



Hotărârea nr. 82/2024

privind cumpărarea dreptului de posesie asupra terenului fâneață în intravilan, în suprafață de 668 mp, situat în intravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 125/521/S/2024

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului juridic, administrație publică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 125/522/S/2024, respectiv Avizul nr. 125/536/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 125/537/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 125/538/S/2024 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

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 nr. 13/2024 privind aprobarea bugetului general al orașului Vlăhița pe anul 2024 și estimările pe anii 2025-2027, precum și utilizarea excedentului anual al bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar pe anul 2023, 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;

Dispoziția Primarului nr. 262/2024 privind constituirea comisiei de negociere a prețului și a condițiilor de cumpărare a dreptului de posesie asupra terenului fâneață în intravilan, în suprafață de 668 mp, situat în intravilanul 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. 57789 a localității Vlăhița, constând din terenul fâneață în intravilan în suprafață de 668 mp, având ca titulară al dreptului de posesie pe BÁLINT Ilona la valoarea 30.700,00 lei, conform anexei nr.1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art.2. - (1) Se aprobă achiziționarea, respectiv cumpărarea dreptului de posesie asupra terenului înscris în C.F. nr. 57789 Vlăhița, constând din terenul fâneață în intravilan în suprafață de 668 mp.

- (2) Prețul terenului înscris în C.F. nr. 57789 Vlăhița în suprafață de 668 mp. având ca titulară al dreptului de posesie pe BĂLINT Ilona, este de 30.700,00 lei.

- (3) Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 4678 din data de 18.07.2024, având ca obiect prețul negociat de vânzare - cumpărare a imobilului în valoare de 30.700,00 lei conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- (4) Suportarea prețului aprobat la art. (2) alin. (3) se achită în suma de 30.700,00 lei din bugetul local al orașului Vlăhița, aprobat prin Hotărârea nr. 13/2024 privind aprobarea bugetului general al orașului Vlăhița pe anul 2024 și estimările pe anii 2025-2027, precum și utilizarea excedentului anual al bugetului local rezultat la încheierea exercițiului bugetar pe anul 2023, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3.- Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică în fața Notarului Public, între Orașul Vlăhița, pe de o parte și între BĂLINT Ilona, pe de altă parte, având ca obiect dreptul de posesie asupra imobilului înscris în C.F. nr. 57789 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, 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 25 iulie 2024.

Președintele de ședință
HATOS Katalin



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



Nr. raport: 910033/2024

RAPORT DE EVALUARE

pentru
Bun imobil

Teren intravilan

situat în

or. Vlahita, nr. cad. 57789, jud. Harghita

posesia
Balint Ilona

la data de 05.07.2024

Client și utilizator: or. Vlahita

Cuprins

Pagina

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
3.2/3.3	Descrierea juridică, date despre zona	9
3.4	Descriere imobil	11
3.5/3.6/3.7	Aspecte privind utilizare, istoric, Analiza pieței imobiliare	11-12
Cap.IV	Analiza datelor și concluziile	
4.1	Cea mai bună utilizare	16
4.2	Abordarea prin piața	17
4.3	Reconcilierea valorii. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului	18

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, nr. cad. 57789, în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din teren intravilan, nr. cad. 57789 cu suprafața de 668 mp, cu posesor Balint Ilona

Data evaluării este 05.07.2024 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 17.06.2024 .

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață, așa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022.

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

Declararea valorii finale (fără TVA): valoarea de piață obținută prin abordare prin piață, în opinia evaluatorului este de: **30.700 RON** echivalent *6.170 Euro*, la un curs de schimb 1 Euro = 4.9773 RON, valabil la data de 05.07.2024. 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 2022. 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 instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă 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 ceruta 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 imobiliara teren intravilan, nr. cad. 57789 este amplasat în UAT Vlahita, jud, Harghita, format din teren intravilan cu suprafata de 668 mp, cu posesor Balint Ilona.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportata ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2022, 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 = 4.9773 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 05.07.2024 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 17.06.2024 .

