



România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Consiliul Local al Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI: 4245224
Str. Turnătorilor nr. 20., Jud. Harghita
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-246.635, +40-266-246.636
e-mail: office@primariavlahita.ro
<http://primariavlahita.ro>

Hotărârea nr. 138/2022

privind cumpărarea dreptului de posesie asupra terenului neproductiv în extravilan în suprafață de 2.191 mp, situat în extravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 120/825/S/2022

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului juridic, administrație publică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 120/826/S/2022, respectiv Avizul nr. 120/834/S/2022 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 120/835/S/2022 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 120/836/S/2022 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

Prevederile art.7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Anexa Nr.10 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița adoptat prin Hotărârea Guvernului României Nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita;

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 18/2022 privind aprobarea bugetului general al Orașului Vlăhița pe anul 2022 și estimările pe anii 2023-2025, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere prevederile art. 129 alin.(2) lit. b) și c), art. 139 alin.(2) din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 554, art. 863 lit. a), art. 1.167 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare art. 29 alin. (1) lit,a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Adresa Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita nr. 5744 din 13.10.2022, înregistrată la registratura Primarului Orașului Vlăhița sub nr. 5744 din data de 13.10.2022;

Prevederile Deciziei nr. 58 din 03.10.2022, pronunțată de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept – Înalta Curte de Casație și Justiție;

Dispoziția Primarului nr. 333/2022 privind constituirea comisiei de negociere a prețului și a condițiilor de cumpărare a dreptului de posesie asupra terenului neproductiv în extravilan în suprafață de 2.191 mp, situat în extravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c. și alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (2), alin. 3) lit. (e) respectiv 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 aprobă și se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către evaluatorul autorizat Bálint László, a imobilului înscris în C.F. nr. 55716 a localității Vlăhița, constând din terenul neproductiv în extravilan în suprafață de 2.191 mp, având ca titulari al dreptului de posesie pe VERES Imre și VERES Izolda. la valoarea 17.100,00 lei, conform anexei nr.1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.2. - (1) Se aprobă achiziționarea, respectiv cumpărarea terenului înscris în C.F. nr. 55716 Vlăhița, constând din teren neproductiv în extravilan, în suprafață de 2.191 mp, având ca titular al dreptului de posesie pe VERES Imre și VERES Izolda.

- (2) Prețul terenului înscris în C.F. nr. 55716 Vlăhița în suprafață de 2.191 mp, având ca titular al dreptului de posesie pe VERES Imre și VERES Izolda este de 17.100,00 lei.

- (3) Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 7095 din data de 24.11.2022, având ca obiect prețul negociat de vânzare - cumpărare a imobilului în valoare de 17.100,00 lei conform Anexei nr. 2 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

- (5) Suportarea prețului aprobat la art. (2) alin. (3) se achită în suma de 17.100,00 lei din bugetul local al orașului Vlăhița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 18/2022 privind aprobarea bugetului general al Orașului Vlăhița pe anul 2022 și estimările pe anii 2023-2025, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3.- (1) Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică în fața Notarului Public, între Orașul Vlăhița, pe de o parte și între VERES Imre și VERES Izolda, pe de altă parte, având ca obiect dreptul de posesie asupra imobilului înscris în C.F. nr. 55716 Vlăhița.

Art. 4. - Se împuternicește primarul orașului Vlăhița, județul Harghita, să semneze și să încheie pentru și în numele Orașului Vlăhița, toate actele necesare pentru perfectarea actului de vânzare-cumpărare în fața Notarului Public.

Art.5. – Imobilul menționat la art.3., urmează să fie inclus în domeniul public al Orașului Vlăhița, cu destinație/categorie drum, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare.

Art. 6. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Vlăhița prin Serviciul Economic și Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița

Art. 7. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General respectiv se comunică Primarului Orașului Vlăhița, Serviciului Economic, Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Vlăhița, la 24 noiembrie 2022.

Președintele de ședință
OPRA Mária-Erika



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al Orașului Vlăhița,
ÜLKEI Jolán Erika



RAPORT DE EVALUARE

pentru
Bun imobil

Teren extravilan

situat in

or. Vlahita, jud, Harghita

proprietatea
Veres Imre și Veres Izolda

la data de 18.11.2022

Client și utilizator: or. Vlahita

Cap.I.	Introducere	
	Pagina cu titlu	
	Cuprinsul	
1.1	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	1
1.2	Certificarea evaluatorului	2
Cap.II	Termenii de referință ai evaluării	
2.1	Identificare și competența evaluatorului	3
2.2	Identificare clientului și utilizatorilor desemnați	3
2.3	Scopul evaluării	3
2.4	Identificarea bunurilor evaluate.	3
2.5	Tipul valorii	3
2.6	Data evaluării	4
2.7	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
2.8	Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	4
2.9	Ipoteze și ipoteze speciale	5
2.10	Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	6
2.11	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	7
2.12	Descrierea raportului	7
Cap.III	Prezentarea datelor	
3.1	Identificarea bunurilor evaluate	9
3.2	Descrierea juridică	9
3.3	Date despre zona	9
3.4	Descrierea imobilului	10
3.5/3.6	Aspecte privind utilizarea/Istoric,vânzări anterioare	11
3.7	Analiza pieței imobiliare	11
Cap.IV	Analiza datelor și concluziile	
4.1	Cea mai bună utilizare	14
4.2	Abordarea prin piata,metoda comparatiilor directe	15
4.3	Abordare prin cost	16
4.4	Reconcilierea valorii.Valoarea propusă,opinia și concluziile evaluatorului	17

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru teren extravilan amenajat pietruit (PAD neînregistrat de către OCPI), în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din teren extravilan amenajat pietruit (PAD neînregistrat de către OCPI) cu suprafața de 2191 mp, cu proprietar Veres Imre și Veres Izolda.

