: wellimob@gmail.com

- www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro

Verificare date din convorbirea telefonică cu proprietarul: Terenul se află în zona periferică a localității Zoltan, acces de pe drum pământ proprietate privată ce se vinde odată cu imobilul, forma aproximativ pătrată, deschidere aprox 28-30 m. Împrejmuit cu gard din plasă sudată. Apa și canalizarea sunt racordate pe teren.

Pe teren există 2 fundații, una pentru casa de locuit cu amprenta de 110 mp și garaj cu cca 20 mp. Proiectul pt casa este în curs, avansul plătit.

Depreciat de la 30.000 EUR, tranzactionat in anul 2024 trim II la 30 EUR/mp

## COMPARABILA 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ghidfalau-2920mp-243560614>

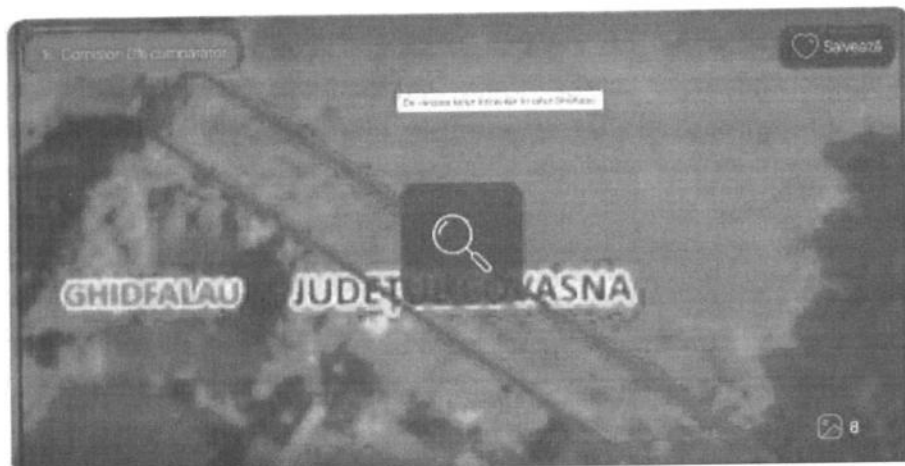
**De vânzare teren intravilan în satul Ghidfalau**

Ghidfalau, Județul Covasna - Vezi Hartă

25.63 €/mp

**69.000 €**

Rata de la 1.557 RON/mună  Simulată de credit



**Zoex Imobiliare**  
Agent  
Zoex Imobiliare (PBU)

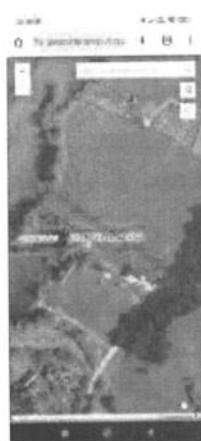
**0729613447**  
Apelarea numărului

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Facebook  WhatsApp

Reportează abuz





## Descriere

De vânzare teren intravilan în capatul Ghidfalau(drumul spre Zoltan),într-o zona linistita,10 km de la Sfântu Gheorghe. Terenul are 2920 metru patrati,din care 2406 mp este teren intravilan si 514 mp teren extravilan. Frontul are 18 metru si în capatul terenului se afla râul Olt. Accesul pe teren e din drumul asfaltat si în fata terenului se afla apa de la retea, curent electric si canalizarea. Pret-69.000 euro fix. Telefon -

**0729.613.447** **Apelează acum**

web.facebook.com/ZOE.Imobiliar Agentia Imobiliara Zoe din Sfântu Gheorghe judetul Covasna.

## Specificații

ID anunț: XF5I03008

Actualizat în: 15.01.2025

Suprafață teren:

2920 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan Nr fronturi stradale:

1

## Facilități

Destinație

Rezidential De vacanta

Utilități

Apă Canalizare Curent

Amenajare strazi

Asfaltate Iluminat stradal

Alte caracteristici

Parcelabil La șosea Acces auto

COMPARABILA 3

[https://www.facebook.com/groups/582157735282327/search/?q=Malnasfurdon&locale=ro\\_RO](https://www.facebook.com/groups/582157735282327/search/?q=Malnasfurdon&locale=ro_RO)

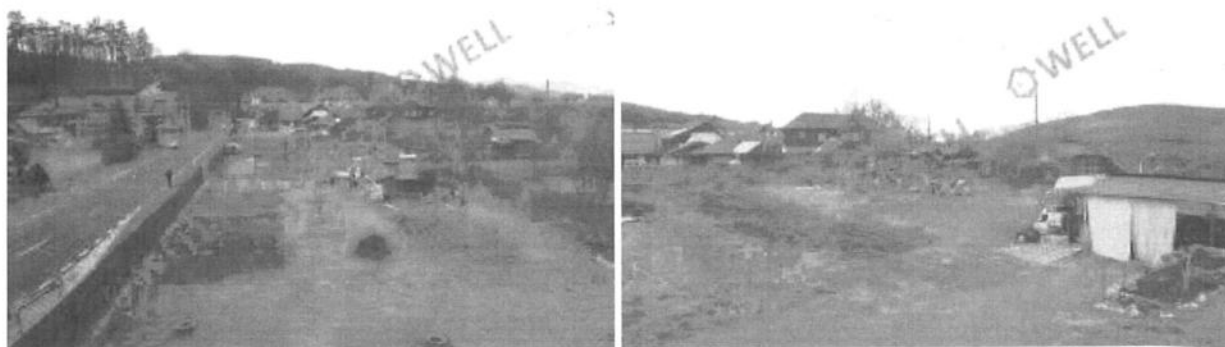


Barni Gál

7 aprilie · 🌐

...





**Informații suplimentare din convorbirea telefonică cu agentul imobiliar:** Teren cu forma regulată, dreptunghiulară, cu partea mai lungă spre stradă, cc 50 m+, acces de pe stradă asfaltată, parcelabil. Împrejmuit cu gard nou din plasă.

Construcția amplasată pe teren este un cu caracter de anexă gospodărească, șopron cu o parte închisă unde este amplasată bucătăria și dușul, închideri din OSB.

Tranzacționat în martie 2025 agentul nu a dezvăluit prețul de tranzacționare, dar a menționat că era negociabil, astfel se aplică marja de negociere uzuală pe piața specifică



Well Ingatlanügynökség/Imobiliare Barót/Baraolt

4 aprilie

ELADVA EGY HÉT ALATT!!! KÖSZÖNJÜK A MEGTISZTELŐ BIZALMAT!!!!

Eladó belterület Málnásfördőn!

- Terület mérete: 1.479 m<sup>2</sup>
- Ár: 34.900 Euro
- Telefon: 0746 642 045
- Email cím: wellbarot@gmail.com
- Web: www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro

Eladó egy építkezésre alkalmas telek Málnásfördőn, közvetlenül a főút mentén, 1.479 m<sup>2</sup> területtel. A telken egy épület található, amely tartalmaz egy konyhát, egy tusolót és egy grillezőt. A területet hátulról az Olt folyó határolja. A telek rendelkezik háromfázisú áramellátással és a vezetékes víz be van vezetve.

- Telefon: 0746 642 045
- Email cím: wellbarot@gmail.com
- Web: www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro

VÂNDUT ÎNTR-O SĂPTĂMÂNĂ!!! MULȚUMIM PENTRU ÎNCREDEREA ACORDATĂ!!!!

De vânzare teren intravilan în Malnas-Băi!

- Suprafața terenului: 1.479 mp
- Preț: 34.900 Euro
- Telefon: 0746 642 045
- Email: wellbarot@gmail.com
- Web: www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro

De vânzare teren constructibil în Malnas-Băi, situat direct lângă drumul principal, cu o suprafață de 1.479 mp. Pe teren se află o clădire care conține: 1 bucătărie, duș și un grătar. Proprietatea este delimitată în spate de râul Olt. Terenul este racordat la curent electric trifazic, iar rețeaua de apă este adusă.

- Telefon: 0746 642 045
- Email: wellbarot@gmail.com
- Web: www.wellimob.ro / www.imobilewell.ro

Alte date de piață în Anexa nr. 8

În urma analizării și interpretării rezultatelor elementelor ce caracterizează terenul de evaluat cu cele trei terenuri comparabile, ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zonă, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară a terenului liber supus evaluării este în intervalul de **15 – 18 EUR/mp**. (grila de comparație – Anexa 1). Valoarea unitară se va aprecia la **16,5 EUR/mp**, corespunzător comparabilei 1, cu cea mai mică ajustare brută și tranzacție recentă.

Valoarea estimată a terenului supus evaluării este:

Valoare teren = 548 mp x 16,5 EUR x 5,0672 lei = **45.818 lei, rotund 45.800 lei**  
**echivalent rot 9.000 EUR.**

#### 4.3.2 Alocarea valorii terenului pe fiecare CF în funcție de cota parte din teren aferentă unităților individuale

| Nr. CF          | Cota parte din teren | Valoarea de piață a terenului alocat (LEI rotund) |
|-----------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| 2852C1-U1 Bodoc | 229,906/548          | 19.200 LEI                                        |
| 2852C1-U2 Bodoc | 241,401/548          | 20.200 LEI                                        |
| 2852C1-U3 Bodoc | 76,693/548           | 6.400 LEI                                         |

#### 4.3.3. Estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor

Metoda costului de înlocuire net are la bază estimarea valorii proprietății imobiliare prin calculul costului de construcție al unei clădiri cu utilitate similară.

Pentru stabilirea costului de înlocuire se va aplica metoda comparațiilor segregate, prin utilizarea Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor de construcție și a construcțiilor – ed. iunie 2025, FISA NR. 28 pentru structura și acoperis-Grajduri pentru vaci zidarie portanta + FISA nr. 23 pentru finisaje și instalații - Cantine / Îndreptar tehnic pentru evaluare construcții social culturale MATRIX ROM - iulie 2025

**Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei se realizează prin metoda segregării – metoda care permite analizarea separată a fiecărei cauze a deprecierei, care apoi se cuantifică și se aplică succesiv. Pentru determinarea deprecierei (uzurii) fizice s-a avut în vedere Normativul GE 032-97, adică ponderea în totalul uzurii fizice a 40% pentru structura de rezistență, 25% finisaje, 17% anvelopa și compartimentări și 18% instalații. Așa a rezultat uzura fizică globală de 80 % pentru structură, 30% pentru finisaje în cazul apartamentelor 1 și 2, respectiv 40% pentru finisaje la apartamentul nr. 3, 10% pentru instalații și 50% diverse. S-a aplicat o depreciere economică (din cauze externe) de 45%, motivată de piața foarte puțin activă, lipsa cererii pentru imobile similare în zonă.

Calculul este prezentat în Anexa 2.

**Astfel costul de înlocuire net a construcțiilor (rotunjită) este:**

| Denumire                     | Cost de înlocuire net a construcțiilor (LEI) | Cost de înlocuire net a construcțiilor (EUR) |
|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Apartament 1, CF 28523-C1-U1 | 305.200 LEI                                  | 60.200 EUR                                   |
| Apartament 2, CF 28523-C1-U2 | 294.500 LEI                                  | 58.100 EUR                                   |
| Apartament 3, CF 28523-C1-U3 | 67.900 LEI                                   | 13.400 EUR                                   |



iar valoarea întregului imobil (construcții + valoarea cotei părți din teren) este:

| Denumire                     | Valoarea de piață<br>abordarea prin cost<br>(construcții + valoarea cotei<br>părți din teren)<br>(LEI) | Valoarea de piață<br>abordarea prin cost<br>(construcții + valoarea cotei<br>părți din teren)<br>(EUR) |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apartament 1, CF 28523-C1-U1 | 324.400 LEI                                                                                            | 64.000 EUR                                                                                             |
| Apartament 2, CF 28523-C1-U2 | 314.700 LEI                                                                                            | 62.100 EUR                                                                                             |
| Apartament 3, CF 28523-C1-U3 | 74.300 LEI                                                                                             | 14.700 EUR                                                                                             |

Notă! Valoarea nu conține TVA.

#### 4.4. ABORDAREA PRIN VENIT EVALUAREA FOLOSIND METODA DE RANDAMENT

Abordarea prin capitalizarea venitului (sau abordarea prin venit) poate fi aplicată atât în cazul estimării valorii de piață cât și pentru alte tipuri de evaluări și este bazată pe aceleași principii care se aplică și în alte abordări ale evaluării.

Estimarea valorii de piață se face în cazul de față prin metoda capitalizării chiriei, metodă de randament având la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri.

În acest caz, proprietarul este în principal interesat de capacitatea de a produce profit, aceasta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății. Astfel, valoarea proprietății este direct proporțională cu venitul net obținut din închirierea imobilului.

Se presupune că proprietarul își propune obținerea de venituri numai din exploatarea spațiului prin închirieri, și nu-și desfășoară activitate în cadrul acestui spațiu.

*Concepte utilizate:*

\* Venitul brut potențial (VBP) - materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (în cazul actual venitul obținut din chirii, nivelul acestora fiind cel practicat pe piață în momentul evaluării)

\* Venitul brut efectiv (VBE) - venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare

\* Venitul net efectiv din exploatare (VNE) - venitul efectiv rămas după scăderea tuturor cheltuielilor

\* Valoarea proprietății imobiliare sau a activului (clădire, teren) obținută prin metoda de randament (V) - valoarea de randament

**Valoarea de randament** este direct proporțională cu capacitatea acestuia de a genera profit.

**Previzionarea veniturilor:**

În prezent, în zona rurală a jud. Covasna, chiria lunară de piață pentru spații comerciale și administrative este între 1 - 6 Euro/mp util în funcție de locație, suprafață, finisaje, dotări etc. Pentru proprietatea evaluată s-au considerat următoarele venituri obținabile: Comparabilele și datele de piață utilizate pentru previzionarea venitului sunt prezentate în Anexa 8.

| Clădirea                     | Chiria lunară pe mp (EUR/mp) | Suprafața utilă (închirială) | Chiria lunară obținabilă (rotund) |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Apartament 1, CF 28523-C1-U1 | 4,00 EUR/mp                  | 134 mp                       | 550 EUR/lună                      |
| Apartament 2, CF 28523-C1-U2 | 4,00 EUR/mp                  | 140,7 mp                     | 560 EUR/lună                      |
| Apartament 3, CF 28523-C1-U3 | 2,7 EUR/mp                   | 44,7 mp                      | 120 EUR/lună                      |

**Gradul de ocupare** se preconizează la 85% din motive de prudență, în cazul unei activități administrative, culturale etc constante pe teritoriul Castelului Miko din Olteni (centru recuperare, școală, cămin bătrâni etc. ) gradul de ocupare poate crește la 100%.

**Estimarea cheltuielilor:**

Cheltuielile ce privesc proprietarul sunt cheltuielile generale pentru managementul imobilului, cheltuieli pentru reparații capitale, cheltuielile privind impozitul pe clădire și impozitul pe teren, precum și taxele de asigurare, cheltuieli care se iau în considerare prin cheltuieli forfetare reprezentând un procent de 10% din venitul realizat prin închirierea construcției.

Venitul net efectiv din exploatare (VNE) înseamnă aptitudinea activului de a degaja un beneficiu în viitorul apropiat, în condiții normale de activitate și reprezintă profitul obținabil din chirii, la o rată de capitalizare c, extrasă de pe piață.

**Rata de capitalizare**

(c): reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (vânzări, închirieri) încheiate. În lipsa unor date concrete despre proprietăți tranzacționate și sau închiriate pe piața specifică, s-a apelat la o analiză generală a pieței specifice, conform căruia ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 8-10% pentru acest tip de proprietate. Datele sunt confirmate și de marile companii de statistică din domeniul evaluărilor (Collier, Darian etc.), statistici publicate în revista Valoarea (numărul 46)

Din aceste considerente se alege rata de capitalizare de 8,5%.

**Teren în exces**

Terenul în exces este terenul care nu este necesar pentru a deservi sau susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.

În cazul proprietății evaluate NU s-a identificat teren în exces, terenul în suprafața totală de 548 mp fiind ocupat aproape integral de construcția C1 înscrisă în CF, dezmembrat pe 3 apartamente..

Calculul se prezintă în Anexa nr. 3:

În urma acestei abordări pe bază de venit valoarea estimată a proprietății analizate este:

| Denumire                     | Valoarea de piață<br>abodarea prin venit<br>(LEI) | Valoarea de piață<br>abodarea prin venit<br>(EUR) |
|------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Apartament 1, CF 28523-C1-U1 | 301.000 LEI                                       | 59.400 EUR                                        |
| Apartament 2, CF 28523-C1-U2 | 306.600 LEI                                       | 60.500 EUR                                        |
| Apartament 3, CF 28523-C1-U3 | 65.900 LEI                                        | 13.000 EUR                                        |

#### Cap. 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării abordărilor de evaluare au fost obținute următoarele valori (rotunjite), neafectate de T.V.A.:

| Abordarea aplicată   | Obiectul evaluat             | Valoarea obținută |
|----------------------|------------------------------|-------------------|
| Abordarea prin cost  | Apartament 1, CF 28523-C1-U1 | 324.400 LEI       |
|                      | Apartament 2, CF 28523-C1-U2 | 314.700 LEI       |
|                      | Apartament 3, CF 28523-C1-U3 | 74.300 LEI        |
| Abordarea prin venit | Apartament 1, CF 28523-C1-U1 | 301.000 LEI       |
|                      | Apartament 2, CF 28523-C1-U2 | 306.600 LEI       |
|                      | Apartament 3, CF 28523-C1-U3 | 65.900 LEI        |

Valoarea estimată prin **abordarea prin costuri**, respectiv **costul de înlocuire net** calculat prin **metoda costurilor segregate**, s-a rezumat la calcularea costurilor de edificare a unui imobil cu utilitate similară prin utilizarea unor costuri unitare pentru diferite componente ale clădirilor, din care s-au scăzut deprecierile de orice natură și s-a adăugat în final valoarea de piață a terenului estimată prin metoda comparației. La această metodă, având în vedere caracteristicile speciale ale imobilului, au fost aplicate deprecieri externe motivate de piața puțin activă și lipsa cererii pentru acest tip de mobile din mediul rural.