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:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 57789,nr. cerere 25954 din 12.06.2024,emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 70 din 17.06.2024,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 2022, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-ediciția 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 Bucuresti 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 posesorului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- Conform CU, nr.70/2024, terenul se afla în posesia posesorilor Balint Ilona, evaluarea este procesat 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) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,
- 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 sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

- 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/conținutul 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/posesorului: au fost comunicate prin contract/adrese ulterioare contractului obligații necesare pentru client/posesor 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 celorlalte 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

Posesie imobiliara teren intravilan,nr. cad. 57789 este amplasat în UAT or. Vlahita,jud,Harghita,format din teren intravilan,nr. cad. 57789 cu suprafata de 668 mp,cu posesor/posesie Balint Ilona.

Dreptul de posesie evaluat:absolut,al posesorilor înscrise in extrasele de carte funciara anexat.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 Balint Ilona, cu titlu de posesie,conform extras de carte funciara-capitol B, anexat.Pe baza documentelor avute la dispozitie,declaratia clientului se presupune că posesia este liber de sarcini și va fi 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 localitatii.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare rezidential, zona fiind prezentat în continuare:



În zonă sunt baza sportiva, case de locuit, terenuri libere de constructii, terenuri agricole si drum asfaltata/pietruit/pamant.

Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt:zona rezidentiala mediu accesibilă.Elemente negative:acces prin superficie.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren intravilan,nr. cad. 57789,amplasat în UAT or. Vlahita,nr.cad. 57789,jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Suprafata:668 mp,teren intrvilan;

Echipare edilitară: electricitate,apa,canal,gaz,in apropiere ;

Drum asfalt/pietru/pamant,acces prin servitute;

Deschiderea ,3 ml;

Teren neimprejmuit;

Constructii: fara constructii.

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

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei terenul este utilizat agricol.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit pe baza Legii,conform extras de carte funciara,capitol B.

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
- Efectele pospandemie si a razboiului din Ucraina/Gaza

Piața este afectată de inflație și de creșterea explozivă a costurilor de construcție din ultimul an. În acest context, estimăm dezvoltarea unui nou segment, corelat cu piața occidentală – locuințele smart economy, eficiente din perspectiva utilizării spațiului și optimizate din punct de vedere architectural.

Piața imobiliară

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

Piața imobiliară în primele trei luni ale anului 2024 Conform datelor făcute publice de ANCPI, în primul trimestru al anului 2024 în județul Harghita au fost vândute, în total 1639 imobile, numărul acestora fiind mai mic cu 10,82% față de aceeași perioadă din 2023, când s-au vândut 1.838 imobile.

În **primul trimestru** s-au tranzacționat :

a) 298 apartamente

b) Terenuri în intravilan, cu și fără construcții : 868

- c) terenuri în extravilan 473-(agricole și neagricole).

Cele mai puține imobile s-au vândut în luna ianuarie -300 terenuri și locuințe, s-au vândut doar 58 apartamente, în luna februarie s-au vândut 590 imobile, respectiv 103 apartamente, iar în luna martie s-au vândut 749 imobile, respectiv 137 apartamente

Pe parcursul întregului an 2023, în Harghita au fost vândute 8.257 de imobile, dintre care 1.429 apartamente, 4.529 de terenuri cu și fără construcții aflate în intravilan și 2299 de terenuri agricole și neagricole situate în extravilan. (Sursa ANCPI)

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

Conform recensământului efectuat în 2021, populația Orasului Vlahita se ridică la 6468 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 6898 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 rezidențială de tip teren
- ✓ 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 cu nivel de standard mediu și amplasată într-o zonă periferică la nivelul.