Data evaluării este 15.10.2021, data raportului 18.11.2022, inspecția bunului imobil a fost efectuată în data de 29.09.2021.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, așa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2020.

Prezenta lucrare se adresează or. Vlahita în calitate de client și utilizator.

Declararea valorii finale (fără TVA): valoarea de piață obținută prin piața/cost, în opinia evaluatorului este de: **17.100 RON** echivalent *3.460 Euro*, la un curs de schimb 1 Euro = 4.9484 RON, valabil la data de 15.10.2021. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2020. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

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

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

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

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport, pentru scopul menționat sunt:
or. Vlahita.

2.3. Scopul evaluării

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

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară teren extravilan amenajat pietruit (PAD NEÎNREGISTRAT DE CĂTRE OCPI) este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din drum pietruit și teren extravilan cu suprafața de 2191 mp, cu proprietar Veres Imre și Veres Izolda.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2020, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea de piață este definit astfel:
Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON, fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4.9484 RON.

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

2.6. Data evaluării

Data evaluării este 15.10.2021 data raportului 18.11.2022,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 29.09.2021 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul bunului imobil cuprinde următoarele analize/limitări:

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

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

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

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului din 12.10.2021,emis de inginer cadastrist Gothard Torok Szilard;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 55716,nr. cerere 45045 din 29.10.2021,emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 77 din 18.11.2022,emis de or. Vlahita;

- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit, pentru studierea locației, a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific, portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local și național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2020, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-editia română 2011, diferite publicații de specialitate;
- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specific, costuri, devize, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specific;
- Publicații, studii de specialitate, revista Valoarea, studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL București 2017.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și condiții limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informații și documentele furnizate de reprezentantul legal al proprietarului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Conform CU, nr. 77/2022, terenul se afla în posesia proprietarilor Veres Imre și Veres Izolda, evaluarea este procesată în ipoteza dreptului absolut;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil,
- Informațiile furnizate de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate, descrisă și luat în calcul în prezentul raport,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,
- Am utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție (suprafețe pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF/plan de situații, raport anterior) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,

- Clădirea are o extindere nefinalizată, aceasta nu este luat în calcul la estimarea valorii,
- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data emiterii raportului. Suprafețele au fost preluate din documentele existente. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.
- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării,
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului absolut de proprietate asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

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

Standarde utilizate:

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

2.12. Descrierea raportului

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

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

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

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

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

CAPITOL III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara teren extravilan amenajat pietruit(PAD NEÎNREGISTRAT DE CĂTRE OCPI)este amplasat în UAT or. Vlahita,jud,Harghita,format din teren extravilan amenajat pietruit(PAD NEÎNREGISTRAT DE CĂTRE OCPI) cu suprafata de 2191 mp,cu posesor/posesie Veres Imre si Veres Izolda.

Dreptul de posesie al posesorilor este absolute conform ECF.Avand in vedere prevederile art.13 din Legea 7/1996 ,cu modificarile si completarile ulterioare,in cauza de fata din punct de vedere al evaluarii dreptul de posesie poate fi asimilat cu dreptul de proprietate absolut.Situația privind cartea funciară:nu am avut la dispozitie extrasele de carte funciară pentru informare,actualizat la zii. Dreptul de posesie este considerat valabil,marketabil și neafecta de sarcin sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

Imobilul se află în posesor/posesie Veres Imre si Veres Izolda, cu titlu de posesie,ECF,PAD NEÎNREGISTRAT DE CĂTRE OCPI si certificate de atestare fiscala.Pe baza documentelor avute la dispoziție,declaratia clientului se presupune că proriitatea este liber de sarcini si va asigurat dreptul absolut.

3.3. Date despre zonă

Localitatea or. Vlahita din județul Harghita este așezat în partea centrală a României, în grupa din mijloc a Carpaților Orientali și în estul Podișului Transilvaniei.Localitatile mai importante din zonă sunt Miercurea Ciuc,Odorheiu Secuiesc, Gheogheni și Brasov. Cele mai apropiate aeroporturi internaționale se află la Bacau,Târgu-Mureș,Sibiu Cluj-Napoca și la București.

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona periferica zona rezidentiala/agricola localitatii.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare residential/agricol, zona fiind prezentat în continuare:



În zonă sunt case de locuit, drum asfaltat, terenuri libere de constructii, terenuri agricole. Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona usor accesibilă pe drum asfaltat. Elemente negative lipsa partial utilitatile publice.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat construcția: teren extravilan amenajat pietruit (PAD NEÎNREGISTRAT DE CĂTRE OCPI), amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita cu caracteristici tehnice conform fiselor anexate

Utilitati disponibile: electricitate.

Lungime drum, cca 239 ml.

Latime 3 ml.

Categoria: pietruit.

Suprafata teren: 2191 mp

Nu avem informatii privind clasa de risc seismic, in momentul inspectiei dupa declaratia reprezentantului proprietarului nu se afla in zona de monument si nu este listata ca monument.