Valoarea estimată prin **abordarea prin venit**, metoda cunoscută sub denumirea metoda capitalizării venitului are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. Valoarea rezultată prin **metoda de randament** a avut la baza **metoda capitalizării directe** care reprezintă o valoare a proprietății estimată pe

baza chiriei care poate fi obținută pe piață, pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu.

|                      | <i>Abordarea prin cost</i> | <i>Abordarea prin venit</i> |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>credibilitate</b> | bună                       | bună                        |
| <b>relevanță</b>     | bună                       | medie                       |
| <b>adecvare</b>      | bună                       | medie                       |

Din cele prezentate mai sus și în raportul de evaluare de față, evaluatorul consideră că metoda cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății supuse evaluării este abordarea prin cost, având în vedere caracterul construcțiilor și zona de amplasare. Deficiența abordării prin venit în acest caz decurge din insuficiența datelor de intrare în ceea ce privește ratele de capitalizare din mediul rural dar și lipsei comparabilelor cu caracter similar pentru estimarea corectă a chiriei de piață obținabile.

Astfel

#### OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA DE PIAȚĂ

| Proprietatea imobiliară                        | Valoarea de piață (LEI)   | Valoarea de piață (EUR) |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Apartament nr.1, înscris în CF nr. 28523-C1-U1 | <b><u>324.400 LEI</u></b> | <b>Rot. 64.000 EUR</b>  |
| Apartament nr.2, înscris în CF nr. 28523-C1-U2 | <b><u>314.700 LEI</u></b> | <b>Rot. 62.100 EUR</b>  |
| Apartament nr.3, înscris în CF nr. 28523-C1-U3 | <b><u>74.300 LEI</u></b>  | <b>Rot. 14.700 EUR</b>  |

#### ALOCAREA VALORII DE PIAȚĂ

| Proprietatea imobiliară                        | Valoarea de piață (LEI)                                                                         |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apartament nr.1, înscris în CF nr. 28523-C1-U1 | <b>324.400 LEI</b> , din care<br>➤ Construcții: 305.200 LEI<br>➤ Teren (cota parte): 19.200 LEI |
| Apartament nr.2, înscris în CF nr. 28523-C1-U2 | <b>314.700 LEI</b> , din care<br>➤ Construcții: 294.500 LEI<br>➤ Teren (cota parte): 20.200 LEI |
| Apartament nr.3, înscris în CF nr. 28523-C1-U3 | <b>74.300 LEI</b> , din care<br>➤ Construcții: 67.900 LEI<br>➤ Teren (cota parte): 6.400 LEI    |

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

NOTĂ: Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este de 5,0672 valabil la data evaluării: 29.08.2025

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs.
- ❖ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și considerată liberă de orice fel de sarcini.
- ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață; Valoarea este o predicție;

EVALUATOR  
ec. Gáspár Kitty



**ANEXE**

- Anexa 1 : Metoda comparației directe – teren
- Anexa 2 : Abordarea prin cost
- Anexa 3 : Abordarea prin venit
- Anexa 4: Fotografii imobil
- Anexa 5: Copie extrase de carte funciară
- Anexa 6: Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Anexa 7: Relevé
- Anexa 8: Extras din analiza de piață, Comparabilele utilizate în abordarea prin venit și alte date de piață



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**Anexa 1 : Metoda comparației directe – teren**

TEREN ÎNSCRIS ÎN CF NR 28523 Bodoc

| Proprietate subiect                                                             |                                                                                                       | Comp_1                                                          | Comp_2                                   | Comp_3                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|
| sat Olteni nr.95, com. Bodoc, median, incinta domeniului Castel Miko din Olteni |                                                                                                       | sat Zoltan, com. Ghidfalau, periferic                           | com. Ghidfalau, periferic                | Malnas Bai, median, langa drumul principal |
| 548                                                                             | suprf.                                                                                                | 694                                                             | 2406                                     | 1479                                       |
| front cca 59 m la drum de acces din incintă                                     | front                                                                                                 | acces de pe drum proprietate privata, la 250 m de drumul asfalt | acces de pe drum asfaltat, front 18 m    | front cca 50 m la drum asfalt              |
| Aug-25                                                                          | data                                                                                                  | 2024                                                            | 2025                                     | 2025                                       |
| Prețul de Vânzare (EUR/mp)                                                      |                                                                                                       | 30.0 €                                                          | 24 €                                     | 23.6 €                                     |
| ajustare Oferta~ Tranzactie (%)                                                 |                                                                                                       | 0.0%                                                            | -23.7%                                   | -19.5%                                     |
| ajustare Oferta~ Tranzactie                                                     |                                                                                                       | € 0.0                                                           | -€ 5.6                                   | -€ 4.6                                     |
| Prețul de Vânzare (tranzactie potentiala EUR/mp)                                |                                                                                                       | 30.0 €                                                          | 18 €                                     | 19.0 €                                     |
| <b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>                                                   |                                                                                                       |                                                                 |                                          |                                            |
| DREPT DE PROPRIETATE                                                            | liber                                                                                                 | similar                                                         | similar                                  | similar                                    |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | € 0.0                                                           | € 0.0                                    | € 0.0                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                           |                                                                                                       | 30.0 €                                                          | 18.0 €                                   | 19.0 €                                     |
| CONDIȚII DE FINANȚARE                                                           | cash                                                                                                  | similar                                                         | similar                                  | similar                                    |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | € 0.0                                                           | € 0.0                                    | € 0.0                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                           |                                                                                                       | 30.0 €                                                          | 18.0 €                                   | 19.0 €                                     |
| CONDIȚII DE VÂNZARE                                                             | normal                                                                                                | similar                                                         | similar                                  | similar                                    |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | € 0.0                                                           | € 0.0                                    | € 0.0                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                           |                                                                                                       | 30.0 €                                                          | 18.0 €                                   | 19.0 €                                     |
| CONDIȚII DE PIAȚĂ                                                               | data eval                                                                                             | 0.0%                                                            | 0.0%                                     | 0.0%                                       |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | 0.0 €                                                           | 0.0 €                                    | 0.0 €                                      |
| Preț ajustat (EUR/mp)                                                           |                                                                                                       | 30.0 €                                                          | 18.0 €                                   | 19.0 €                                     |
| LOCALIZARE si ACCES                                                             | drum de acces pietruit din incinta Domeniului Castel Miko, servitutea de trecere nu este notata in CF | acces de pe drum privat, la 250 m de drumul asfalt              | acces de pe drum public strada asfaltata | acces de pe drum asfalt ușor accesibil     |
| Ajustare (%)                                                                    |                                                                                                       | -5.0%                                                           | -16.5%                                   | -16.0%                                     |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | -1.5 €                                                          | -3.0 €                                   | -3.0 €                                     |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                                                    |                                                                                                       |                                                                 |                                          |                                            |
| Ajustare forma+dimens (%)                                                       | regulata, dreptunghiulara                                                                             | 0.0%                                                            | 0.0%                                     | 0.0%                                       |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | 0.0 €                                                           | 0.0 €                                    | 0.0 €                                      |
| Ajustare supraf (%)                                                             | { 548 }                                                                                               | 0.0%                                                            | 3.7%                                     | 1.9%                                       |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | 0.0 €                                                           | 0.7 €                                    | 0.4 €                                      |
| Ajustare front (%)                                                              | deschidere 59 m la parcela alaturata, drum pietruit privat                                            | 0.0%                                                            | -5.0%                                    | -10.0%                                     |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | 0.0 €                                                           | -0.9 €                                   | -1.9 €                                     |
| Ajustare topograf (%)                                                           | aproximativ plan                                                                                      | 0.0%                                                            | 0.0%                                     | 0.0%                                       |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | 0.0 €                                                           | 0.0 €                                    | 0.0 €                                      |
| UTILITĂȚI                                                                       | energie electrica, apa, canalizare                                                                    | utilitati racordate pe teren                                    | energie, apă, canal la strada            | energie el trifazica si retea apa pe teren |
| Ajustare EUR/mp                                                                 |                                                                                                       | 0.0 €                                                           | 1.0 €                                    | 0.0 €                                      |

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

PAG 38



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

|                                     |                                                                   |                                                                                                                                                                          |                                          |                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMENAJĂRI, CONSTRUCȚII, AVIZE ETC   |                                                                   | imprejmuit cu gard din piatră, pe teren se afla o fundație din beton armat pt casa de 110 mp + garaj 20 mp, proiect de casa, pretul include cota parte din drum de acces |                                          | imprejmuit, cu o construcție de sopron de cca 100 mp pe teren, partial închis cu OSB și amenajat o bucatarie și dus |
| Ajustare EUR/mp                     | neamenajat, imprejmuit partial                                    | -12.0 €                                                                                                                                                                  | 0.0 €                                    | -7.0 €                                                                                                              |
| ZONARE                              | sat Otleni, com. Bodoc, incinta Domeniului Castel Miko din Otleni | sat Zoltan, com. Ghidfalau, periferic                                                                                                                                    | com. Ghidfalau, sat Ghidfalau, periferic | Malnas Bai, median, langa drumul principal                                                                          |
| Ajustare (%)                        |                                                                   | 0.0%                                                                                                                                                                     | 11.0%                                    | 42.0%                                                                                                               |
| Ajustare EUR/mp                     |                                                                   | 0.0 €                                                                                                                                                                    | 2.0 €                                    | 8.0 €                                                                                                               |
| CEA MAI BUNA UTILIZARE              | constructii, mixt                                                 | similar                                                                                                                                                                  | similar                                  | similar                                                                                                             |
| Ajustare (%)                        |                                                                   | 0.0%                                                                                                                                                                     | 0.0%                                     | 0.0%                                                                                                                |
| Ajustare EUR/mp                     | UNITAR                                                            | 0.0 €                                                                                                                                                                    | 0.0 €                                    | 0.0 €                                                                                                               |
| <b>Preț ajustat (EUR/mp)</b>        | <b>16.50 €</b>                                                    | <b>16.5 €</b>                                                                                                                                                            | <b>17.8 €</b>                            | <b>15.4 €</b>                                                                                                       |
| Ajustare totală brută (absolut)     |                                                                   | 13.5 €                                                                                                                                                                   | 13.1 €                                   | 24.9 €                                                                                                              |
| Cea mai mica ajustare bruta: C1 (%) |                                                                   | 45.0%                                                                                                                                                                    | 55.55%                                   | 105.40%                                                                                                             |
| 9,042.00 €                          |                                                                   | echiv 45.800 LEI                                                                                                                                                         |                                          | 5.0672                                                                                                              |

### Explicare ajustări

- **Ajustare ofertă vs tranzacție (marja de negociere):** Pentru corecția ofertei s-au aplicat marjele de negociere uzuale practicate pe piața specifică, între 20-25% în funcție de tipul ofertei și disponibilitatea vânzătorului la negocieri. Comparabila 1 fiind o tranzacție nu au fost necesare ajustări.
- **Drept de proprietate:** Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de finanțare:** Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de vânzare:** Nu au fost necesare ajustări.
- **Condiții de piață (data ofertei/tranzacției):** Nu au fost necesare ajustări.
- **Localizare și acces:** Localizarea propriu zisă fiind ajustată la elementul de comparație "zonare", la această rubrică s-a ținut cont de accesul propriu-zis și distanța față de arterele de circulație importante precum și ușurința accesibilității terenului. Parcela de teren evaluată neavând deschidere directă la drum public, fiind situat în incinta "Castelului Miko", față de toate comparabilele au fost necesare ajustări negative. Astfel față de comparabila 1, cu acces de pe un drum privat racordat la drumul asfalt DC între Zoltan și Ghidfalău, la o distanță de cca 250 m de drumul asfaltat, s-a aplicat o ajustare negativă de 5% adică 1,5 EUR/mp. Față de comparabilele 2 și 3 cu acces direct de pe drumuri publice asfaltate s-a aplicat câte o ajustare negativă de 3 EUR/mp.

### Caracteristici fizice

#### Forma-dimensiuni, raport:

- **Pentru formă și raport laturi:** nu au fost necesare ajustări
- **Suprafață:** Pentru corecția dimensiunii terenului s-a avut în vedere principil conform căruia terenurile mai mari ca suprafață se vând de obicei mai ieftin și invers; astfel s-a considerat o corecție de 1% pentru fiecare diferență de cca 500 mp.
- **Front, deschidere la stradă:** Pentru deschidere s-a avut în vedere că parcela evaluată are deschidere la un drum de incintă, teren aparținând aceluiași proprietari. Astfel față de comparabila 1, de asemenea deschidere la un drum privat nu s-au considerat ajustări. Față de comparabila 2, cu

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI





front la drum public de cca 18 metri s-a aplicat o ajustare negativă de 5% iar față de comparabila 3, cu front de aproape 50 m la drum public s-a aplicat o ajustare negativă de 10%.

- **Topografie:** Nu au fost necesare ajustări.
- Pentru **utilități** au fost necesare ajustări față de Comparabila 2, teren cu utilități la drum, dar neracordate, ajustarea aplicată fiind de 1 EUR/mp pe baza unui deviz estimativ al costului racordării utilităților.
- **Amenajări, construcții, proiecte, autorizații existente:**
  - Comparabila 1 având amplasat pe teren o fundație pentru o casă rezidențială cu suprafața de cca 110 mp și o fundație de 20 mp pentru garaj, terenul fiind amenajat, proiect pentru construcție casă și anexă în curs, cu avansul plătit, precum și prețul cotei părți din drumul de acces privat inclus în prețul de tranzacționare, s-a ajustat negativ cu 12 EUR/mp, estimând valoarea fundațiilor cu ajutorul Îndreptarului Matrix ROM ediția iunie 2025 la cca 55 EUR/mp, ajustarea aplicată după formula:
    - $130 \text{ mp} \times 55 \text{ EUR/mp} = 7150 \text{ EUR}$  (valoarea fundațiilor) împărțit la suprafața terenului:  $7150 / 694 \text{ mp} = 10,3 \text{ EUR/mp}$  rotund 10 EUR/mp, la care se adaugă 2 EUR/mp pentru celelalte "extra", proiectul de casă cu avansul plătit și valoarea cotei părți a terenului care constituie drumul de acces.
  - Față de comparabila 2 nu au fost necesare ajustări
  - Comparabila 3 având amplasat pe teren un șopron nou construit cu suprafața de cca 100 mp, parțial închis cu OSB și amenajat o bucătărie și duș, terenul fiind amenajat, împrejmuit cu gard nou, s-a ajustat negativ cu 7 EUR/mp, estimând valoarea construcțiilor cu ajutorul Îndreptarului Matrix ROM ediția iunie 2025 la cca 90 EUR/mp, ajustarea aplicată după formula:
    - $100 \text{ mp} \times 90 \text{ EUR/mp} = 9000 \text{ EUR}$  (valoarea construcției) împărțit la suprafața terenului:  $9000 / 1479 \text{ mp} = 6,08 \text{ EUR/mp}$  rotund 6 EUR/mp la care se adaugă 1 EUR/mp pentru amenajările terenului și împrejmui, rotund 7 EUR/mp.
- Pentru zonare, localizarea propriu-zisă s-a considerat că parcela de teren are un amplasament favorabil, fiind situat în incinta domeniului "Castel Miko din Olteni". Astfel față de comparabila 1, situat în satul Zoltan (localitate cu cotație mai bună, echivalat de amplasamentul mai favorabil al terenului evaluat) nu s-au considerat ajustări. Față de comparabila 2, situat periferic în satul Ghidfalău s-a aplicat o ajustare pozitivă de 2 EUR/mp, iar față de comparabila 3, situat median în localitatea Malnaș Băi (localitate cu cotație mai slabă) s-a aplicat o ajustare pozitivă de 8 EUR/mp pe baza datelor de piață secundare.
- **CMBU** (Cea mai bună utilizare): Nu au fost necesare ajustări.