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

Oferta pentru proprietăți similare se înscrie în oferta de terenuri în Vlahita și zonele asimilabile din zona rezidențială a localității. Oferta este medie depășind cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

Echilibrul pieței. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților rezidențiale, de tip teren liber de construcții în localitatea Vlahita și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 7-15 euro/mp pentru teren intravilan. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 12 euro/mp, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordarilor in evaluare

Practica evaluarilor se refera in general la 3 abordari distincte numite: Abordarea prin Piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordari sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situatii. In acest sens precizam Abordarea reziduala care este o combinatie a celor trei metode enumerate anterior, si care este definita de asemenea mai jos.

Abordarea prin Piata – bazata pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune ca un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate un pret mai mare, daca exista pe piata proprietati similare la un pret mai mic. Aceasta metoda se bazeaza pe o comparatie directa intre proprietatea evaluata si proprietati comparabile vandute sau ofertate spre vanzare la data evaluarii.

Abordarea prin Venit – se bazeaza pe transformarea veniturilor viitoare generate de catre proprietate intr-o valoare estimata printr-un proces de capitalizare ce transforma venitul viitor, anticipat intr-o valoare prezenta.

Abordarea prin Cost – presupune ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul replicarii proprietatii la timpul prezent presupunand ca nu exista intarzieri sau factori economici care sa influenteze valoarea. Din costul replicarii unei proprietati la data prezenta se scad deprecierea cladirii si se adauga valoarea terenului considerat vacant.

Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costului de inlocuire al unui activ cu un altul nou (de acelasi fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

Metoda Reziduala – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtenabila a viitoarei proprietati. Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare este definita astfel: “Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.”

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal – sub acest aspect se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind onstructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;
- posibila fizic – implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa,linie de transport, energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice;
- fezabila financiar – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obtinanduse astfel profitul net. Se va calcula rata interna de rentabilitate a capitalului propriu si, daca aceasta este mai mare sau egala cu rata rentabilitatii asteptata de investitori pe piata, atunci acea utilizarea este fezabila financiar;
- maxim productiva – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in oncordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare.

In opinia noastra tinand cont de caracteristicile prorietații analizate si de amplasarea acesteia,cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuală si anume de tip rezidential/agricol.Prin prisma criteriilor care definesc CMBU,aceasta abordare este permisa legal,indeplineste conditia de fizic posibila,este fezabil financiar,este maxim productiva.

4.2. Abordarea prin piata, metoda comparațiilor directe

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 comparație, 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 zona;
- 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 piața, 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. Reconcilierea valorilor. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța ca 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 este cea mai adecvată metodă.
 2. Precizia – considerăm 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 analiză.
- Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda comparațiilor, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietăți similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexat cu valoarea de piață de **30.700 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=4.9773RON;
- Data inspecției: 17.06.2024;
- Data evaluării: 05.07.2024.

*Evaluator autorizat,
Bálint László*



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta - Euro (rotunjit)	6.170	49.500	54.000	11.000
Suprafata - mp	668.00	3.300.00	3.600.00	1.000.00
Deschidere	3.00	17.00	90.00	20.00
Valoare oferta - Euro/mp (rotunjit)	9	15.00	15.00	11.00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie - Euro ajustata		13	13	9
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	13	9
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	13	9
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	13	9
Conditii de plata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	13	9
Localizare	Vlahita, periferic, zona baza sportiva	Vlahita, median	Vlahita, median	DN 13A periferic
Ajustare (%)		-20%	-30%	0%
Ajustare		-3	-4	0
Pret ajustat		10	9	9
Acces	cervitute, amenajat paman/pietruit	asfalt	pietruit	similar, asfalt
Ajustare (%)		-10%	-5%	-10%
Ajustare		-1	0	-1
Pret ajustat		9	8	8
Suprafata	668	3.300	3.600	1.000
Ajustare (%)		30%	30%	5%
Ajustare		3	3	0
Pret ajustat		12	11	9
Deschidere/ adancime	3			
Deschidere/ adancime	0.01	0.09	2.25	0.40
Ajustare (%)		0%	-15%	-5%
Ajustare		0	-2	0
Pret ajustat		12	9	8
Utilitati	E, A, C, G in proximitate	E, A, C, G	E, A, la 50 m	E
Ajustare (%)		-20%	-5%	10%
Ajustare		-2	0	1
Pret ajustat		10	9	9
Cea mai buna utilizare	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		10	9	9
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9.5	8.9	9.2
Alte ajustari	ne impozitat	partial impozitat	neimpozitat	neimpozitat
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare		-0.5	0.0	0.0
Pret ajustat		9.1	8.9	9.2
Ajustare totala neta		-4	-4	0
Ajustare totala neta (%)		-29%	-30%	-1%
Ajustare totala bruta		9	9	3
Ajustare totala bruta (%)		72%	70%	28%
Numar ajustari negative		4	4	2
Numar ajustari pozitive		1	1	2
Numar elemente similare		7	7	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				9.2 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				6,168 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimal			6,170 Euro