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei terenul este utilizat ca si drum de acces.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit cu titlu de reconstituire/mostenire conform declaratia proprietarilor.

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomica

Romania a inregistrat cresteri economice importante in ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapida crestere. Printre factorii favorizanti se numara industria – cu un atu venind din noile facilitati de productie dezvoltate in ultimii ani si agricultura – domeniu ce rezerva in continuare potential de dezvoltare.

Ritmul accelerat de crestere pe fondul unei ponderi in ascensiune a componentei consumului in PIB este adesea citat ca motiv de ingrijoare de catre analistii economici care se tem de o viitoare corectie negativa semnificativa a economiei.

Factorii ce limiteaza dezvoltarea economica „sanatoasa” bazata pe productie si nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficienta, aspect ce accentueaza disparitatile intre regiuni
- Scaderea fortei de munca disponibile in principal ca rezultat al migratiei
- Climatul politic instabil
- Nivel in continuare ridicat al economiei gri
- Pandemie cu coronavirus.

In 2019 economia a continuat să crească, deși într-un ritm mai lent. Creșterea reală a PIB-ului a rămas puternică la 4,1% în special pe fondul accelerării consumului si in secundar datorita investitiilor. Unele dintre principalele riscuri pentru sectorul financiar cauzate de modificarile legislative din decembrie 2020 au fost eliminate insa unele îngrijorări persista. Impozitul pe

activele băncilor a fost eliminat. În ceea ce privește cel de-al doilea pilon de pensii, a fost eliminată posibilitatea de a opta pentru ieșirea din schema. Au fost anulate cerințele suplimentare de capital pentru societățile de administrare a fondurilor. Cu toate acestea, percepția generală a imprevizibilității legislative persistă.

Piața imobiliară

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

Orasul Vlahita este situat la 110 km nord-est de Brașov și este străbătut de râul Homorodul mic.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Orasului Vlahita se ridică la 6898 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7042 locuitori. Din punct de vedere economic orasul nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economică și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere a prețurilor pe piața imobiliară, atât cererea cât și oferta fiind reduse. Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare drum de acces/agricol de tip teren cu drum
- ✓ atractivă, datorită localizării favorabile în cadrul arealului de analiză.

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor consumatori finali care doresc o proprietate amplasată într-o zonă rezidențială/agricolă la nivelul localității (Vlahita-zona periferică).

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți drum de acces/agricolă asemănătoare. Această cerere este medie/mică în prezent.

Oferta pentru proprietati similare se înscrie în oferta de terenuri pentru drum de acces în Vlahita și zonele asimilabile din zona drum de acces /agricola a localitatii. Oferta este medie depășind cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

Echilibrul pietei. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților teren extravilan, de tip teren cu drum în localitatea Vlahita și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 0,5-3 euro/mp pentru teren extravilan neamenajat. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 1 euro/mp, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

Element de incertitudine

Nu putem la acest moment anticipa impactul pe care pandemia provocată de virusul Covid 19 îl va avea asupra pieței imobiliare. Până la acest moment observăm o scădere a numărului de oferte promovate spre vânzare. Din discuțiile avute cu agenți imobiliari locali înțelegem că numărul tranzacțiilor efectiv încheiate s-a contractat fără a se putea vorbi însă de o scădere a prețurilor. Proprietarii sunt în expectativă fără a fi dispuși la acest moment să accepte o corecție a prețurilor în vreme ce cumpărătorii sunt în expectativă pentru a vedea care va fi impactul asupra valorilor într-un orizont mai mare de timp. În același timp băncile par să preferă să aștepte ca evenimentele să se așeze pentru a putea aprecia volumul de credite pe care le vor acorda și la ce dobânzi. Nu trebuie omis faptul că băncile risca să se confrunte cu un număr important de credite existente pentru care ratele sunt rambursate cu întârziere.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordărilor în evaluare

Practica evaluărilor se referă în general la 3 abordări distincte numite: Abordarea prin Piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost astfel

cum sunt definite mai jos. Aceste abordări sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații. În acest sens precizăm Abordarea reziduală care este o combinație a celor trei metode enumerate anterior, și care este definită de asemenea mai jos.

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

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

Abordarea prin Cost – presupune ca un cumparator prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul replicării proprietății la timpul prezent presupunând ca nu există întârzieri sau factori economici care să influențeze valoarea. Din costul replicării unei proprietăți la data prezentă se scad deprecierea clădirii și se adaugă valoarea terenului considerat vacant.

Premisa metodei costului este reprezentată de determinarea costului de înlocuire al unui activ cu un altul nou (de același fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scăzute toate formele de depreciere rezultând astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda Reziduală – așa cum anterior am precizat, este o combinație a celor trei abordări deoarece implică analiza pieței pentru a determina valoarea obținabilă a viitoarei proprietăți. Din această valoare sunt extrase costurile cu realizarea clădirii astfel ajungând la valoarea reziduală a terenului.

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită astfel: “Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal – sub acest aspect se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;

- posibilă fizic – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice;
- fezabilă financiar – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata internă de rentabilitate a capitalului propriu și, dacă aceasta este mai mare sau egală cu rata rentabilității așteptată de investitori pe piață, atunci acea utilizare este fezabilă financiar;
- maxim productivă – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare.