## Anexa 2 : Abordarea prin cost

Fisa de calcul nr. 1

| 1. DATE DE IDENTIFICARE               |                                   |                                          |                |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Denumire                              | AP. NR. 1 - 28523-C1-U1           |                                          |                |
| Amplasament                           | com. Bodoc, loc. Olteni nr. 95    |                                          |                |
| Nr. cad                               | 28523-C1-U1                       |                                          |                |
| Data PIF aprox.                       | anii 1800                         |                                          |                |
| 2. CARACTERISTICI TEHNICE             |                                   |                                          |                |
| Tipul constructiei                    | Bucătărie și cantină din cărămidă |                                          |                |
| Regim de inaltime                     | P                                 |                                          |                |
| Aria desfasurata (Ad) mp cca.         | 205.80                            |                                          |                |
| Aria utila (Au) mp                    | 134.00                            |                                          |                |
| Inaltime medie (m)                    | 2.8                               |                                          |                |
| Elemente structurale si nestructurale | Specificatie                      | Descriere                                | Starea tehnica |
|                                       | Structura                         | fundatii continue din zidarie de piatra  | buna           |
|                                       |                                   | pereti portanti din zidarie              | buna           |
|                                       |                                   | planseu din lemn                         | buna           |
|                                       | Inchideri                         | zidarie                                  | buna           |
|                                       | Invelitoare                       | sarpanta din lemn, invelitoare din tigla | buna           |
|                                       | Pardoseli                         | covor PVC, gresie                        | foarte buna    |
|                                       | Compartimentari                   | zidarie                                  | buna           |
|                                       | Tamplarie                         | lemn                                     | foarte buna    |
|                                       | Finisaje interioare               | medii                                    | foarte buna    |
|                                       | Finisaje exterioare               | medii                                    | satisfacatoare |
| Instalatii                            | Specificatie                      | Descriere                                | Starea tehnica |
|                                       | Electrice                         | Da                                       | foarte buna    |
|                                       | Termice                           | CT proprie pe lemn                       | foarte buna    |
|                                       | Gaze                              | nu                                       |                |
|                                       | Sanitare                          | partial montate                          | foarte buna    |

### 3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

METODA COSTURILOR SEGREGATE

FISA NR. 28 pentru structura si acoperis- Grajduri pentru vaci zidarie portanta + FISA nr. 23 pentru finisaje si instalatii - Cantine / Indreptar tehnic pentru evaluare constructii social culturale MATRIX ROM - iulie 2025

#### 3.1. DATE DE REFERINTA:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| - suprafata construita (mp) Ac | 205.80 |
| - arie desfasurata (mp) Ad     | 205.80 |
| - arie utila (mp) Au           | 134.00 |
| - inaltime medie               | 2.8    |

#### 3.2. CALCULUL COSTULLUI DE INLOCUIRE

5.0672

| Denumirea lucrarii   | UM | Cant./mp ADC | Cost/UM  | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|----------------------|----|--------------|----------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Terasamente          | mc | 0.4000       | 242.00   | 96.80                   | 1.60%           | 16,740.71                   |
| Beton simplu monolit | mc | 0.1300       | 1,050.00 | 136.50                  | 2.25%           | 23,606.47                   |

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

PAG 41





**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

|                                                 |             |         |              |                |                  |                   |
|-------------------------------------------------|-------------|---------|--------------|----------------|------------------|-------------------|
| Beton armat monolit                             | mc          | 0.0450  | 1,560.00     | 70.20          | 1.16%            | 12,140.47         |
| Cofraje obisnuite                               | mp          | 0.3000  | 190.00       | 57.00          | 0.94%            | 9,857.65          |
| Armături în betoane și zidărie                  | kg          | 3.0000  | 11.00        | 33.00          | 0.54%            | 5,707.06          |
| Zidarii                                         | mc          | 0.2500  | 1,420.00     | 355.00         | 5.85%            | 61,394.12         |
| Confecții metalice                              | kg          | 2.0000  | 48.30        | 96.60          | 1.59%            | 16,706.12         |
| Învelitori din țiglă ceramică                   | mp          | 1.0500  | 750.00       | 787.50         | 12.98%           | 136,191.18        |
| Sarpanta din lemn                               | mp          | 1.1000  | 404.00       | 444.40         | 7.33%            | 76,855.06         |
| Hidroizolații exclusiv învelitori               | mp          | 0.1000  | 168.00       | 16.80          | 0.28%            | 2,905.41          |
| Trotuare din beton                              | mp          | 0.1500  | 275.00       | 41.25          | 0.68%            | 7,133.82          |
| Alte lucrări de rezistență                      | %           | 2.0000  |              | 16.90          | 0.28%            | 2,923.05          |
| <b>Total lucrări de rezistență</b>              |             |         |              |                |                  | <b>372,161.11</b> |
| Zidărie în pereți despărțitori                  | mp          | 0.0150  | 178.00       | 2.67           | 0.04%            | 461.75            |
| Termoizolații vată minerală (exclusiv conducte) | mp          | 0.5800  | 219.00       | 127.02         | 2.09%            | 21,966.99         |
| Tămplărie din lemn                              | mp          | 0.3500  | 950.00       | 332.50         | 5.48%            | 57,502.94         |
| Geamuri                                         | mp          | 0.2500  | 235.00       | 58.75          | 0.97%            | 10,160.29         |
| Pardoseli din covor PVC                         | mp          | 0.4000  | 252.00       | 100.80         | 1.66%            | 17,432.47         |
| Pardoseli din gresie                            | mp          | 0.5000  | 630.00       | 315.00         | 5.19%            | 54,476.47         |
| Tencuieli interioare                            | mp          | 2.4800  | 186.00       | 461.28         | 7.61%            | 79,774.31         |
| Tencuieli exterioare                            | mp          | 0.6200  | 305.00       | 189.10         | 3.12%            | 32,703.18         |
| Plăcaje interioare                              | mp          | 0.2600  | 358.00       | 93.08          | 1.53%            | 16,097.36         |
| Plăcaje exterioare                              | mp          | 0.0010  | 777.00       | 0.78           | 0.01%            | 134.38            |
| Zugrăveli lavabile                              | mp          | 3.0000  | 80.00        | 240.00         | 3.96%            | 41,505.88         |
| Vopsitorii                                      | mp          | 1.2900  | 128.50       | 165.77         | 2.73%            | 28,667.59         |
| Alte lucrări de finisaje                        | %           | 3.0000  |              | 46.97          | 0.77%            | 8,123.75          |
| <b>Total lucrări de finisaje</b>                |             |         |              |                |                  | <b>369,007.37</b> |
| Tevi din oțel pentru construcții                | kg          | 2.0000  | 80.00        | 160.00         | 2.64%            | 27,670.59         |
| Tevi din oțel pentru instalații                 | kg          | 3.0000  | 90.00        | 270.00         | 4.45%            | 46,694.12         |
| Tuburi din fontă de scurgere                    | kg          | 3.0000  | 49.00        | 147.00         | 2.42%            | 25,422.35         |
| Tuburi PVC sanitare                             | kg          | 0.2000  | 76.00        | 15.20          | 0.25%            | 2,628.71          |
| Radiatoare                                      | kg          | 4.0000  | 25.00        | 100.00         | 1.65%            | 17,294.12         |
| Termoizolații conducte                          | mp          | 0.2800  | 92.00        | 25.76          | 0.42%            | 4,454.96          |
| Cabluri, conductori electrici                   | m           | 5.0000  | 35.50        | 177.50         | 2.93%            | 30,697.06         |
| Tuburi de protecție conductori electrici        | lei         | 1.2000  | 38.00        | 45.60          | 0.75%            | 7,886.12          |
| Alte lucrări de instalații                      | %           | 5.0000  |              | 47.05          | 0.78%            | 8,137.40          |
| <b>Total lucrări de instalații</b>              |             |         |              |                |                  | <b>170,885.42</b> |
| Diverse, organizare, proiectare                 | %           | 15.0000 |              | 791.07         | 13.04%           | 136,808.09        |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>LEI</b>  |         | <b>6,065</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,048,862</b> |                   |
|                                                 |             |         |              | <b>LEI/MP</b>  | <b>5,097</b>     |                   |
|                                                 | <b>EURO</b> |         |              |                | <b>206,990</b>   |                   |
|                                                 |             |         |              | <b>LEI/EUR</b> | <b>1,006</b>     |                   |

4. Costul de înlocuire brut (de nou) - CIB (lei)

1,048,900

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTİ



PAG. 42



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT**

|                                |         |                   |
|--------------------------------|---------|-------------------|
| * conditii de exploatare       | normale |                   |
| * starea tehnica               | buna    |                   |
| 5.1. Gradul de uzura fizica:   |         |                   |
| * Structura                    | 80%     | 297,728.89        |
| * Finisaje                     | 30%     | 110,702.21        |
| * Instalatii                   | 10%     | 17,088.54         |
| * Diverse                      | 50%     | 68,404.04         |
| <b>Total depreciere fizica</b> |         | <b>493,923.68</b> |
| 5.2. - depreciere functionala  | 0.00%   | 0.00              |
| 5.3. Depreciere externa        | 45.00%  | 249,722.24        |

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA

**743,646**

**6. COSTUL DE INLOCUIRE NET**

**305,200 LEI**

**60,200 EUR**

**293 EUR/MP**

**7. VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN COST**  
**(CONSTRUCȚII + VALOAREA COTEI PĂRȚI DIN TEREN)**  
 305.200 lei + 19.200 lei

rot.

**324,400 LEI**



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Fisa de calcul nr. 2

| 1. DATE DE IDENTIFICARE               |                                   |                                          |                |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Denumire                              | AP. NR. 2 - 28523-C1-U2           |                                          |                |
| Amplasament                           | com. Bodoc, loc. Olteni nr. 95    |                                          |                |
| Nr. cad                               | 28523-C1-U2                       |                                          |                |
| Data PIF aprox.                       | anii 1800                         |                                          |                |
| 2. CARACTERISTICI TEHNICE             |                                   |                                          |                |
| Tipul constructiei                    | Bucătărie și cantină din cărămidă |                                          |                |
| Regim de inaltime                     | P                                 |                                          |                |
| Aria desfasurata (Ad) mp cca.         | 191.40                            |                                          |                |
| Aria utila (Au) mp                    | 140.70                            |                                          |                |
| Inaltime medie (m)                    | 2.8                               |                                          |                |
| Elemente structurale si nestructurale | Specificatie                      | Descriere                                | Starea tehnica |
|                                       | Structura                         | fundatii continue din zidarie de piatra  | buna           |
|                                       |                                   | pereti portanti din zidarie              | buna           |
|                                       |                                   | planseu din lemn                         | buna           |
|                                       | Inchideri                         | zidarie                                  | buna           |
|                                       | Invelitoare                       | sarpanta din lemn, invelitoare din tigla | buna           |
|                                       | Pardoseli                         | gresie                                   | foarte buna    |
|                                       | Compartimentari                   | zidarie                                  | buna           |
|                                       | Tamplarie                         | lemn                                     | foarte buna    |
|                                       | Finisaje interioare               | medii                                    | foarte buna    |
| Finisaje exterioare                   | medii                             | satisfacatoare                           |                |
| Instalatii                            | Specificatie                      | Descriere                                | Starea tehnica |
|                                       | Electrice                         | Da                                       | foarte buna    |
|                                       | Termice                           | CT proprie pe lemn                       | foarte buna    |
|                                       | Gaze                              | nu                                       |                |
|                                       | Sanitare                          | da                                       | foarte buna    |

### 3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

#### METODA COSTURILOR SEGREGATE

FISA NR. 28 pentru structura si acoperis- Grajduri pentru vaci zidarie portanta + FISA nr. 23 pentru finisaje si instalatii - Cantine / Indreptar tehnic pentru evaluare constructii social culturale MATRIX ROM - iulie 2025

#### 3.1. DATE DE REFERINTA:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| - suprafata construita (mp) Ac | 191.40 |
| - arie desfasurata (mp) Ad     | 191.40 |
| - arie utila (mp) Au           | 140.70 |
| - inaltime medie               | 2.8    |

#### 3.2. CALCULUL COSTULLUI DE INLOCUIRE

5.0672

| Denumirea lucrarii   | UM | Cant./mp ADC | Cost/UM  | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|----------------------|----|--------------|----------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Terasamente          | mc | 0.4000       | 242.00   | 96.80                   | 1.55%           | 15,569.34                   |
| Beton simplu monolit | mc | 0.1300       | 1,050.00 | 136.50                  | 2.19%           | 21,954.71                   |

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

|                                                 |             |         |              |                |                  |                   |
|-------------------------------------------------|-------------|---------|--------------|----------------|------------------|-------------------|
| Beton armat monolit                             | mc          | 0.0450  | 1,560.00     | 70.20          | 1.12%            | 11,290.99         |
| Cofraje obisnuite                               | mp          | 0.3000  | 190.00       | 57.00          | 0.91%            | 9,167.90          |
| Armături în betoane și zidărie                  | kg          | 3.0000  | 11.00        | 33.00          | 0.53%            | 5,307.73          |
| Zidării                                         | mc          | 0.2500  | 1,420.00     | 355.00         | 5.69%            | 57,098.32         |
| Confecții metalice                              | kg          | 2.0000  | 48.30        | 96.60          | 1.55%            | 15,537.18         |
| Învelitori din țiglă ceramică                   | mp          | 1.0500  | 750.00       | 787.50         | 12.61%           | 126,661.76        |
| Sarpanta din lemn                               | mp          | 1.1000  | 404.00       | 444.40         | 7.12%            | 71,477.45         |
| Hidroizolații exclusiv învelitori               | mp          | 0.1000  | 168.00       | 16.80          | 0.27%            | 2,702.12          |
| Trotuare din beton                              | mp          | 0.1500  | 275.00       | 41.25          | 0.66%            | 6,634.66          |
| Alte lucrări de rezistență                      | %           | 2.0000  |              | 16.90          | 0.27%            | 2,718.52          |
| <b>Total lucrări de rezistență</b>              |             |         |              |                |                  | <b>346,120.68</b> |
| Zidărie în pereți despartitori                  | mp          | 0.0150  | 178.00       | 2.67           | 0.04%            | 429.44            |
| Termoizolații vată minerală (exclusiv conducte) | mp          | 0.5800  | 219.00       | 127.02         | 2.03%            | 20,429.94         |
| Tămplărie din lemn                              | mp          | 0.3500  | 950.00       | 332.50         | 5.33%            | 53,479.41         |
| Geamuri                                         | mp          | 0.2500  | 235.00       | 58.75          | 0.94%            | 9,449.37          |
| Pardoseli din covor PVC                         | mp          | -       | 252.00       | 0.00           | 0.00%            | 0.00              |
| Pardoseli din gresie                            | mp          | 0.9000  | 630.00       | 567.00         | 9.08%            | 91,196.47         |
| Tencuieli interioare                            | mp          | 2.4800  | 186.00       | 461.28         | 7.39%            | 74,192.43         |
| Tencuieli exterioare                            | mp          | 0.6200  | 305.00       | 189.10         | 3.03%            | 30,414.91         |
| Placaje interioare                              | mp          | 0.2600  | 358.00       | 93.08          | 1.49%            | 14,971.02         |
| Placaje exterioare                              | mp          | 0.0010  | 777.00       | 0.78           | 0.01%            | 124.97            |
| Zugrăveli lavabile                              | mp          | 3.0000  | 80.00        | 240.00         | 3.84%            | 38,601.68         |
| Vopsitorii                                      | mp          | 1.2900  | 128.50       | 165.77         | 2.65%            | 26,661.70         |
| Alte lucrări de finisaje                        | %           | 3.0000  |              | 51.51          | 0.82%            | 8,284.90          |
| <b>Total lucrări de finisaje</b>                |             |         |              |                |                  | <b>368,236.24</b> |
| Tevi din oțel pentru construcții                | kg          | 2.0000  | 80.00        | 160.00         | 2.56%            | 25,734.45         |
| Tevi din oțel pentru instalații                 | kg          | 3.0000  | 90.00        | 270.00         | 4.32%            | 43,426.89         |
| Tuburi din fontă de scurgere                    | kg          | 3.0000  | 49.00        | 147.00         | 2.35%            | 23,643.53         |
| Tuburi PVC sanitare                             | kg          | 0.2000  | 76.00        | 15.20          | 0.24%            | 2,444.77          |
| Radiatoare                                      | kg          | 4.0000  | 25.00        | 100.00         | 1.60%            | 16,084.03         |
| Termoizolații conducte                          | mp          | 0.2800  | 92.00        | 25.76          | 0.41%            | 4,143.25          |
| Cabluri, conductori electrici                   | m           | 5.0000  | 35.50        | 177.50         | 2.84%            | 28,549.16         |
| Tuburi de protecție conductori electrici        | lei         | 1.2000  | 38.00        | 45.60          | 0.73%            | 7,334.32          |
| Alte lucrări de instalații                      | %           | 5.0000  |              | 47.05          | 0.75%            | 7,568.02          |
| <b>Total lucrări de instalații</b>              |             |         |              |                |                  | <b>158,928.43</b> |
| Diverse, organizare, proiectare                 | %           | 15.0000 |              | 814.43         | 13.04%           | 130,992.80        |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>LEI</b>  |         | <b>6,244</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,004,278</b> |                   |
|                                                 |             |         |              | <b>LEI/MP</b>  | <b>5,247</b>     |                   |
|                                                 | <b>EURO</b> |         |              |                | <b>198,192</b>   |                   |
|                                                 |             |         |              | <b>LEI/EUR</b> | <b>1,035</b>     |                   |

4. Costul de înlocuire brut (de nou) - CIB (lei)

1,004,300



EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

PAG. 45

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT**

|                                |         |                   |
|--------------------------------|---------|-------------------|
| * conditii de exploatare       | normale |                   |
| * starea tehnica               | buna    |                   |
| 5.1. Gradul de uzura fizica:   |         |                   |
| * Structura                    | 80%     | 276,896.55        |
| * Finisaje                     | 30%     | 110,470.87        |
| * Instalatii                   | 10%     | 15,892.84         |
| * Diverse                      | 50%     | 65,496.40         |
| <b>Total depreciere fizica</b> |         | <b>468,756.66</b> |
| 5.2. - depreciere functionala  | 0.00%   | 0.00              |
| 5.3. Depreciere externa        | 45.00%  | 240,984.67        |

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 709,741

6. COSTUL DE INLOCUIRE NET 294,500 LEI  
58,100 EUR  
304 EUR/MP

7. VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN COST  
 (CONSTRUCȚII + VALOAREA COTEI PĂRȚI DIN TEREN)  
 294.500 lei + 20.200 lei

rot. 314,700 LEI





**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Fisa de calcul nr. 3

| 1. DATE DE IDENTIFICARE                   |                                   |                                          |                |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|----------------|
| Denumire                                  | AP. NR. 3 - 28523-C1-U3           |                                          |                |
| Amplasament                               | com. Bodoc, loc. Olteni nr. 95    |                                          |                |
| Nr. cad                                   | 28523-C1-U2                       |                                          |                |
| Data PIF aprox.                           | anii 1800                         |                                          |                |
| 2. CARACTERISTICI TEHNICE                 |                                   |                                          |                |
| Tipul constructiei                        | Bucătărie și cantină din cărămidă |                                          |                |
| Regim de inaltime                         | P                                 |                                          |                |
| Aria desfasurata (Ad) mp cca.             | 67.20                             |                                          |                |
| Aria utila (Au) mp                        | 44.70                             |                                          |                |
| Inaltime medie (m)                        | 2.8                               |                                          |                |
| Elemente structurale si nestrustructurale | Specificatie                      | Descriere                                | Starea tehnica |
|                                           | Structura                         | fundatii continue din zidarie de piatra  | buna           |
|                                           |                                   | pereti portanti din zidarie              | buna           |
|                                           |                                   | planseu din lemn                         | buna           |
|                                           | Inchideri                         | zidarie                                  | buna           |
|                                           | Invelitoare                       | sarpanta din lemn, invelitoare din tigla | buna           |
|                                           | Pardoseli                         | beton                                    | buna           |
|                                           | Compartimentari                   | zidarie                                  | buna           |
|                                           | Tamplarie                         | lemn                                     | foarte buna    |
|                                           | Finisaje interioare               | medii                                    | foarte buna    |
| Finisaje exterioare                       | medii                             | satisfacatoare                           |                |
| Instalatii                                | Specificatie                      | Descriere                                | Starea tehnica |
|                                           | Electrice                         | Da                                       | foarte buna    |
|                                           | Termice                           | nu                                       |                |
|                                           | Gaze                              | nu                                       |                |
|                                           | Sanitare                          | nu                                       |                |

**3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT**

METODA COSTURILOR SEGREGATE

FISA NR. 28 pentru structura si acoperis- Grajduri pentru vaci zidarie portanta + FISA nr. 23 pentru finisaje si instalatii - Cantine / Indreptar tehnic pentru evaluare constructii social culturale MATRIX ROM - iulie 2025

**3.1. DATE DE REFERINTA:**

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| - suprafata construita (mp) Ac | 67.20 |
| - arie desfasurata (mp) Ad     | 67.20 |
| - arie utila (mp) Au           | 44.70 |
| - inaltime medie               | 2.8   |

**3.2. CALCULUL COSTULLUI DE INLOCUIRE**

5.0672

| Denumirea lucrarii   | UM | Cant./mp ADC | Cost/UM  | Cost lucrare (lei/mpAd) | % in total cost | Cost lucrare total fara TVA |
|----------------------|----|--------------|----------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Terasamente          | mc | 0.4000       | 242.00   | 96.80                   | 1.91%           | 5,466.35                    |
| Beton simplu monolit | mc | 0.1300       | 1,050.00 | 136.50                  | 2.69%           | 7,708.24                    |
| Beton armat monolit  | mc | 0.0450       | 1,560.00 | 70.20                   | 1.38%           | 3,964.24                    |
| Cofraje obisnuite    | mp | 0.3000       | 190.00   | 57.00                   | 1.12%           | 3,218.82                    |

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

|                                                 |             |         |              |                |                |                   |
|-------------------------------------------------|-------------|---------|--------------|----------------|----------------|-------------------|
| Armături în betoane și zidărie                  | kg          | 3.0000  | 11.00        | 33.00          | 0.65%          | 1,863.53          |
| Zidării                                         | mc          | 0.2500  | 1,420.00     | 355.00         | 7.00%          | 20,047.06         |
| Confecții metalice                              | kg          | 2.0000  | 48.30        | 96.60          | 1.90%          | 5,455.06          |
| Învelitori din țiglă ceramică                   | mp          | 1.0500  | 750.00       | 787.50         | 15.53%         | 44,470.59         |
| Sarpanta din lemn                               | mp          | 1.1000  | 404.00       | 444.40         | 8.76%          | 25,095.53         |
| Hidroizolații exclusiv învelitori               | mp          | 0.1000  | 168.00       | 16.80          | 0.33%          | 948.71            |
| Trotuare din beton                              | mp          | 0.1500  | 275.00       | 41.25          | 0.81%          | 2,329.41          |
| Alte lucrări de rezistență                      | %           | 2.0000  |              | 16.90          | 0.33%          | 954.47            |
| <b>Total lucrări de rezistență</b>              |             |         |              |                |                | <b>121,522.00</b> |
| Zidărie în pereți despărțitori                  | mp          | 0.0150  | 178.00       | 2.67           | 0.05%          | 150.78            |
| Termoizolații vată minerală (exclusiv conducte) | mp          | 0.5800  | 219.00       | 127.02         | 2.50%          | 7,172.89          |
| Tămplărie din lemn                              | mp          | 0.3500  | 950.00       | 332.50         | 6.56%          | 18,776.47         |
| Geamuri                                         | mp          | 0.2500  | 235.00       | 58.75          | 1.16%          | 3,317.65          |
| Pardoseli din covor PVC                         | mp          | -       | 252.00       | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Pardoseli din beton simplu                      | mp          | 0.9000  | 345.00       | 310.50         | 6.12%          | 17,534.12         |
| Tencuieli interioare                            | mp          | 2.4800  | 186.00       | 461.28         | 9.09%          | 26,048.75         |
| Tencuieli exterioare                            | mp          | 0.6200  | 305.00       | 189.10         | 3.73%          | 10,678.59         |
| Placaje interioare                              | mp          | 0.2600  | 358.00       | 93.08          | 1.84%          | 5,256.28          |
| Placaje exterioare                              | mp          | -       | 777.00       | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Zugrăveli lavabile                              | mp          | 3.0000  | 80.00        | 240.00         | 4.73%          | 13,552.94         |
| Vopsitorii                                      | mp          | 1.2900  | 128.50       | 165.77         | 3.27%          | 9,360.85          |
| Alte lucrări de finisaje                        | %           | 3.0000  |              | 43.79          | 0.86%          | 2,472.95          |
| <b>Total lucrări de finisaje</b>                |             |         |              |                |                | <b>114,322.26</b> |
| Tevi din oțel pentru construcții                | kg          | -       | 80.00        | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Tevi din oțel pentru instalații                 | kg          | -       | 90.00        | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Tuburi din fontă de scurgere                    | kg          | -       | 49.00        | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Tuburi PVC sanitare                             | kg          | -       | 76.00        | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Radiatoare                                      | kg          | -       | 25.00        | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Termoizolații conducte                          | mp          | -       | 92.00        | 0.00           | 0.00%          | 0.00              |
| Cabluri, conductori electrici                   | m           | 5.0000  | 35.50        | 177.50         | 3.50%          | 10,023.53         |
| Tuburi de protecție conductori electrici        | lei         | 1.2000  | 38.00        | 45.60          | 0.90%          | 2,575.06          |
| Alte lucrări de instalații                      | %           | 5.0000  |              | 11.16          | 0.22%          | 629.93            |
| <b>Total lucrări de instalații</b>              |             |         |              |                |                | <b>13,228.52</b>  |
| Diverse, organizare, proiectare                 | %           | 15.0000 |              | 661.60         | 13.04%         | 37,360.92         |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>LEI</b>  |         | <b>5,072</b> | <b>100.00%</b> | <b>286,434</b> |                   |
|                                                 |             |         |              | <b>LEI/MP</b>  | <b>4,262</b>   |                   |
|                                                 | <b>EURO</b> |         |              |                | <b>56,527</b>  |                   |
|                                                 |             |         |              | <b>LEI/EUR</b> | <b>841</b>     |                   |

4. Costul de înlocuire brut (de nou) - CIB (lei)

286,400



EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITI

PAG. 48

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT**

|                                |         |                   |
|--------------------------------|---------|-------------------|
| * conditii de exploatare       | normale |                   |
| * starea tehnica               | buna    |                   |
| 5.1. Gradul de uzura fizica:   |         |                   |
| * Structura                    | 80%     | 97,217.60         |
| * Finisaje                     | 40%     | 45,728.91         |
| * Instalatii                   | 10%     | 1,322.85          |
| * Diverse                      | 50%     | 18,680.46         |
| <b>Total depreciere fizica</b> |         | <b>162,949.81</b> |
| 5.2. - depreciere functionala  |         |                   |
|                                | 0.00%   | 0.00              |
| 5.3. Depreciere externa        |         |                   |
|                                | 45.00%  | 55,567.75         |

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 218,518

**6. COSTUL DE INLOCUIRE NET**

67,900 LEI  
13,400 EUR  
 199 EUR/MP

**7. VALOAREA DE PIAȚĂ ABORDAREA PRIN COST**  
 (CONSTRUCȚII + VALOAREA COTEI PĂRȚI DIN TEREN)  
 67.900 lei + 6.400 lei

rot. 74,300 LEI





**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**Anexa 3 : Abordarea prin venit**

**ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI**

**PENTRU APARTAMENT 1, ÎNSCRIS ÎN CF 28523-C1-U1 Bodoc**

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Suprafata utila (mp)                                 | <b>134.00</b>      |
| Chiria lunara (EUR/luna)                             | <b>550</b>         |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)               | 6,600              |
| Total VBP (eur/an)                                   | 6,600              |
| Grad de ocupare                                      | 85%                |
| Venituri brute efective VBE(EUR/an)                  | 5,610              |
| Total VBE (EUR/an)                                   | 5,610              |
| Cheltuieli exploatare, taxe                          | 10% 561            |
| Venit net efectiv (EUR/an)                           | 5,049              |
| Total VNE (EUR/an)                                   | 5,049              |
| Rata de capitalizare                                 | 8.5%               |
| <b>Valoare randament (EUR) fara terenul in exces</b> | <b>59,400</b>      |
| rotund                                               | <b>59,400 €</b>    |
| Teren in exces - nu este cazul                       | <b>0 €</b>         |
| Valoare randament (EUR)                              | <b>59,400 €</b>    |
| Valoare randament (LEI)                              | <b>301,000 LEI</b> |

4 EURO/MP

NOTĂ: Chiria estimată se referă la proprietatea imobiliară inclusiv cota parte din teren aferentă

**PENTRU APARTAMENT 2, ÎNSCRIS ÎN CF 28523-C1-U2 Bodoc**

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Suprafata utila (mp)                                 | <b>140.70</b>      |
| Chiria lunara (EUR/luna)                             | <b>560</b>         |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)               | 6,720              |
| Total VBP (eur/an)                                   | 6,720              |
| Grad de ocupare                                      | 85%                |
| Venituri brute efective VBE(EUR/an)                  | 5,712              |
| Total VBE (EUR/an)                                   | 5,712              |
| Cheltuieli exploatare, taxe                          | 10% 571            |
| Venit net efectiv (EUR/an)                           | 5,141              |
| Total VNE (EUR/an)                                   | 5,141              |
| Rata de capitalizare                                 | 8.5%               |
| <b>Valoare randament (EUR) fara terenul in exces</b> | <b>60,480</b>      |
| rotund                                               | <b>60,500 €</b>    |
| Teren in exces - nu este cazul                       | <b>0 €</b>         |
| Valoare randament (EUR)                              | <b>60,500 €</b>    |
| Valoare randament (LEI)                              | <b>306,600 LEI</b> |

4.0 EURO/MP

NOTĂ: Chiria estimată se referă la proprietatea imobiliară inclusiv cota parte din teren aferentă

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

PAG. 50





**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**PENTRU APARTAMENT 3, ÎNSCRIS ÎN CF 28523-C1-U3 Bodoc**

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Suprafata utila (mp)                                 | <b>44.70</b>      |
| Chiria lunara (EUR/luna)                             | <b>120</b>        |
| Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)               | 1,440             |
| Total VBP (eur/an)                                   | 1,440             |
| Grad de ocupare                                      | 85%               |
| Venituri brute efective VBE(EUR/an)                  | 1,224             |
| Total VBE (EUR/an)                                   | 1,224             |
| Cheltuieli exploatare, taxe                          | 10% 122           |
| Venit net efectiv (EUR/an)                           | 1,102             |
| Total VNE (EUR/an)                                   | 1,102             |
| Rata de capitalizare                                 | 8.5%              |
| <b>Valoare randament (EUR) fara terenul in exces</b> | <b>12,960</b>     |
| rotund                                               | <b>13,000 €</b>   |
| Teren in exces - nu este cazul                       | <b>0 €</b>        |
| Valoare randament (EUR)                              | <b>13,000 €</b>   |
| Valoare randament (LEI)                              | <b>65,900 LEI</b> |

2.7 EURO/MP

NOTĂ: Chiria estimată se referă la proprietatea imobiliară inclusiv cota parte din teren aferentă



#### Anexa 4: Fotografii

Zonă și acces, vecinătăți



Vedere exterioară



EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



PAG. 52



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Vedere interioară apartament nr.1



EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTI

PAG. 53

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



EVALUATOR: ec. GÁSPÁR KITTI

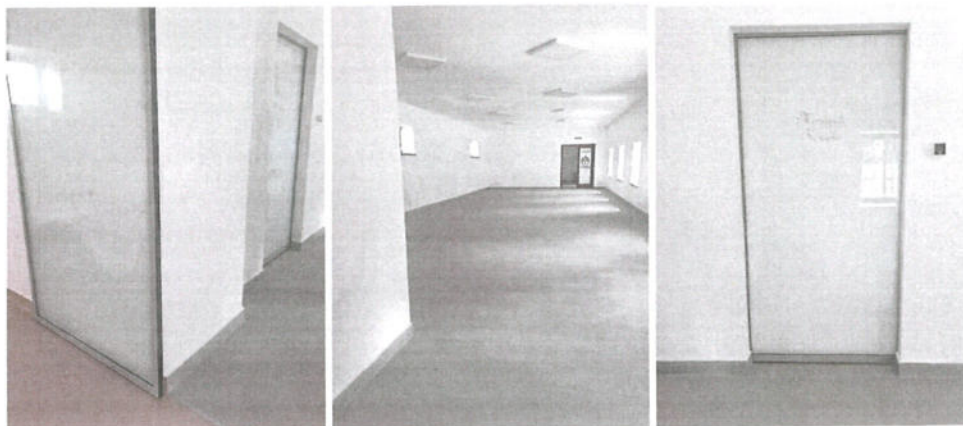
PAG. 54





**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Vedere interioară apartament nr.2



Vedere interioară apartament nr.3

Nu s-a putut intra la apartamentul nr. 3 (lipsă chei), astfel inspecția a fost posibilă doar din exterior

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**Anexa 5: Copie extrase de carte funciara**

Incheiere Nr. 23262 / 24-06-2025

100190771481

 **ANCP**  
Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

Dosarul nr. 23262 / 24-06-2025

**INCHEIERE Nr. 23262**

**Registrator:** FLORIN SILVIU RUJIOIU  
**Asistent:** RITA-BERNADETT MARKOS

Asupra cererii introduse de JUDETUL COVASNA privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 61/17-06-2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BODOC;  
-Act Administrativ nr.Hotararea nr. 134/19-06-2025 emis de CONSILIUL JUDETAN COVASNA;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 222  
Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 28523-C1-U1
- imobilul cu nr. cadastral 28523, inscris in cartea funciara 28523 UAT Bodoc avand proprietarii: JUDETUL COVASNA in cota de 1/2 de sub B.5, COMUNA BODOC in cota de 1/2 de sub B.6;
- imobilul cu nr. cadastral 28523-C1-U3
- imobilul cu nr. cadastral 28523-C1-U2
- Se infiinteaza cartea funciara 28523-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 28523-C1-U2/Bodoc, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 28523-C1 inscrisa in cartea funciara 28523-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 28523-C1-U2 UAT Bodoc;
- Se radiaza notarea receptiei apartamentarii ca urmare a inscrierii actului de apartamentare in CF cu nr.28523-C1! asupra A1.1 sub B.9 din cartea funciara 28523 UAT Bodoc;
- Se noteaza apartamentarea constructiei cu identificatorul 28523-C1/Bodoc, inscrisa in CF 28523-C1, si se deschid urmatoarele 3 carti funciare:
  - ~ CF28523-C1-U3/28523-C1-U3 , cota parti uz comun 1400/10000 , cota teren 76.693/548;
  - ~ CF28523-C1-U1/28523-C1-U1 , cota parti uz comun 4195/10000 , cota teren 229.906/548;
  - ~ CF28523-C1-U2/28523-C1-U2 , cota parti uz comun 4405/10000 , cota teren 241.401/548;asupra A1.1 sub B.8 din cartea funciara 28523 UAT Bodoc;
- Se infiinteaza cartea funciara 28523-C1-U3 a unitatii individuale cu numarul cadastral 28523-C1-U3/Bodoc, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 28523-C1 inscrisa in cartea funciara 28523-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 28523-C1-U3 UAT Bodoc;
- Se infiinteaza cartea funciara 28523-C1-U1 a unitatii individuale cu numarul cadastral 28523-C1-U1/Bodoc, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 28523-C1 inscrisa in cartea funciara 28523-C1; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 28523-C1-U1 UAT Bodoc;