În opinia noastră ținând cont de caracteristicile proprietății analizate și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru imobilul analizat este cea actuală și anume de tip drum de acces. Prin prisma criteriilor care definesc CMBU, aceasta abordare este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabil financiar, este maxim productivă.

4.2. Abordarea prin piață

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

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

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

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

Etape parcurse :

- cercetarea pieței zone similare, pentru a obține informații despre tranzacții/oferte de proprietăți imobiliare, ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește : tipul de proprietate, data vânzării/ofertării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor pentru a fi reale și corecte și dacă tranzacțiile au fost obiective;

- alegerea unor criterii de comparație relevante și efectuarea analizei comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, folosind elementele de comparație și corectarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare;

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

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;

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

4.3. Abordarea prin cost

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent(de înlocuire) din care se deduc elementele de depreciere:fizică,funcțională și economică.

Costul de înlocuire este determinat prin estimare costului actual prin compararea cu costuri cunoscute ale unei construcții similare.

Deprecierile fizice sunt pierderi de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii specifice mediului în care este expus utilizării.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnic/tehnologic,supradimensionării clădirilor,stilului arhitectonic și/sau tipului de instalații și echipamente atașate.

Deprecierea economică este o pierdere de valoare datorită factorilor externi proprietății,condiții locale ale pieței,urbanismul,finanțarea și reglementări legale.

În analizele prezente s-a luat în considerare deprecierea fizică,funcțională și externe cu pondere semnificativă.

Calculul se face cu fișele anexate raportului.

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

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

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, considerăm că abordarea prin piață /cost este cea mai adecvată metodă.

2. Precizia – consideram că în cazul abordării prin piață au fost prezentate comparabile cu corecții brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.

3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost suficient pentru analiza.

Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda comparațiilor/cost, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietăți/costuri similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexat cu valoarea de piață de **17.100 Ron.**

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

- Valoarea estimată ține seama de caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării,
- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile din prezentul raport,
- Valoarea este o predicție, este subiectivă și evaluarea este o comparație;
- Valoarea nu conține TVA;
- Curs valutar, la data evaluării 1 EURO=4.9484RON;
- Data inspecției: 15.10.2021;
- Data evaluării: 29.09.2021.

Evaluator autorizat,
Bálint László



ROMÂNIA
Județul Harghita
Primăria Orașului Vlăhița
Nr. 6979 din 17.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT

Nr. 77 din 18.11.2022

În scopul:

EVALUARE TEREN

Ca urmare a cererii adresată de LŐRINCZ CSABA, în calitate de primar al Orașului Vlăhița, telefon/fax 0266 246635 / 0266 246634, e-mail: office@primariavlahita.ro, cu sediul în orașul Vlăhița, cod poștal: 535800, str. Turnătorilor, nr. 20, având C.U.I. RO 4245224, înregistrată la nr. 6979 din 17.11.2022;

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Harghita**, orașul, **Vlăhița**, cod poștal 535800, zona "Csere";

sau identificat prin:

Plan de încadrare în zonă;

scara 1 : 25 000

Plan de situație;

scara 1 : 1 000

Extras carte funciară

C.F. nr. 55716 – Vlăhița, nr. cad. 55716.

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 432/2000 faza PUG al orașului Vlăhița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 80/2018;

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul aferent obiectivului se află în extravilanul localității, conform P.U.G. - Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat cu H.C.L. Vlăhița nr. 21/2001 și prelungit prin H.C.L. Vlăhița nr. 80/2018.

- Terenul se află în posesia titularului, obținut pe baza art. 13 din Legea nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

- Condițiile prevăzute de alin. (1), al Art. 1. al Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, autorizația de construire se eliberează titularului unui drept real asupra imobilului teren și/sau construcții, pot fi aplicabile după îndeplinirea prescripțiilor alin. (7) al Art. 13, din Legea nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;

- Imobilele nu se regăsesc în listele monumetelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren viran în extravilan având categoria de folosință neproductiv;

- Conform lit. (4), Art. 60 a Normei Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: „Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale;

3. RECAZIU URBAN

Suprafața terenului pentru care s-a cerut certificatul de urbanism este de $S = 2191,00$ mp.

- Amplasarea construcțiilor: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Indici de control: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Parcaje, spații verzi, împrejurimi: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Caracteristici arhitecturale, aspect exterior: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Forma și dimensiunile terenurilor: conform RGU și PUZ ce se va elabora.
- Accese: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul:

EVALUARE TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA.

Str. Márton Áron Nr. 43, Miercurea Ciuc Jud. Harghita

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE se bazează pe următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism**;
- b) **dovada titlului asupra imobilului**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

Lucrările pentru care s-a cerut prezentul Certificat de Urbanism, nu necesită Autorizație de Construire, conform Legii 50 / 1991, Art. 6, alin. (1²).

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură;

☐ alim. apă, canal

☐ gaze naturale

☐ alim. energie electrică

☐ telefonizare

☐ alim. energie termică

☐ salubritate

☐ transport urban

☐ admin. drumului

Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

☐ situații de urgențe

☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

☐ studiu topografic

☐ studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

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

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

Primar
LŐRINCZ Csaba



Arhitect șef
SIMÓ Árpád

Secretar general
ÜLKEI Jolán Erika

Scutit de taxă, conf Legii nr. 227 / 2015, privind Codul Fiscal, art. 476, alin 1., lit. c).
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de _____.

În baza prezentei de autorizare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**Se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism
Településrendezési bizonylat meghosszabbítása**

De la data de _____, până la data de _____.