**Prezenta se va comunica părților:**  
JUDETUL COVASNA  
COMUNA BODOC

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**  
 Carte Funciară Nr. 28523-C1-U1 Bodoc

Nr. cerere 23262  
 Ziua 24  
 Luna 06  
 Anul 2025

Cod verificare  
 100190771481



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate individuală

Adresa: Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.1

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren   | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| A1     | 28523-C1-U1   | 205,8                | 134                  | 4195/10000        | 229.906 /548 |                        |

Apartament nr. 1 compusă din hol cu suprafața utilă de 14.1 mp, centrală termică cu suprafața utilă de 6.9 mp, depozit alimente cu suprafața utilă de 9.2 mp, bucătărie cu suprafața utilă de 9.1mp, coridor cu suprafața utilă de 9.4 mp, antreu cu suprafața utilă de 2.9 mp, grup sanitar cu suprafața utilă de 11.6mp, WC cu suprafața utilă de 4.1 mp, magazine cu suprafața utilă de 14.3 mp, debarasator cu suprafața utilă de 7.8 mp, SAS cu suprafața utilă de 7.7 mp, sala de masă cu suprafața utilă de 33.1 mp și antreu cu suprafața utilă de 3.8 mp având suprafața totală utilă de 134.0 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 41.95%

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>23262 / 24/06/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Judetean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) JUDEȚUL COVASNA, CIF:4201988<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019; | A1        |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) COMUNA BODOC<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;                 | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Bodoc

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr. 1  
**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren  | Observații / Referințe |
|--------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| A1     | 28523-C1-U1  | 205,8                | 134                  | 4195/10000        | 229.906/548 |                        |

Apartament nr. 1 compusă din hol cu suprafața utilă de 14.1 mp, centrală termică cu suprafața utilă de 6.9 mp, depozit alimente cu suprafața utilă de 9.2 mp, bucătărie cu suprafața utilă de 9.1mp, coridor cu suprafața utilă de 9.4 mp, antreu cu suprafața utilă de 2.9 mp, grup sanitar cu suprafața utilă de 11.6mp, WC cu suprafața utilă de 4.1 mp, magazine cu suprafața utilă de 14.3 mp, debarasator cu suprafața utilă de 7.8 mp, SAS cu suprafața utilă de 7.7 mp, sala de masă cu suprafața utilă de 33.1 mp și antreu cu suprafața utilă de 3.8 mp având suprafața totală utilă de 134,0 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 41.95%

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

24-06-2025

Data eliberării,

01 JUL 2025

Asistent Registrator,

RITA-BERNADETT MARKOS

MARKOS RITA-BERNADETT

asistent registrator

principal

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U2 Bodoc

Nr. cerere 23262  
 Ziua 24  
 Luna 06  
 Anul 2025

Cod verificare  
 100190771481



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Unitate individuală**

**Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.2

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren   | Observații / Referințe |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| A1     | 28523-C1-U2   | 191,4                | 140,7                | 4405/10000        | 241.401 /548 |                        |

Apartament nr. 2 compusă din bucătărie cu suprafața utilă de 9.7mp, sală de conferințe cu suprafața utilă de 100.1 mp, hol cu suprafața utilă de 15.4 mp, WC femei cu suprafața utilă de 5.8 mp, WC persoane cu dizabilități cu suprafața utilă de 4.5 mp, și WC bărbați cu suprafața utilă de 5.2mp, având suprafața totală utilă de 140,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 44,05%

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>23262 / 24/06/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Județean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) <b>JUDETUL COVASNA</b> , CIF:4201988<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;</i> | A1        |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Județean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) <b>COMUNA BODOC</b><br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;</i>                  | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

*Carte Funciară Nr. 28523-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Bodoc*

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr. 2

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren  | Observații / Referințe |
|--------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| A1     | 28523-C1-U2  | 191,4                | 140,7                | 4405/10000        | 241.401/548 |                        |

Apartament nr. 2 compusă din bucătărie cu suprafața utilă de 9.7mp, sală de conferințe cu suprafața utilă de 100.1 mp, hol cu suprafața utilă de 15.4 mp, WC femei cu suprafața utilă de 5.8 mp, WC persoane cu dizabilități cu suprafața utilă de 4.5 mp, și WC bărbați cu suprafața utilă de 5.2mp, având suprafața totală utilă de 140,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 44.05%

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
24-06-2025

Data eliberării,

01 JUL 2025

Asistent Registrator,  
**RITA-BERNADETT MARKÖS**  
Asistent Registrator principal  
(parafa și semnătura)

Referent,  
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 2 din 2

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U3 Bodoc

Nr. cerere 23262  
 Ziua 24  
 Luna 06  
 Anul 2025

Cod verificare  
 160190771481



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

**Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.3

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                              |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | 28523-C1-U3   | 67,2                 | 44,7                 | 1400/10000        | 76.693/548 | Apartament nr. 3 compusă din magazie cu suprafața utilă de 31.8 mp și depozit cu suprafața utilă de 12.9 mp, având suprafața totală utilă de 44,7 mp și cota de participare asupra părților de uz commune de 14.00% |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Referințe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>23262 / 24/06/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Județean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) <b>JUDETUL COVASNA</b> , CIF:4201988<br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019; |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) <b>COMUNA BODOC</b><br>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;                  |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Carte Funciară Nr. 28523-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Bodoc

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.3

**Părți comune:** terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente

| Nr crt | Nr cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                             |
|--------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | 28523-C1-U3  | 67,2                 | 44,7                 | 1400/10000        | 76.693/548 | Apartament nr. 3 compusă din magazie cu suprafața utilă de 31.8 mp și depozit cu suprafața utilă de 12.9 mp, având suprafața totală utilă de 44,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 14.00% |

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

24-06-2025

Data eliberării,

01 JUL 2025

Asistent Registrator,  
RITA-BERNADETT MARKOS

MARKOS RITA-BERNADETT  
asistent registrator  
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfantu Gheorghe

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28523 Bodoc

Nr. cerere 23262  
 Ziua 24  
 Luna 06  
 Anul 2025

Cod verificare  
 100190771481



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Bodoc, Loc. Olteni, Nr. 95

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                         |
|---------|--------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 28523                    | 548             | Construcția C1 înscrisă în CF 28523-C1;<br>Imobilul este împrejmuit cu gard zidarie, gard lemn și plasa sarma. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>14150 / 11/04/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Dispoziție nr. 274/2007 emis de Consiliul Județean Covasna;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | conform art.16 din Legea nr.10/2001 se notează menținerea afecțiunii actuale pe termen de 5 ani de la data emiterii dispoziției, cota actuala 1/1<br><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 12822 din 05/06/2008; (provenita din conversia CF 1085/Olteni)                                          | A1        |
| Act Notarial nr. Contract de vanzare-cumparare aut. nr.735, din 09/05/2014 emis de NP Savu Alin Gabriel;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | asupra cotei de 1/2 parte din imobilul inscris in cartea funciara nr. 23743-Bodoc se noteaza dreptul de administrare<br>1) JUDEȚUL COVASNA<br><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 17916 din 29/05/2014;                                                                                          | A1        |
| B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | asupra cotei de 1/2 parte din imobilul inscris in cartea funciara nr. 23743-Bodoc se noteaza dreptul de administrare<br>1) COMUNA BODOC<br><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 17916 din 29/05/2014;                                                                                             | A1        |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Județean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. Inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) JUDEȚUL COVASNA, CIF:4201988<br><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019; | A1        |
| Act Administrativ nr. Hotararea nr. 95, din 30/05/2019 emis de Consiliul Județean Covasna, anexa- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al jud. Covasna- poz. 8, documentatia tehnica cadastrala; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 36, din 21/05/2019 emis de Consiliul Local al Comunei Bodoc- lista bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al comunei Bodoc- poz. 6; Act Administrativ nr. Certificat de atestare/extindere a constructiilor nr. 3986, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3984, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 3985, din 18/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscala nr. 4035, din 19/07/2019 emis de Primaria Comunei Bodoc; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu initial de cumparare in baza cvc nr. 735/09-05-2014, conf. Inch. cf. nr. 17916/29-05-2014, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2<br>1) COMUNA BODOC<br><br>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 23743/Bodoc, inscrisa prin incheierea nr. 24140 din 23/07/2019;                 | A1        |

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 1 din 4

Extras pentru informare online la adresa: [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiune 1.1

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Carte Funciară Nr. 28523 Comuna/Oraș/Municipiu: Bodoc

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

Carte Funciară Nr. 28523 Comuna/Oraș/Municipiu: Bodoc

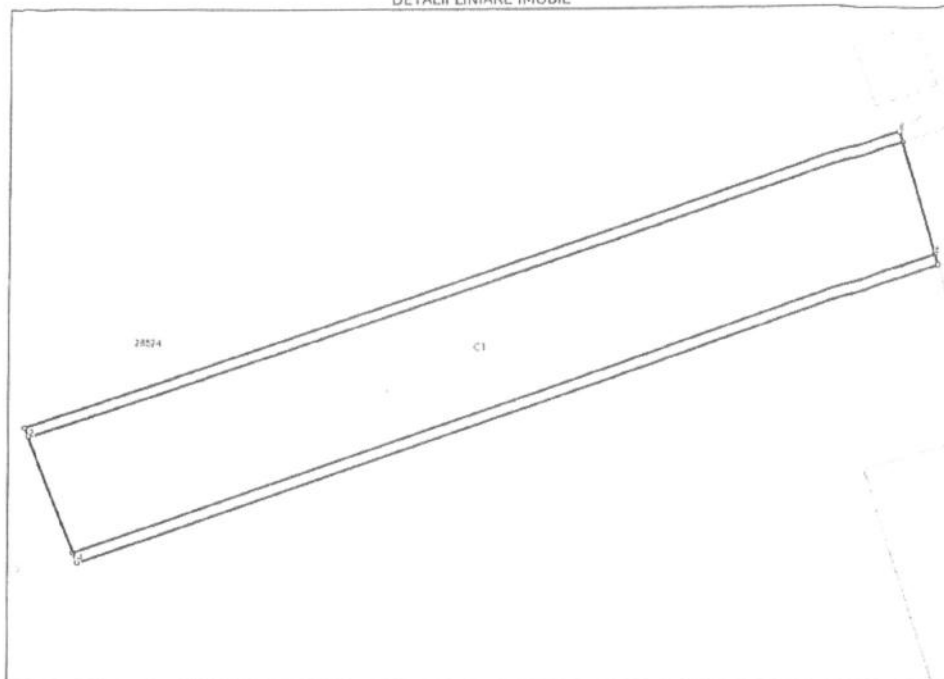
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                              |
|--------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
| 28523        | 548             | Imobilul este împrejmuit cu gard zidarie, gard lemn și plasa sarma. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 548            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt   | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe                                                                                                                         |
|-------|----------|------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| *A1.1 | 28523-C1 | construcții administrative și social culturale | 464          | Cu acte în CF propriu | S. construita la sol:464 mp; S. construita desfasurata:464 mp; bucătărie și cantină din cărămidă cu regim de înălțime P, edificat în anii 1800 |

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 0.701               |
| 2             | 3             | 8.062               |

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Carte Funciară Nr. 28523 Comuna/Oraș/Municipiu: Bodoc

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 3                | 4                | 0.7                         |
| 4                | 5                | 59.068                      |
| 5                | 6                | 0.701                       |
| 6                | 7                | 7.577                       |
| 7                | 8                | 0.701                       |
| 8                | 1                | 59.807                      |

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

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

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

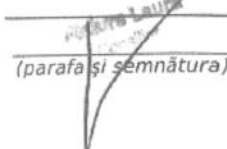
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
24-06-2025

Data eliberării,  
01.07.2025

Asistent Registrator,  
RITA-BERNADETT MARKOS  
MARKOS RITA-BERNADETT  
asistent registrator  
principal  
(parafa și semnătura)

Referent,

  
(parafa și semnătura)

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

- Anexa 6: Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului

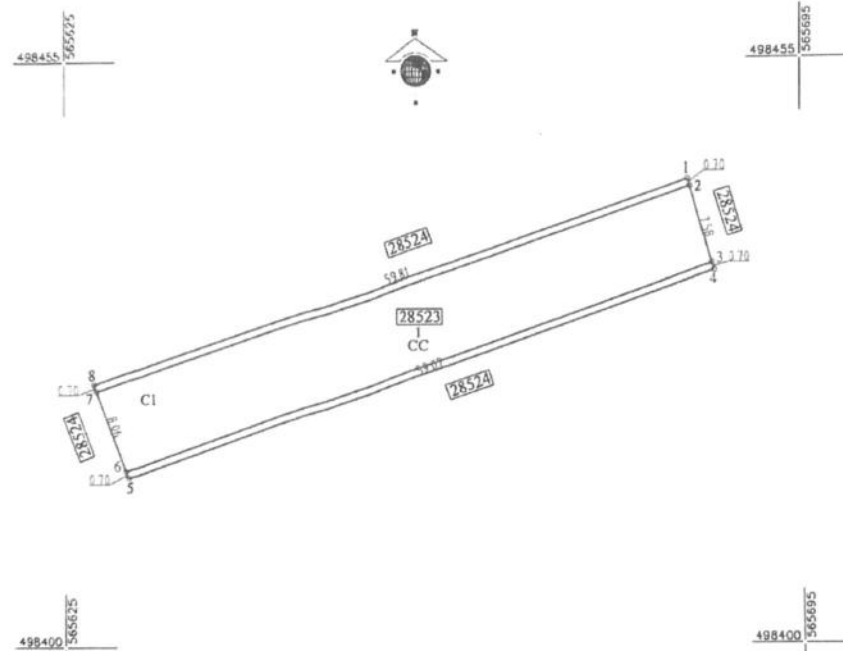
ANEXA NR. 16

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
 Scara 1:1000

|               |                                  |                                              |
|---------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| Nr. cadastral | Suprafața măs. a imobilului (mp) | Adresa imobilului                            |
| 28523         | 548                              | Jud. Covasna, com. Bodoc, loc. Olteni nr. 95 |

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
| Carte Funciară nr. | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| 28523              | BODOC                                    |





| A. Date referitoare la teren |                        |                |                                                                |
|------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------|
| Număr parcelă                | Categoria de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni                                                       |
| I                            | Cc                     | 548            | Imobilul este împrejmuit cu gard zidarie, gard și plasa sarma. |
| Total                        |                        | 548            |                                                                |

| B. Date referitoare la construcții |            |                                  |                                                                                  |
|------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Cod                                | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni                                                                         |
| C1                                 | CIE        | 464                              | bucătărie și cantină din cărămidă, cu regim de înălțime P, edificat în anii 1800 |
| Total                              |            | 464                              |                                                                                  |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 548 mp  
 Suprafața din act = 548 mp

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Executant:<br>LUFFY VILMOS, Aut. ser. RO-CV-F, nr. 0005<br>Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.<br>Semnătura<br><b>LUFFY VILMOS</b><br>2025.05.20 15:36:34 +03'00'<br>Data: mai 2025 | Inspector<br>Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.<br>Semnătura<br><b>Cristian-Mihai Popescu</b><br>Data: .....<br>Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu<br>Date: 2025.06.03 08:55:25 +03'00' |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

ANEXA NR. 19 la regulament

**Foiaia colectivă**

Carte Funciară Colectivă Nr. 28523-C1/UAT BODOC

Descrierea condominiului

Adresa construcției: Intravilan localitatea Olteni, nr.95, comuna Bodoc, Județul Covasna

Nr. cadastral/Nr.top: 28523

Suprafața teren: 548 mp

| Nr. tronson                                                                         | Scara | Nivel  | Nr. apart./<br>Spatiu cu alta<br>destinație                                                                                                                                                            | Cod<br>Unitate<br>individuală<br>(UI)* | Nr. CF<br>individuală<br>* | Suprafața<br>utilă UI<br>-Suap-<br>(mp) | Cotă parte<br>indiviză din<br>părțile<br>comune<br>generale<br>aferente UI<br>(Cpc) | Cotă parte<br>teren aferent<br>UI<br>(Cpt) | Obs. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
| 28523-<br>C1-U1                                                                     |       | Parter | Ap. nr.1                                                                                                                                                                                               |                                        |                            | 134.0                                   | 4195/10000                                                                          | 229.906/548                                |      |
| 28523-<br>C1-U2                                                                     |       | Parter | Ap. nr.2                                                                                                                                                                                               |                                        |                            | 140.7                                   | 4405/10000                                                                          | 241.401/548                                |      |
| 28523-<br>C1-U2                                                                     |       | Parter | Ap. nr.2                                                                                                                                                                                               |                                        |                            | 44.7                                    | 1400/10000                                                                          | 76.693/548                                 |      |
| <b>TOTAL</b>                                                                        |       |        |                                                                                                                                                                                                        |                                        |                            | 319.4                                   | 10000/10000                                                                         | 548/548                                    |      |
| Descriere părți comune generale<br>(valabile pentru fiecare unitate<br>individuală) |       |        | terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre<br>apartamente, acoperișul construcției, branșamentele și racordurile utilităților existente  |                                        |                            |                                         |                                                                                     |                                            |      |
| Întocmit<br>(semnătură,<br>stampilă)                                                |       |        | <div> <div> Recepționat<br/>(semnătură, parafă)<br/><br/> Cristian-Mihai<br/>Popescu </div> <div> Digitally signed by<br/>Cristian-Mihai Popescu<br/>Date: 2025.06.03<br/>08:50:29 +0300 </div> </div> |                                        |                            |                                         |                                                                                     |                                            |      |
| LUFFY VILMOS<br>2025.06.02 06:40:57 +03'00'                                         |       |        |                                                                                                                                                                                                        |                                        |                            |                                         |                                                                                     |                                            |      |
| Data mai 2025                                                                       |       |        |                                                                                                                                                                                                        |                                        |                            |                                         |                                                                                     |                                            |      |

**NOTĂ:**

- \* se completează de către inspector/registrator
- în cazul în care cotele-părți comune nu sunt înscrise în actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:
  - pentru construcție:  $Cpc = Suap/Stuap$ , unde:  
 $Cpc$ -cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu,  
 $Suap$ -suprafața utilă UI,  
 $Stuap$ -suma suprafețelor utile ale tuturor UI,
  - pentru teren:  $Cpt = Suap/Stuap \times 100 (\%) \times St$ , unde:  
 $Cpt$ -cota-parte teren aferent fiecărui UI,  
 $St$ -suprafață totală de teren, aferent construcției,
- procedura de calcul a cotelor părți indivize, aferente UI are la bază prevederile Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1588/2007, cu modificările și completările ulterioare,
- suprafața utilă a apartamentului (Suap) este definită conform Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## Anexa 7: Relevee



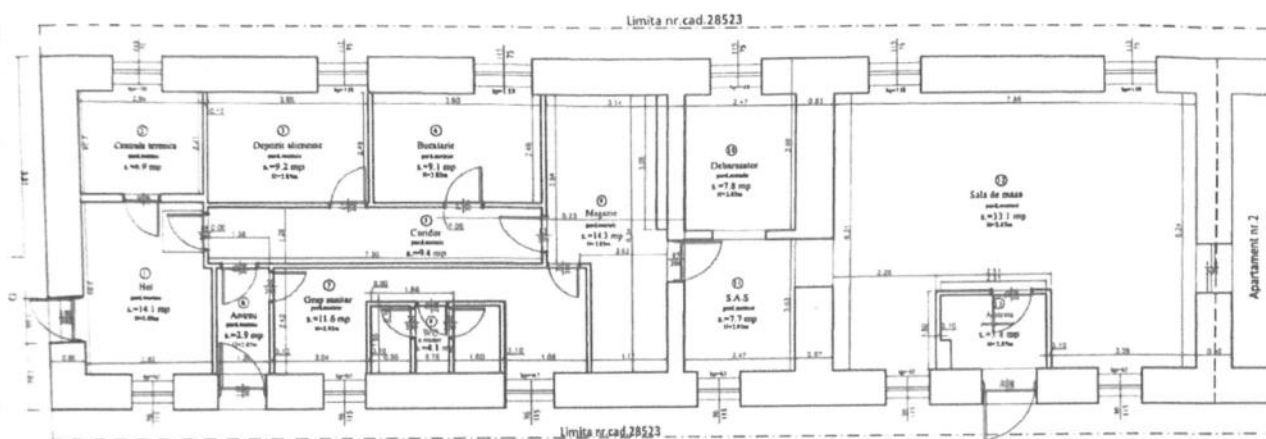
**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

RELEVU APARTAMENT NR. 1  
 sc. 1/100

|                               |                 |                          |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Nr. cadastral                 | Suprafata utila | Adresa imobilului        |
| 28523-C1-U1                   | 134,0 mp        | Intravilan Olteni, nr 95 |
| Cartea Funciara colectiva nr. | 28523-C1        | UAT                      |
| Cod unitate individuala       | U1              | CF individuala           |
|                               |                 | 8000C                    |



PLAN PARTER  
 Sc.1/100



Cristian-Mihai  
 Popescu  
 Digitally signed  
 by Cristian-Mihai  
 Popescu  
 Date: 2025.06.03  
 08:51:26 +03'00'

| Nr. incapere                                                | Denumire incapere | Suprafata utila (mp) |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1                                                           | Hol               | 14.1                 |
| 2                                                           | Centrala termica  | 6.9                  |
| 3                                                           | Depozit alimente  | 9.2                  |
| 4                                                           | Bucatarie         | 9.1                  |
| 5                                                           | Coridor           | 9.4                  |
| 6                                                           | Antreu            | 2.9                  |
| 7                                                           | Grup sanitar      | 11.6                 |
| 8                                                           | WC                | 4.1                  |
| 9                                                           | Magazie           | 14.3                 |
| 10                                                          | Debarasator       | 7.8                  |
| 11                                                          | S.A.S             | 7.7                  |
| 12                                                          | Sala de masa      | 33.1                 |
| 13                                                          | Antreu            | 3.8                  |
| TOTAL suprafata utila                                       |                   | 134.00               |
| Executant: ing. Luffy Vilmos<br>Aut. Seria RO-CV-F Nr. 0005 |                   | Receptionat          |
| LUFFY VILMOS<br>2025.05.19 07:41:44 +03'00'                 |                   |                      |
| Data: mai 2025                                              |                   |                      |

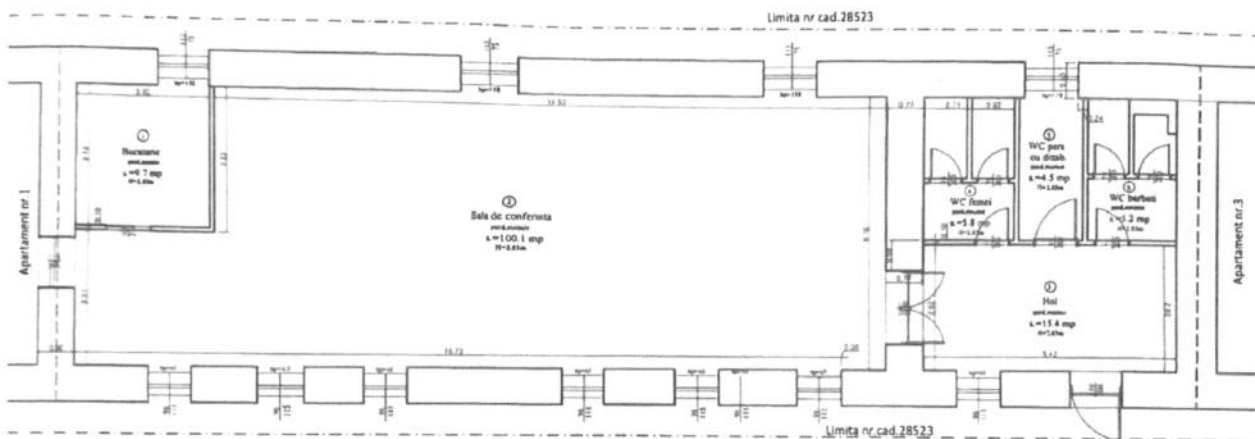
**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

RELEVU APARTAMENT NR. 2  
 sc. 1/100

|                               |                 |                         |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Nr. cadastral                 | Suprafata utila | Adresa imobilului       |
| 28523 -C1-U2                  | 140,7 mp        | Intravilan Otten, nr.95 |
| Cartea Funciara colectiva nr. | 28523-C1        | UAT                     |
| Cod unitate individuala       | U2              | CF individuala          |
|                               |                 | BODOC                   |



PLAN PARTER  
 Sc.1/100



| Nr. incaperi                                                                                                                        | Denumire incapere           | Suprafata utila (mp)                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                   | Bucatarie                   | 9,7                                                                                                                                                          |
| 2                                                                                                                                   | Sala de conferinta          | 100,1                                                                                                                                                        |
| 3                                                                                                                                   | Hol                         | 15,4                                                                                                                                                         |
| 4                                                                                                                                   | WC femei                    | 5,8                                                                                                                                                          |
| 5                                                                                                                                   | WC persoane cu dizabilitati | 4,5                                                                                                                                                          |
| 6                                                                                                                                   | WC barbati                  | 5,2                                                                                                                                                          |
| TOTAL suprafata utila                                                                                                               |                             | 140,70                                                                                                                                                       |
| Executant: ing. Luffy Vilmos<br>Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005<br><br>LUFFY VILMOS<br>2025.05.19 07:43:06 +03'00'<br><br>Data: mai 2025 |                             | Receptionat<br><br>Cristian<br>-Mihai<br>Popescu<br>u<br><br>Digitally signed<br>by Cristian-<br>Mihai Popescu<br>Date:<br>2025.06.03<br>08:52:16<br>+03'00' |

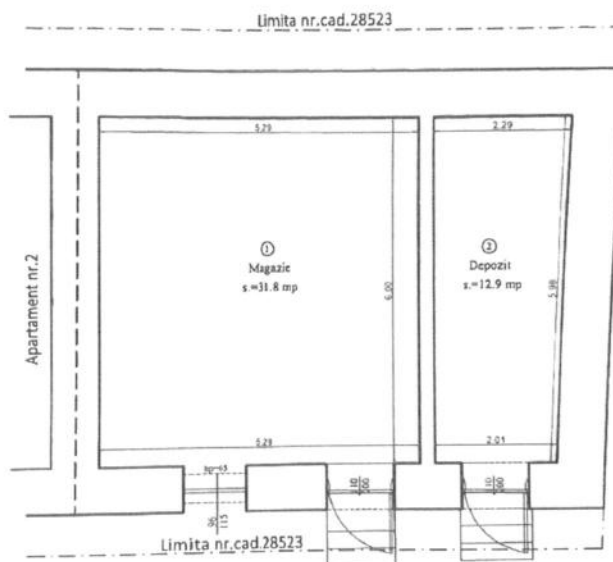


**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

RELEVU APARTAMENT NR.3  
 sc.1/100

|                               |                 |                          |       |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------|-------|
| Nr.cadastral:                 | Suprafata utila | Adresa imobilului:       |       |
| 28523- C1-U3                  | 140,7 mp        | Intravilan Olteni, nr.95 |       |
| Cartea Funciara colectiva nr. | 28523-C1        | UAT                      | BODOC |
| Cod unitate individuala       | U3              | CF individuala           |       |

PLAN PARTER  
 Sc.1/100



| Nr.incapere                                                                                                                               | Denumire incapere | Suprafata utila (mp)                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                         | Magazie           | 31.8                                                                                                                                |
| 2                                                                                                                                         | Depozit           | 12.9                                                                                                                                |
| <b>TOTAL suprafată utila</b>                                                                                                              |                   | <b>44.70</b>                                                                                                                        |
| Executant: ing.Luffy Vilmos<br>Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005<br><br><b>LUFFY VILMOS</b><br>2025.05.19 07:44:16 +03'00'<br><br>Data: mai 2025 |                   | Receptionat<br><br><b>Cristian-Mihai Popescu</b><br>Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu<br>Date: 2025.06.03 08:54:03 +03'00' |

- Anexa 8: Extras din analiza de piață, Comparabilele utilizate în abordarea prin venit și alte date de piață

### ALTE DATE DE PIAȚĂ PENTRU TEREN

#### Alte date de piață teren 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-malnas-bai-2649mp-257140965>

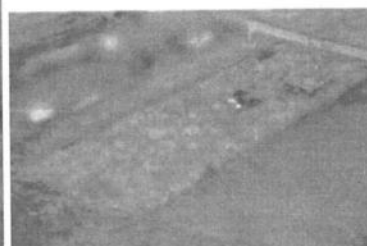
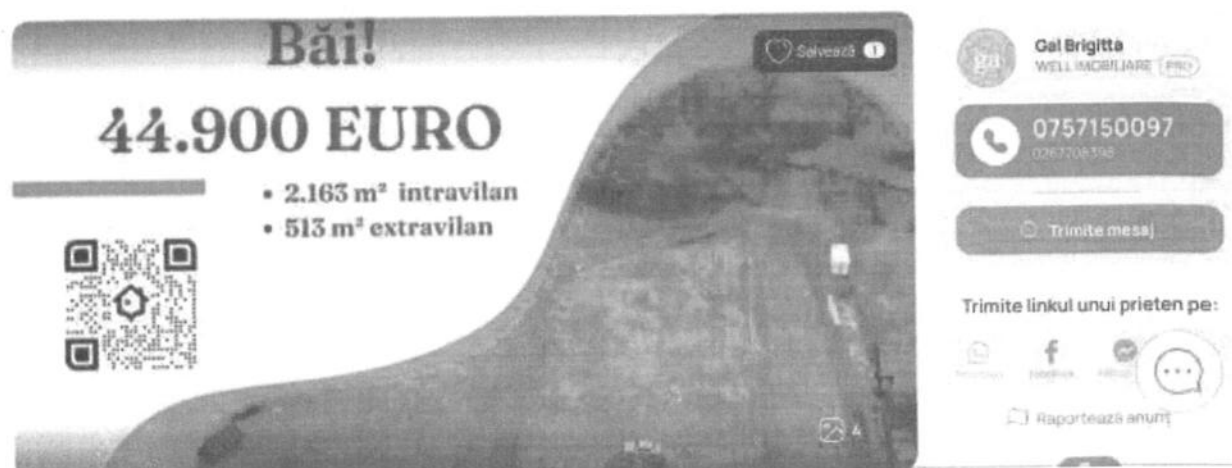
**Teren intravilan de vânzare cu fundație de casă în Malnas-Băi!**

Malnas-Băi, Județul Covasna - Vest-Herăb

16.95 € / mp

**44.900 €**

Rate de la 1.013 RON/lună și mai puțin credit



### Descriere

De vânzare teren constructibil în Malnas-Băi, situat direct lângă drumul principal, cu o suprafață totală de 2.649 m<sup>2</sup>, din care 2.163 m<sup>2</sup> sunt intravilan și 513 m<sup>2</sup> extravilan.

Terenul are o lungime de 97 metri și o lățime de 30 metri, oferind oportunități excelente pentru construcție.

Pe teren se află o fundație de casă de 125 m<sup>2</sup>, care necesită finalizare.

Proprietatea este delimitată în spate de râul Olt și dispune de un izvor natural de apă minerală.

Terenul este racordat la curent electric trifazic, iar rețeaua de apă potabilă și canalizarea se află în apropiere, cu posibilitate de conectare facilă.

O alegere ideală pentru construirea unei pensiuni, a unei case de familie sau a unei case de vacanță, datorită mediului liniștit, apropiat de natură, dar în același timp ușor accesibil.

## Specificații

ID anunț: XCJR0306U

Actualizat în: 02.04.2025

Suprafață teren:

2649 mp Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

[https://www.facebook.com/groups/1544761979113903/search/?q=malnasfurdon&locale=ro\\_RO](https://www.facebook.com/groups/1544761979113903/search/?q=malnasfurdon&locale=ro_RO)



Gál Well Brigitta

22 mai la 10:35 · 🌐

...