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

Primar

Secretar general
ÜLKEI Jolán Erika

Arhitect șef
SIMÓ Árpád

Data prelungirii valabilității: _____.

Achitat taxa de: - scutit de taxă, conf Legii nr. 227 / 2015, privind Codul Fiscal, art. 476, alin 1.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de _____.

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	1,500	4,850	2,021	9,094
Suprafata - mp	2,191	9,289	2,300	3,027
Deschidere	7.95	0.00	0.00	0.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	0.68	0.52	0.88	3.00
Discount negociere		-0.15	-0.15	-0.15
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		0.44	0.75	2.55
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.44	0.75	2.55
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.44	0.75	2.55
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.44	0.75	2.55
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.44	0.75	2.55
Localizare	or. Vlahita	or. Vlahita	or. Vlahita	or. Vlahita
Corectie (%)		10%	-5%	-25%
Corectie		0	0	-1
Pret corectat		0.49	0.71	1.92
Acces	drum asfalt	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.51	0.74	2.01
Suprafata	2,191	9,289	2,300	3,027
Corectie (%)		25%	0%	5%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.64	0.74	2.11
Configuratie/Comasat/Panta/Deschidere/ adancime	PAD	0	0	0
Deschidere/ adancime	0.03	-	-	-
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.54	0.63	1.79
Parau/Utilitati	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.54	0.63	1.79
Cea mai buna utilizare/capacitate de productie de pasunat/recolta de lequme/grau	drum/faneata	faneata	faneata	faneata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.54	0.63	1.79
Status urban	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		0.5	0.6	1.8
Alte ajustari(poz.fata de localitate(intravilan)/volum de lucrari necesare,capacitate,altitudine)	Bun	dezavantaj	dezavantaj	avantaj
Corectie (%)		10%	10%	-50%
Corectie		0.1	0.1	-0.9
Pret corectat		0.60	0.70	0.90
Corectie totala neta		0	0	-2
Corectie totala neta (%)		35%	-7%	-65%
Corectie totala bruta		0	0	2
Corectie totala bruta (%)		78%	33%	80%
Numar corectii negative		1	2	3
Numar corectii pozitive		4	2	2
Numar elemente similare		7	8	7
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				0.70 Euro/mp
Valoare de piata estimata a proprietatii				1,526 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimale			1,500 Euro

Or. Vlahita

Anexa 2

Fișă de evaluare drumuri comunale, exploatare

Pag. 1

Nr. Crt.	Nr. Inv./identificare	Denumirea drumului	Anul dobândirii	Suprafața mp	Lățime	Lungime km	Valoare de bază Vb	Indice de actualizare		Depreciere			Valoare justă RON
								I1 (30.03.2021)	I2 (30.09.2021)	fizică DF	Funcțional Df	Externă eco De	
				-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	$10=3 \times 4 \times 5 \times 6$ $\% \times (1-7)$
1.	2191	Drum cu lungimea de 1125 ml	9/30/2021	2,191	3.0	0.239	55,200	2,5487	103.35	0.65	0	0.2	9,700

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul ABOS Alexandru, CNP. 1590306191322, în calitate de proprietar, identificat cu C.I. , seria HR, nr. 362335, eliberat(ă) de SPCLEP M.Ciuc la data de 14.11.2021, locul nașterii Mun. Miercurea Ciuc, județul/țara HARGHITA. cu domiciliul în: localitatea Mun. Miercurea Ciuc, str. Ferencesek, nr. 4 , bl., sc., et. 3, ap. 14, județul/sectorul HARGHITA, Țara ROMÂNIA., telefon, fax, e-mail:, cetățenia ROMÂNĂ, starea civilă căsătorit.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului

vând teren agricol în suprafață de 3.027 mp fâneață, la prețul de 45000 (lei), adică patruzecișicincideci lei ²⁾

²⁾ Se va completa în cifre și litere

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosință ³⁾	Obs.
	Orașul / Comuna/ Județul (*)	Suprafața (mp) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	Vlăhița	3.027	55144	55144	-	-	FANEAȚĂ	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

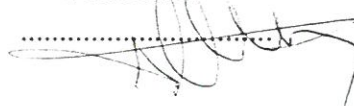
Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător / Împuternicit

ABOS Alexandru

(numele și prenumele în clar)

Semnătura



Data

06.04.2020

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

1.(*) Subsemnata ANDRÁS Anna, CNP. 2561001194356, în calitate de proprietar, identificat cu C.I. , seria HR, nr. 483001, eliberat(ă) de SPCLEP Vlăhița, data și locul nașterii 01.10.1956, Orș. Vlăhița, județul/țara HARGHITA.

2.(**) cu domiciliul în: localitatea Orș. Vlăhița, str. Mihai Eminescu nr. 2A, bl., sc., et. 3, ap. 14, județul/sectorul HARGHITA, Țara ROMÂNIA., telefon, fax, e-mail:, cetățenia ROMÂNĂ, starea civilă , Văduvă.

¹⁾ Se completează numele și prenumele proprietarului

vând teren agricol în suprafață de 2.300 mp fâneată, la prețul de 10000 (lei), adică zecemii lei ²⁾

²⁾ Se va completa în cifre și litere

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorია de folosință ³⁾	Ob s.
	Orașul / Comuna/ Județul (*)	Suprafața (mp) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	Vlăhița	2.300	52147	52147	-	-	FANEATĂ	
Verificat primărie ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X

³⁾ Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

⁴⁾ Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător / Împuternicit

ANDRÁS Anna

(numele și prenumele în clar)

Semnătura

.....