**Teren intravilan de  
vânzare cu fundație  
de casă în Malnas-  
Băi!**

**44.900 EURO**

- 2.103 m<sup>2</sup> intravilan
- 535 m<sup>2</sup> extravilan



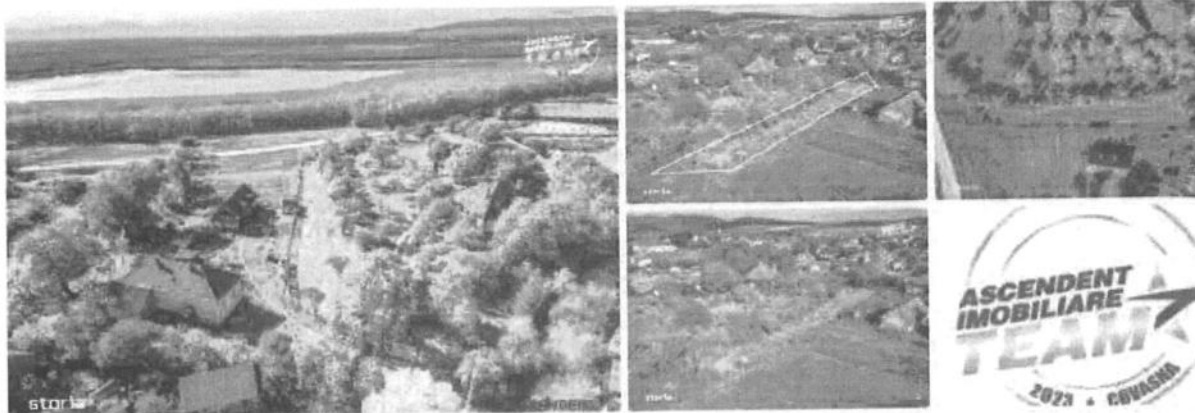
0757 150 097



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**Alte date de piață teren 2**

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-o-suprafata-de-973-mp-valea-crisului-IDDYSl?\\_gl=1\\*9lcpej\\*\\_gcl\\_au\\*MTc4Njg5MDI4NS4xNzQ4MDkxNjk4\\*\\_ga\\*MTkzOTA5MjA0NS4xNzQ4MDkxNjk5\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDUzMDAkaJExJGwwJGgw\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDUyNzEkajU2JGwwJGgw](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-o-suprafata-de-973-mp-valea-crisului-IDDYSl?_gl=1*9lcpej*_gcl_au*MTc4Njg5MDI4NS4xNzQ4MDkxNjk4*_ga*MTkzOTA5MjA0NS4xNzQ4MDkxNjk5*_ga_1XTP46N9VR*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDUzMDAkaJExJGwwJGgw*_ga_NK3K3T1FT5*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDUyNzEkajU2JGwwJGgw)



Teren intravilan cu o suprafata de 973 mp, Valea Crisului

**25 000 €**

26 €/m²

Publicitate

Valea Crisului, Valea Crisului, Covasna



**Aranka Raduly**

ASCENDENT IMOBILIARE

0771 533 047

8 11 11 11 11

**Teren de vânzare**

|                  |                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafață utilă: | 973 m²                                                                                               |
| Tip teren:       | fără informații                                                                                      |
| Localizare:      | urbana                                                                                               |
| Dimensiuni:      | deschidere 14 m m                                                                                    |
| Gard:            | da                                                                                                   |
| Tip acces:       | nepavat                                                                                              |
| Imprejurimi:     | fără informații                                                                                      |
| Media:           | <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă<br><input checked="" type="checkbox"/> electricitate |
| Tip vânzător:    | agenție                                                                                              |



## Descriere

Comision cumparator: 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA, va propune spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata de 973 mp, in frumoasa localitate Valea Crisului.

Pozitionarea intr o zona de case face din acesta o oportunitate excelenta pentru familiile care vor sa construiasca un camin numai pentru ei intr o locatie la distanta mica de oras.

Terenul este imprejmuit, fiind recomandat pentru constriuirea unei case familiale, investitie sau casa de vacanta.

Exista uilitati in zona (in fata portii) posibilitate de racordare la reseaua de apa potabila de la reseaua publica, curent si canalizare.

Invitam colegii la colaborare: garantam agentului agentiei partenere onorariul aferent!

Consilier dedicat alesei oferte:

doamna Raduly Aranka

Telefon Whatsapp Contactează

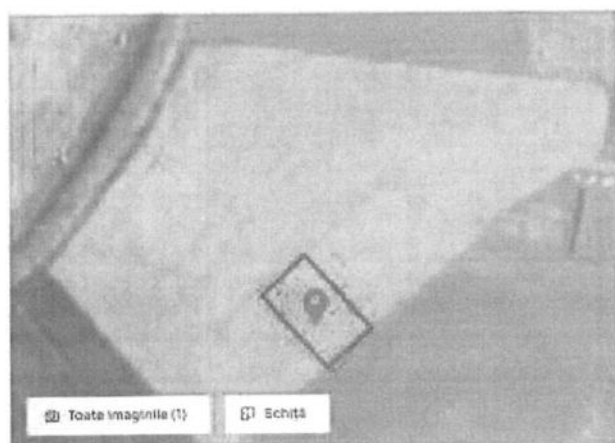
Detalii, fotografii suplimentare si alte oferte similare exclusive:

va invitam sa accesati site-ul ascendent.ro

Ultima actualizare: 2.05.2025

## Alte date de piață teren 3

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-n-zoltan-IDD4lt?\\_gl=1\\*exkvyo\\*\\_gcl\\_au\\*MTc4Njg5MDI4NS4xNzQ4MDkxNjk4\\*\\_ga\\*MTkzOTA5MjA0NS4xNzQ4MDkxNjk5\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDk0NDUkajU3JGwwJGgw\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDUyNzEkajU2JGwwJGgw](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-n-zoltan-IDD4lt?_gl=1*exkvyo*_gcl_au*MTc4Njg5MDI4NS4xNzQ4MDkxNjk4*_ga*MTkzOTA5MjA0NS4xNzQ4MDkxNjk5*_ga_1XTP46N9VR*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDk0NDUkajU3JGwwJGgw*_ga_NK3K3T1FT5*cze3NDg1NDUwMjMkbzUkZzEkdDE3NDg1NDUyNzEkajU2JGwwJGgw)



De vânzare teren intravilan în Zoltan!

**19 900 €**

37 €/m²

Facultativ

Negociabil pentru termita

Ohidfalau, Covasna



**Pufugor Izabella**

WELL IMOBILIARE

☎ 0786 190 583

Nume\*

Email\*

## Teren de vânzare

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Suprafață utilă: | 542 m²          |
| Tip teren:       | fără informații |
| Localizare:      | fără informații |
| Dimensiuni:      | fără informații |
| Gard:            | fără informații |
| Tip acces:       | fără informații |
| Imprejurimi:     | fără informații |
| Media:           | fără informații |
| Tip vânzător:    | agenție         |

## Descriere

De vânzare teren intravilan în Zoltan!

De vânzare teren intravilan în Zoltan, care oferă oportunități excelente pentru grădinărit, relaxare sau chiar construirea unei case de vacanță. Este situat într-un mediu liniștit, dar totodată aproape de oraș, fiind astfel ideal pentru cei care caută liniște.

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.05.2025

### Alte date de piață teren 4

[https://www.facebook.com/groups/582157735282327/search/?q=Gidofalvan&locale=ro\\_RO](https://www.facebook.com/groups/582157735282327/search/?q=Gidofalvan&locale=ro_RO)



Melinda Vinkler

22 martie · 🌐



ELADÓ!

Gidófalván, a központtól 200 méterre levő telek új gazdát keres.

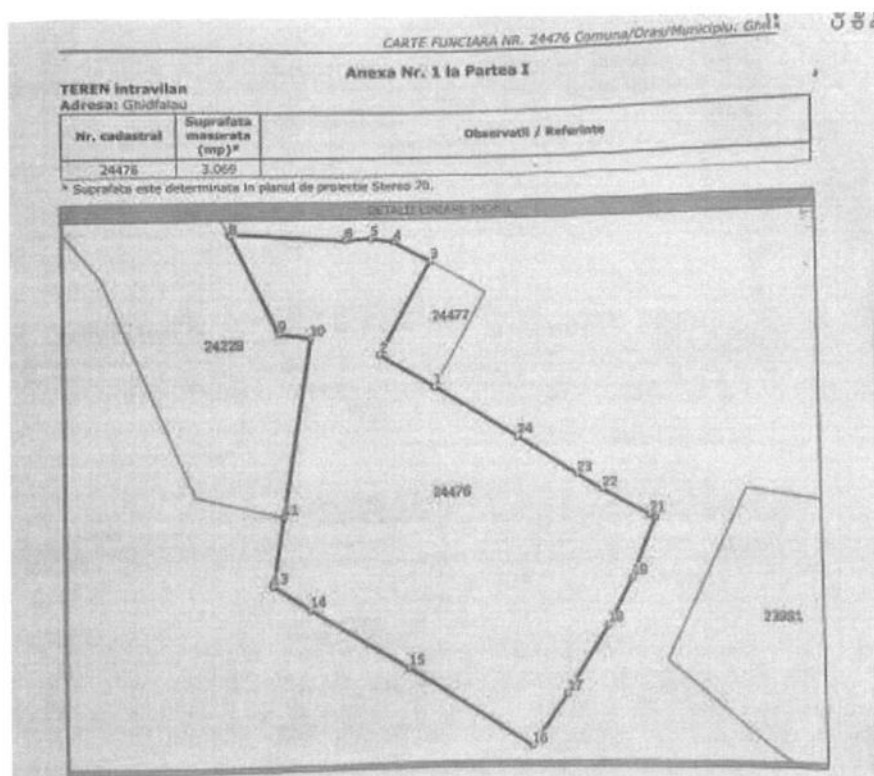
📍 3069 m2, 44 m aszfaltozott főutcarra nyíló front.

📍 Idős és fiatal gyümölcsfák, kedves szomszédok.

🏠 Ár: 25 € / m2

Érdeklődni a 0755768988 számon.

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



### Alte date de piață teren 5

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-anghelus-835mp-200332508>

De vânzare teren intravilan în Angheluș!

Angheluș, Județul Covasna - Măștița

23.95 €/mp

20.000 €

Bogdan Cristian  
agent  
WELLIMOBILIARE (PRO)

0741 ...  
NUMĂR DE TELEFON

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Messenger Copy

Activează notificările acum pentru a căe  
mai multe actualizări de proprietăți

Activezi

## Descriere

### Teren agricol intravilan de 835 mp, în Angheluș

De vânzare teren intravilan în Angheluș! - Mărimea terenului: 835 mp - Preț: 20.000 Euro - Telefon: 0741 \*\*\*\* Afișați  
numărul de telefon - E-mail: ...

## Specificații

ID anunț: XCJR0303M  
Actualizat în: 21.02.2024  
Suprafață teren: 835 mp  
Tip teren: Agricol  
Clasificare teren: Intravilan

Destinație

Alte detalii zonă

Bogdan Cristian agent

### Detalii de contact

Bogdan Cristian  
agent  
WELLIMOBILIARE (PRO)

0741435802  
0267708398 / 0757150097

Trimite mesaj



**TEREN DE VÂNZARE, CALNIC**

|            |       |       |
|------------|-------|-------|
| De vânzare | Teren | €17.8 |
|------------|-------|-------|

- Terenc: 2516 m<sup>2</sup>

📍 Calnic, Covasna

<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6855079/pdf/nihms-144702v1.pdf>

5/16/24, 9:34 AM

Teren de vânzare, Calnic

De vânzare teren intravilan în Calnic! - Suprafața: 2516 mp - Lățimea: 39,7 m și 49 m - Lungimea: 50 m și 63,5 m - Preț: 17.8 Euro/mp Contact: - Telefon: 0734 551 821 - Adresa de mail: wellsantu@gmail.com - [www.wellimob.ro](http://www.wellimob.ro) / [www.imobilewell.ro](http://www.imobilewell.ro) De vânzare teren intravilan în apropierea centrul satului Calnic și la 10 km de Sfântu Gheorghe. Are o suprafață de 2516 mp, iar lățimea de 37,7 m și 49 m, iar lungimea 50 m și 63,5 m. Zona este ușor accesibilă de pe strada Principal. Terenul este lat, în vecinătate se află case și curent electric.

0734 551 821 (tel:0734 551 821)

Copyright © 2019 Well ingatlanügynökség Csíkszereda.  
Minden jog fenntartva.

## COMPARABILELE UTILIZATE PENTRU ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

### ÎNCHIRIERI CONCRETE

#### Închiriere concretă 1

Spațiu comercial situat în comuna Brateș sat Telechia nr. 47, având s.d. = 217 mp, s.u. = 183,93 mp, amenajat ca magazin mixt cu depozit și bar de zi, închiriat la prețul de 1500 lei/lună, neafectat de TVA, în acest preț fiind incluse și dotările și amenajările existente (rafturi de prezentare, bar amenajat etc.), chiriaș fiind S.C. KIACOM S.R.L. Informație de la nr. tel. 0744221410 – administrator KIACOM S.R.L.,

Poze spațiu închiriat:



Chirie practică: 1,75 EURO+T.V.A./mp

#### Închiriere concretă 2

PARTER COMERCIAL situat în satul Cernatul de Jos, str. Principală nr. 449, comuna Cernat, județul Covasna, cod postal 527070, bloc de locuințe edificat în anul 1977, având **suprafața utilă de 50 mp**, cu finisaje medii+, cu tâmplărie exterioară PVC cu geamuri termopane.

Spațiul este închiriat pentru farmacie, la prețul de **3,00 Euro+TVA /mp**.

Informațiile au fost obținute de la dl. Kovacs Laszlo, director Consumcoop Cernat, nr. tel. 0728933730

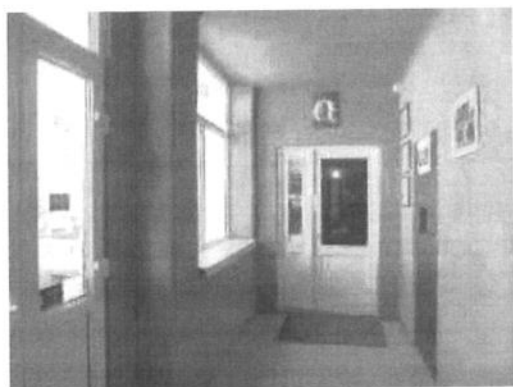
Fotografii spațiu închiriat/farmacie:



### **Închiriere concretă 3**

CASA denumită de proprietar BUFET/ actuala pizzerie/restaurant/terasă– situat în satul Cernatul de Jos, str. Principală nr. 445, comuna Cernat, județul Covasna, cod poștal 527070, clădire edificată în anul 1958, având suprafața închiriată de aproximativ 320 mp utili, închiriat la prețul de 600 Euro+TVA/lună, adică **1.9 Euro/mp+ TVA/mp.**

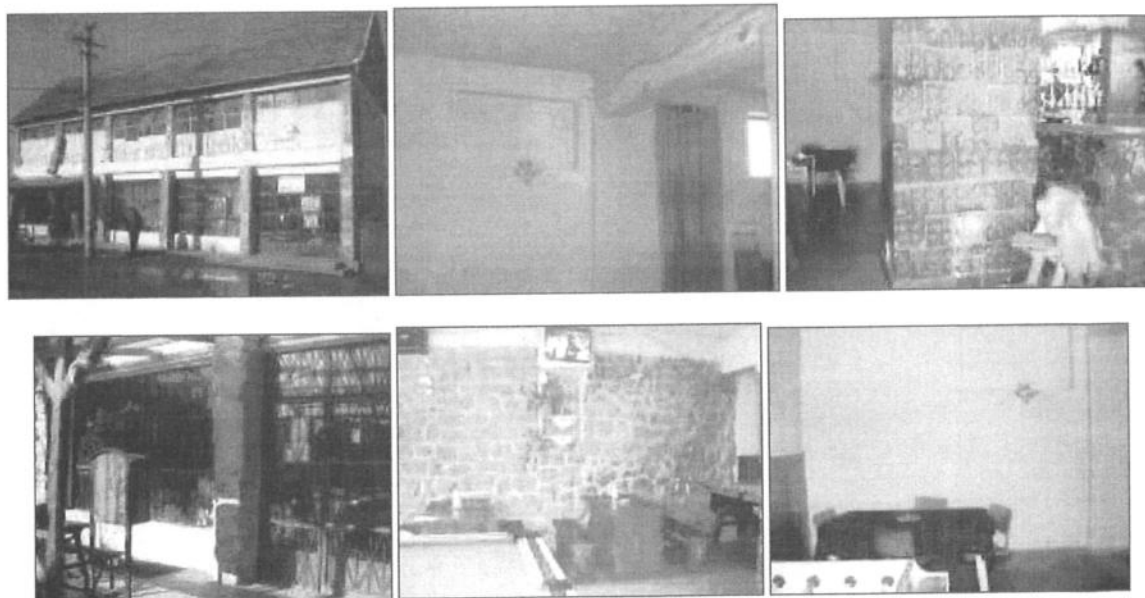
Informațiile au fost obținute de la dl. Kovacs Laszlo, director Consumcoop Cernat, nr. tel. 0728933730  
Fotografii spațiu închiriat:





#### **Închiriere concretă 4**

Spațiu comercial situat în comuna Zăbala, sat Tamasfalău, zonă centrală, parte din "Complexul Tamașfalău" aflat în proprietatea Consumcoop Zăbala, spațiul fiind închiriat în favoarea S.C. Mybar S.R.L. - suprafața de 50 mp (bufet) la prețul de 1,81 EURO/mp T.V.A. inclus, adică 73 EURO/lună fără T.V.A. + 70 lei/lună pentru etajul clădirii. Costurile de întreținere și utilități sunt suportate de chiriaș, impozitul anual și reparațiile capitale sunt suportate de proprietar. Informație de la Cooperativa Consumcoop Zabala, nr. tel. 0730102685.



### *Închiriere concretă 5*

Spațiu comercial situat în comuna Zăbala, localitatea Zăbala nr. 828, zonă centrală, spațiu aflat în proprietatea Consumcoop Zăbala, fiind închiriat în favoarea S.C. Mybar S.R.L. suprafața de 70 mp (parter café-bar) la prețul de 205 EURO/lună fără T.V.A., adică 2,93 EURO/mp/lună, costul modernizărilor efectuate și cheltuielile cu taxe și impozite fiind suportate de proprietar, reparațiile curente și utilitățile fiind suportate de chiriaș. Informație de la Cooperativa Consumcoop Zabala, nr. tel. 0730102685.