Data, 02.09.2019

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

1. (*) Subsemnata GERGELY Ida, CNP. 2380414194357, în calitate de proprietar, identificat cu C.I. , seria HR, nr. 112550, eliberat(ă) de ORAȘUL VLĂHIȚA, data și locul nașterii 14.04.1938, ORAȘUL VLĂHIȚA, județul țara HARGHITA

2. (***) cu domiciliul în: localitatea ORAȘUL VLĂHIȚA, str. BETHLEN GÁBOR, nr. 23, bl. sc. et. ap., județul/sectorul HARGHITA, codul poștal 535800, țara ROMÂNIA., telefon, fax, e-mail:, cetățenia ROMÂNĂ, starea civilă VĂDUVĂ.

3. (***) Prin GRONIC Ghenadii, CNP - CIF 1740418194367, în calitate de mandatar, cu domiciliul în MUN. ODORHEIU SECUIESC, str. CSALOKA, conform PROCURA nr. 1071 din 04 mai 2017 , emisă de către notarul public **LÖRINCZI-MÁTÉFI Tünde** , cu sediul în Comuna Brădești, nr. 32, județul HARGHITA.

Se completează numele și prenumele proprietarului

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 9.289 mp, la prețul de 24000 (lei), adică douăzecișipatrumii lei²⁾

Se va completa în cifre și litere

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorია de folosință ³⁾	Ob s.
	Orașul Județul (*)	Suprafața (mp) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr tarla lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător	Vlăhița	9.289	52483	52483	-	-	FANEATA	
Verificat primar	X	X	X	X	X	X	X	X

Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicele, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător Împuternicit

GRONIC Ghenadii

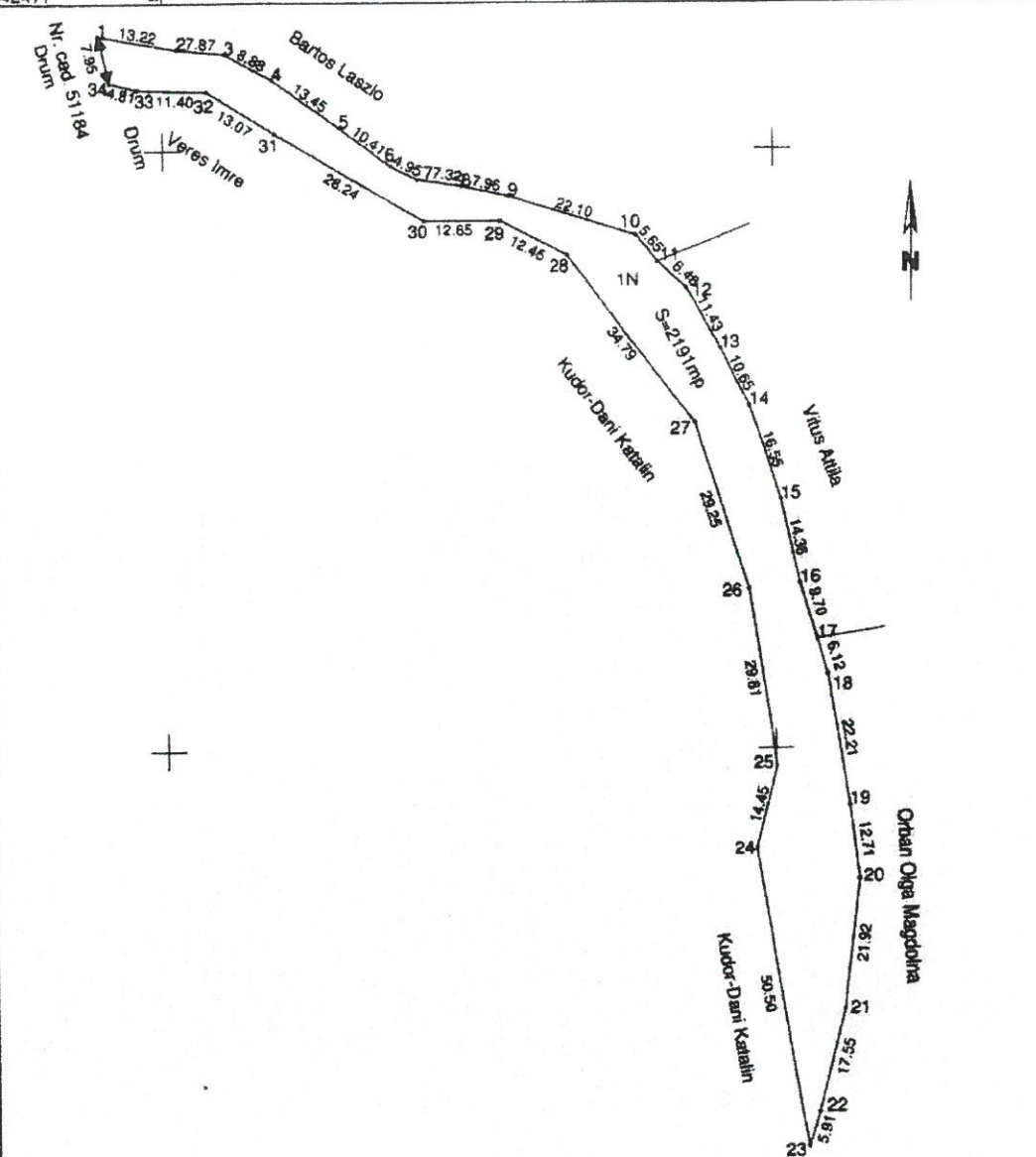
(numele și prenumele în clar)

Semnătura

Data: 24.04.2019

Schizothorax sinensis

42471	5426500	5426500	54264
-------	---------	---------	-------



Agent: Local Planning Center	Inspector
------------------------------	-----------

CONFIRMARE EXECUTAREA MĂSURILOR Luate ÎN VEDEREA CĂLECȚIONAREA
 ÎNTOCMIRII DOCUMENTELOR CADASTRALE A CORRESPONDENȚA

LOCAL PLANNING
CENTER S.B.I

Date: 14.10.2021

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafă

Stampila BCPI

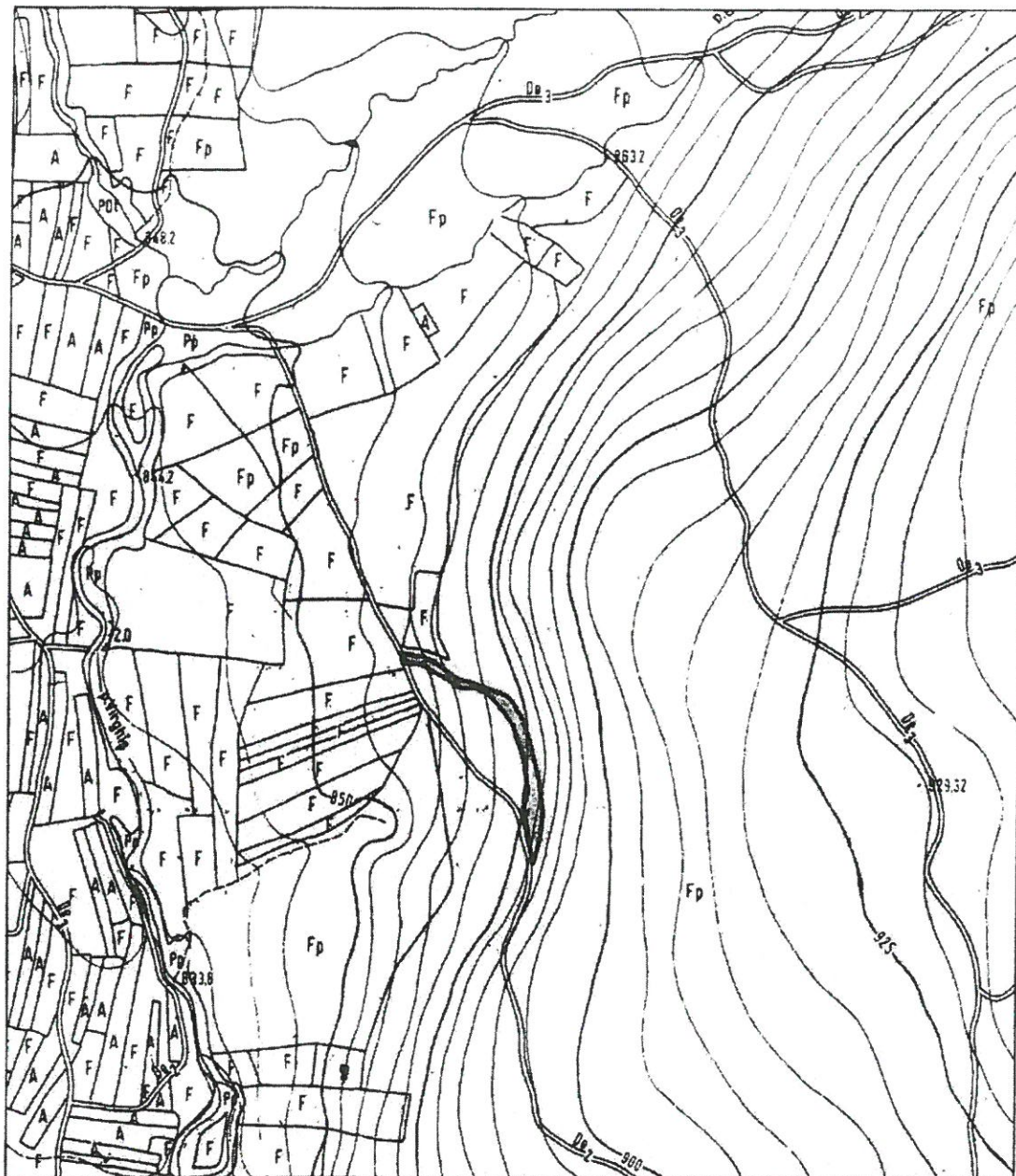
Data.....