Poze spațiu închiriat:

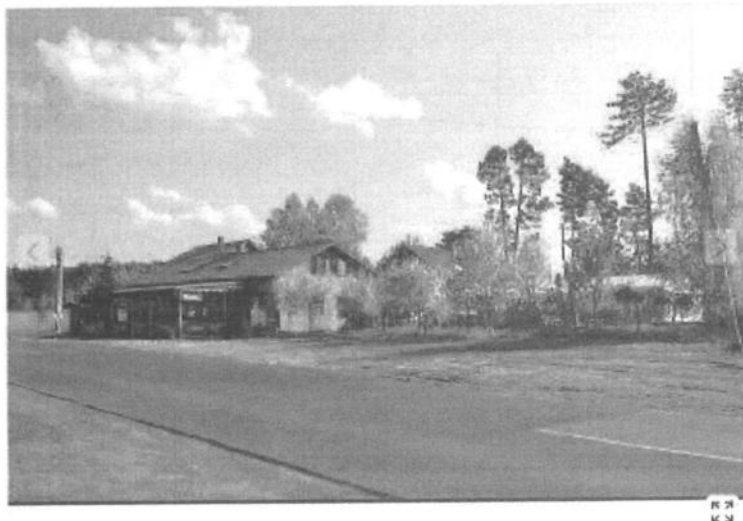




## OFERTE DE ÎNCHIRIERI

### Oferta de închiriere 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-restaurant-de-inchiriat-IDjycDw.html>



PRIVAT



Demeter Csongor

Pe OLX din iunie 2019

Active pe 21 iunie 2021

Trimite mesaj

074 304 5157

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Sfântu Gheorghe  
Covasna



Vezi locația pe hartă

Postat 21 iunie 2025

## Spațiu comercial restaurant de închiriat 900 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Închiriem spațiul de restaurant, al Pensiunii Palma, situat în stațiunea Lacul Reci, lângă drumul principal.

Suprafață utilă interioară: 80 mp

Terasa exterioară: 90 mp

Terasa curte: 100 mp

Disponibil imediat Contract pe termen flexibil

Preț 900 euro/ lună

Garanție chiria aferentă a 3 luni

ID: 288902113 Vizualizări: 81

**Cca 5 EUR/mp, considerat restaurantul efectiv și terasa exterioară**

**ALTE DATE DE PIAȚĂ PENTRU VÂNZĂRI DE SPAȚII COMERCIALE / ADMINISTRATIVE DIN  
MEDIUL RURAL**

Alte date de piață ofertă de vânzare 1:

[https://www.storia.ro/ro/oferta/film-2-500mp-teren-ansamblu-rezidential-agroturism-investitional-da-IDDCR5?\\_gl=1\\*1r6oalm\\*\\_gcl\\_au\\*NTg2ODU1MTkyLjE3NTY4MzAzOTM.\\*\\_ga\\*MTg1MzcwNTYyLjE3NTY4MzAzOTM.\\*\\_ga\\_1XT P46N9VR\\*cze3NTY4MzAzOTMkbzEkZzAkDE3NTY4MzAzOTQkajU5JGwwJGgw](https://www.storia.ro/ro/oferta/film-2-500mp-teren-ansamblu-rezidential-agroturism-investitional-da-IDDCR5?_gl=1*1r6oalm*_gcl_au*NTg2ODU1MTkyLjE3NTY4MzAzOTM.*_ga*MTg1MzcwNTYyLjE3NTY4MzAzOTM.*_ga_1XT P46N9VR*cze3NTY4MzAzOTMkbzEkZzAkDE3NTY4MzAzOTQkajU5JGwwJGgw)



< Înapoi

Distribuie Salvează



FILM! 2.500mp teren+ ansamblu: rezidential,agroturism,investitional,Da

**59 000 €** 24 €/m²



Zoltan Bajka  
ASCENDENT IMOBILIARE  
0750 497 050

**Descriere**

Comision cumparator: 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA este onorata sa va propuna spre vanzare o proprietate inedita cu un potential investitional apreciabil.

Va invitam sa experimentati o vizionare initiala, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea filmului de prezentare:

Film prezentare: s: watch?v=a16rB2v7gJ4

Aceasta locatie se deschide si pentru cei interesati de dezvoltarea unei afaceri in agricultura, sau pentru cei care doresc o rezidenta cu priveliste pe dealuri.

**Imobilul este pozitionat pe un teren de 1.785 mp (+ 710 mp drum privat), in proximitatea localitatii Dalnic, langa DN11, la 45 km de Brasov, 20 km de Sfantu Gheorghe si 17 km de Targu Secuiesc.**

**Folosit ca si spatiu de evenimente (team building, cursuri), aceasta ofera o deschidere vasta in domeniul ospitalier.**

**Cu o suprafata utila de 152 mp, casa este compartimentata actualmente pe cinci camere, doua bai, o bucatarie si spatiile conexe.**

Acoperisul este renovat.

La subsol este o pivnita spatioasa.

Pe proprietate se afla doua anexe pentru depozitare cu suprafate de 32 mp, respectiv 41 mp.

Acest imobil poate deveni si pilonul unei afaceri de succes.

ID: 9444155

Raportează

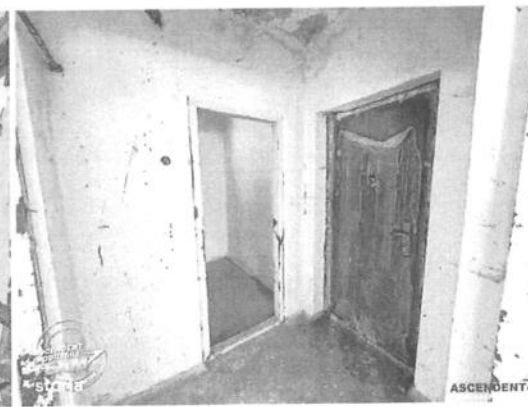
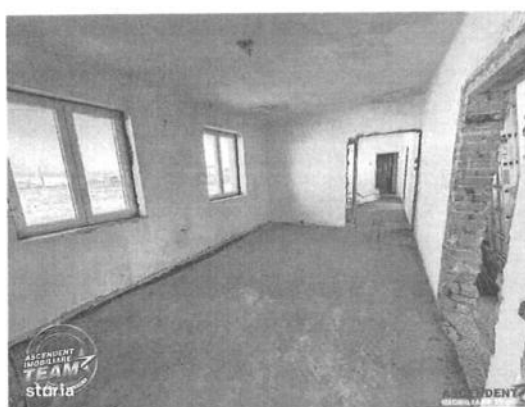
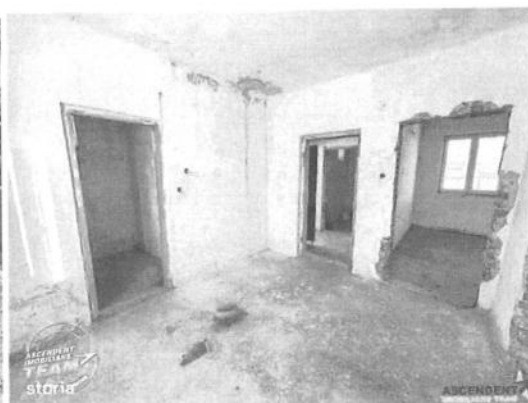
ID intern: 52421-2

Ultima actualizare: 26.08.2025

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

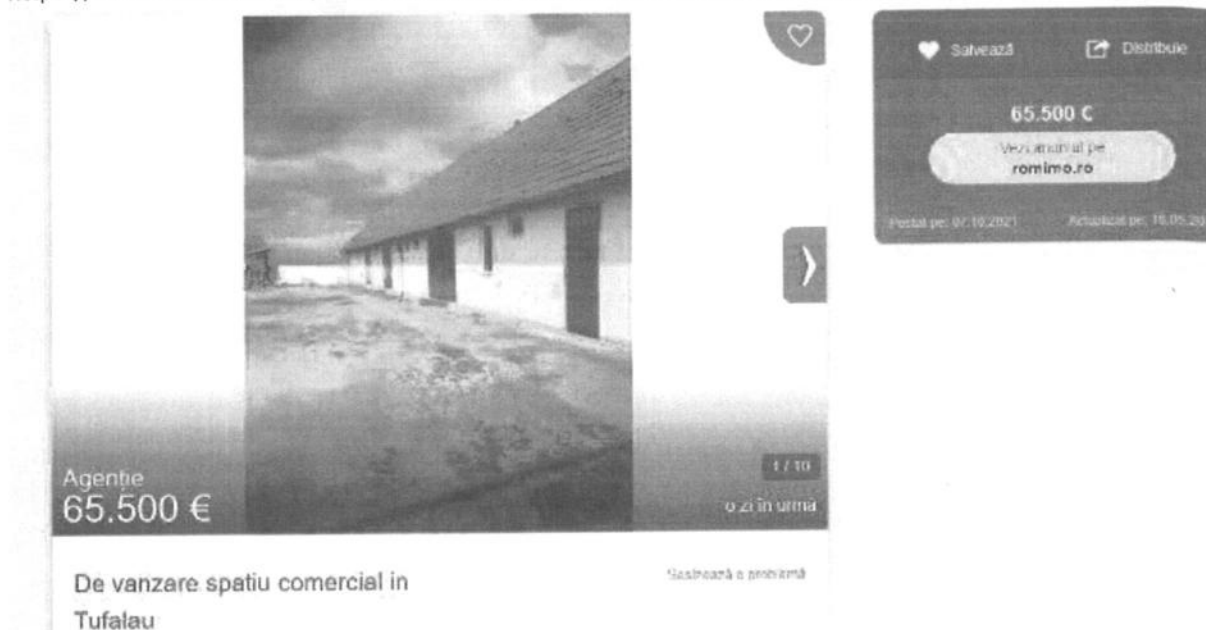
PAG. 85

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**



Alte date de piață ofertă de vânzare 2:

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/216-mp-spatiu-comercial-vanzare-sfantu-gheorghe-covasna-1378069>



Agentie  
**65.500 €**

De vanzare spatiu comercial in  
Tufalau

Sesizează o problemă

## De vanzare spatiu comercial in Tufalau

Sesizează o problemă

### Detalii

**Suprafață utilă**

216 m<sup>2</sup>

### Descriere

De vanzare spatiu comercial in Tufalau, 18 km de la Sfantu Gheorghe. Imobilul a fost construita din caramida in anul 2000 si este potrivita pentru mai multe activitati comerciala. Imobilul are in totalitate 778 mp. din care spatiul este 216 mp. Are inautru apa(din fantana), canalizare( prin fose septice) si centrala cu lemn. Pret - 65.500 euro usor negociabil. TEL- .

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**





Alte date de piață ofertă de vânzare 3:

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/85-mp-spatiu-comercial-vanzare-zoltan-3060781>

Spațiu comercial de vânzare în Zoltan la 29.500 €

Acasă - Covasna - Zoltan - De vânzare spațiu comercial în Zoltan



Agentie  
29.500 €

1 / 10  
o zi în urmă

29.500 €  
Vezi anunțul pe  
romimo.ro  
Adăugat pe: 19.02.2022 Actualizat pe: 16.05

## De vânzare spațiu comercial în Zoltan

Sesizează o problemă

Detalii

Suprafață utilă

85 m<sup>2</sup>

Descriere

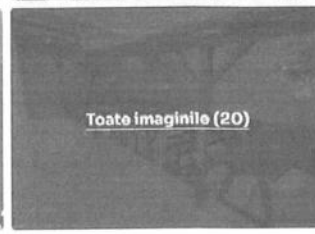
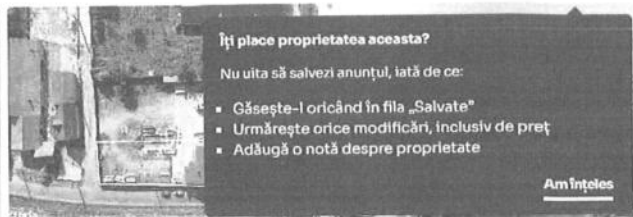
De vânzare spațiu comercial în Zoltan, construită din caramida, 10 km de la Sfântu Gheorghe. Imobilul are 85 mp., are o pivniță de circa 16 mp. și teren 138 mp. Se compune din următoarele: 2 camere spațioase, baie și pivniță. Imobilul este renovat: geamuri termopane, parchet laminat, etc; utilități: apă, canalizarea și curent electric, intrare din strada principală. Pret-29.500 euro ușor negociabil. Tel- .



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

*Alte date de piață ofertă de vânzare 4:*

[https://www.storia.ro/ro/oferta/film-edificiu-comercial-industrial-productieghelinta-covasna-1DEuli?\\_gl=1\\*y5ukep\\*\\_gcl\\_au\\*NTg2ODU1MTkyLjE3NTY4MzAzOTM.\\*\\_ga\\*MTg1MzcwNTYyLjE3NTY4MzAzOTM.\\*\\_ga\\_1XTP40N9VR\\*czE3NTY4NDg3NjckbzlkZzEkdDE3NTY4NDkxNjlkajQ1JGwwJGgw](https://www.storia.ro/ro/oferta/film-edificiu-comercial-industrial-productieghelinta-covasna-1DEuli?_gl=1*y5ukep*_gcl_au*NTg2ODU1MTkyLjE3NTY4MzAzOTM.*_ga*MTg1MzcwNTYyLjE3NTY4MzAzOTM.*_ga_1XTP40N9VR*czE3NTY4NDg3NjckbzlkZzEkdDE3NTY4NDkxNjlkajQ1JGwwJGgw)



FILM! Edificiu: Comercial industrial productieGhelinta, Covasna

**390 000 €** 684 €/m²

Hillib, Ojdula, Covasna



**Reka Szabo**  
ASCENDENT IMOBILIARE  
0741915970

Nume\*

**Spațiu comercial de vânzare**

Suprafață utilă:  
570 m²

**Descriere**

Comision cumparator: 0%

ASCENDENT IMOBILIARE COVASNA

este onorata sa va propuna oportunitatea de a achizitiona un spatiu industrial in **localitatea Ghelinta**, judetul Covasna  
Pentru confortul dumneavoastra va invitam sa faceti o prima vizionare, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea  
filmului de prezentare, pe care vi l- am pregatit, cu drag:

Film Prezentare: s: watch?v=a4K5YFfCqTY

**Cladirea construita in 2010, din caramida, cu o suprafata utila de aproximativ 570 MP, parter+2 etaje, pe un teren de 3800 MP, este compartimentat astfel:**

**Hol**

**Spatiu de birou**

**Spatiu de bar si pizzerie**

**Sala pentru evenimente interior si exterior**

**Bucatarie**

**Camere de dormit**

**Bai pe fiecare etaj, baie cu cada**

**Vestiar cu dus si toaleta**

**Spatiu de depozitare la etaje**

Situat la 12 KM de Targu Secuiesc si 14 KM de Covasna, este ideal pentru pizzerie, bar, imobil pentru organizarea diferitelor evenimente etc.

ID: 9651186

Raportează

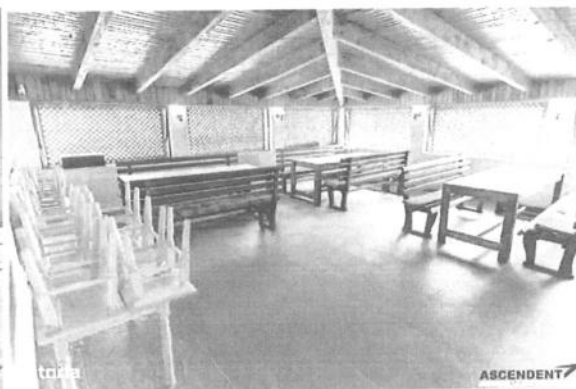
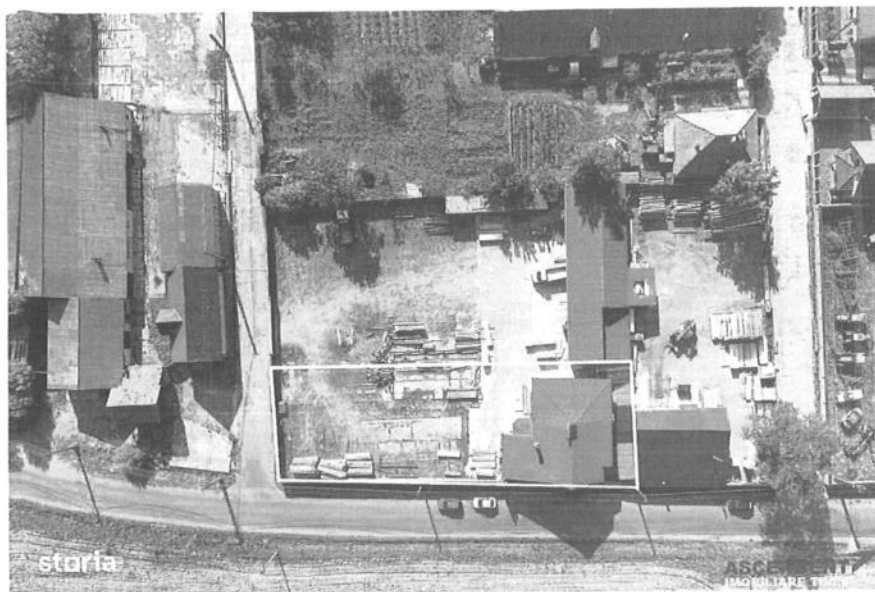
ID intern: 55344-2

EVALUATOR: ec. GĂSPĂR KITTI

PAG. 90

**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

Ultima actualizare: 6.08.2025



**RAPORT DE EVALUARE IMOBILE ÎNSCRISE ÎN CF nr. 28523-C1-U1, 28523-U1-C2 și 28523-C1-U3 Bodoc**  
**BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