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U.A.T. VLĂHITA

Localitatea: Orș. Vlăhița, Jud. Harghita

Scara 1:5000



Data: 12.10.2021

Intocmit: Local Planing Center SRL

prin Ing. Gothárd-Török Szabolcs





ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
Orașul VLĂHIȚA

Cod SIRUTA: 83749, Codul de identificare fiscală: 4245224

Adresă: 535800, Str. Turnătorilor, nr. 20, Tel/Fax: 0266-246634, E-mail: office@primariavlahita.ro

Nr./data elib. 29.09.2021

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL***

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei VERES IMRE nr./data 29.09.2021 cu domiciliul în ROMANIA, jud. HARGHITA, Orș. Vlăhița, Str. Republicii, nr. 61, bl. 0, sc. -, ap. 0, legitimată prin seria nr. , cu CNP 1761114194354, având calitatea de proprietar / coproprietar / mandatar¹⁾ / executor²⁾ / moștenitor³⁾ și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 1804 se atestă următoarele:

Contribuabilul VERES IMRE, CNP 1761114194354, cu domiciliul în ROMANIA, jud. HARGHITA, Orș. Vlăhița, Str. Republicii, nr. 61, bl. 0, sc. -, ap. 0, figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: ^{4) 5)}

Clădire rezidențială, Adresa: VLĂHIȚA, Orș. Vlăhița, Republicii nr. 61, Zona: B, Data dob: 31.12.2011, Valoare impozabila: 78289, Impozit: 78 lei

Tip: 1. A. Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă arsă sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termic și/sau chimic

Sup. utilă: 0 m² Sup. const.desf.: 54 m² fără inst. An con.: 1999 Destinație:

Teren intravilan: Fâneță 11565 m2, Adresa: VLĂHIȚA, Orș. Vlăhița, Republicii, nr.61, Data dob: 31.12.2011, Impozit: 76 lei

Teren intravilan: Teren cu construcții 54 m2, Adresa: VLĂHIȚA, Orș. Vlăhița, Republicii, nr.61, Data dob: 31.12.2011, Impozit: 28 lei

Teren extravilan: Fâneță 2100 m2, VLĂHIȚA, Orș. Vlăhița, Data dob: 29.09.2010, Impozit: 12 lei

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, figurează în evidențele compartimentului fiscal cu următoarele creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii:

Nr.	Denumirea creanței bugetare	Curent	Rămășiță	Majorări de întârziere	Total
0	1	2	3	4	5
	Total	0	0	0	0

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului⁶⁾, iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru:

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. **Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.**

Precizăm ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Acest document conține date cu caracter personal protejate prin Regulamentul (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Alte mențiuni ale organului fiscal local: Taxă specială pt. emiterea Certificatului de atestare fiscală a fost achitat cu chit. nr.

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii

PRIMAR
LÖRINCZ CSABA
(prenume, nume și ștampilă)

Întocmit azi data 29.09.2021,
Veres Izolda
(funcția, prenume și nume)

1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari.

3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.

4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri: ... proprietate-folosință din data.../alte situații.

5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va

avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

Bunul imobil: Drum si teren aferent, situat in or. Vlahita, jud. Harghita







România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.: 4245224
Str. Turnătorilor nr. 20., Jud. Harghita
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-246.635, +40-266-246.636
e-mail: office@primariavlahita.ro
<http://primariavlahita.ro>

Nr.7095 din 24.11.2022

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 24.11.2022 la sediul orașului Vlăhița cu privire la negocierea prețului pentru cumpărarea terenului neproductiv în extravilan, situat în orașul Vlăhița, județul Harghita, având ca titulari al dreptului de posesie VERES Imre și VERES Izolda.

Comisia este numită prin Dispoziția nr. 333/2022 al Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Sándor Lajos

Membru : Petres László

Membru : Szikszai Lajos

au participat la negociere cu titularii dreptului de posesie al terenului ce constituie obiectul negocierii: VERES Imre și VERES Izolda.

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 910016/2022, întocmit de către evaluator autorizat Bálint László pentru terenul înscris în C.F. nr. 55716 a localității Vlăhița, având ca titular al dreptului de proprietate pe VERES Imre și VERES Izolda evaluat la valoarea de 17.100,00 lei.

Constatările comisiei de negociere:

Comisia ia act de Raportul de Evaluare întocmit de către evaluator autorizat Bálint László pentru imobilul din care rezultă:

1. -Imobilul înscris în Cartea Funciară Nr. 55716 Vlăhița, constând din: terenul neproductiv în extravilan, având ca titulari al dreptului de proprietate pe VERES Imre și VERES Izolda, evaluat la valoarea totală de 17.100,00 lei
- Valoarea de piață în urma evaluării este de 1,5 euro/mp.

Președintele comisiei de negociere ai UAT Oraș Vlăhița propune prețul de vânzare – cumpărare a terenului în valoare de 17.100,00 lei, comisia consideră că prețul de 17.100,00 lei s-ar încadra în quantumul resurselor bugetare previzionate în acest sens.

Titularii dreptului de posesie VERES Imre și VERES Izolda sunt de acord cu propunerea președintelui comisiei de negociere și astfel prețul final negociat al imobilului în suprafață de 2.191 mp este de 17.100,00 lei.

Având în vedere cele menționate mai sus părțile au căzut de acord ca prețul de vânzare - cumpărare final negociat a imobilului ce constituie obiectul negocierii, respectiv al terenului neproductiv în extravilan să fie în valoare de 17.100,00 lei, care

va fi achitată după încheierea actelor de perfectare a actului de vânzare – cumpărare în formă autentică în fața Notarului Public încheiat între părți.

Prezentul proces – verbal, conține 2 file și a fost încheiat în 2 exemplare.

Comisia de negociere:

Președinte : Sándor Lajos.....

Membru : Petres László.....

Membru : Szikszai Lajos.....



Titularii dreptului de posesie: VERES Imre *veres*

VERES Izolda *gi*