30.700 Ron

valoare unitara

9.2 Euro/mp

Date comparabile teren intravilan:

1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/576636-telek-szentegyhaza.html>

Hirdetés tartalma

Eladó 33 ár telek Szentegyházán a Bethlen Gábor utca 9 szám alatt

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellege	Kínál
Feladás idő	2024.02.05
Megtekintve	406 alkalommal
Azonosító	#576636

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Simo Imre
Település	Szentegyháza / Harghita megye

0743 577 327

Rochii de
Mirandi Atelier

2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/850395-belterulet-szentegyhazan.html>

ELADÓ BELTERÜLET!

Eladó 3-600 m² belterület Szentegyházán a Narcisz Benzalkül határával panorámás kiutással ?
A terület megvásárolható egyben vagy akár telparcellázva is, mivel 90 méter a frontja és 40 méter a szélessége. A 90 méter frontot hivatalos út határolja. Az ingatlan kerítésben van, azonnal átruhatható! Víz és villany a szomszéd területéről.

Elérhető a 0740-985-284-es telefonszámon vagy személyesen Szentegyházán a Kézársás út (Republicii) utca 45 szám alatt.

Információk a hirdetésről

Ár	16 EUR négyzetméter (akadhat)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladás idő	2023.11.23
Megtekintve	447 alkalommal
Azonosító	#850395


Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Szilveszter Á. paz
Település	Szentegyháza / Harghita megye

0740 985 284

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/777310-10-aras-terulet-kapolnasfalu.html>

🔒 <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/777310-10-aras-terulet-kapolnasfalu.html>



Hirdetés tartalma

Élhető 10 áras terület Kápolnásfalu és Szentegyhaza között a 13A jelzésű nemzeti út mellett, rendezett, tiszta papirokkal
Áram a telek sarkán

További információk telefonon

Információk a hirdetésről

Ár	5 500 RON /ár
Hirdetés jellege	Kínál
Értéktáji kód	2024 06 28
Megtekintve	34 alkalommal
Azonosító	#777310


Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Lacy
Település	Kápolnásfalu / Hargita megye

📞 0745.861.984

✉ Email Küldése

Sponsorált hirdetés



**CERTIFICAT DE URBANISM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT**

Nr. 70. din 17.06.2024

În scopul:

EVALUARE TERENURI CF. NR. 57787 ȘI CF. NR. 57789

Ca urmare a cererii adresată de **LÖRINCZ 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. 4245224, înregistrată la nr. 3689 / 13.06.2024;

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Harghita**, orașul **Vlăhița**, cod poștal 535800, str. _____ nr. **F.N.**;

sau identificat prin :

Plan de încadrare în zonă;
Extras de Carte Funciară;

scara 1 : 25 000
C.F. nr. 57787, 57789 – Vlăhița
nr. cad. 57787, 57789

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 432/2000 faza P.U.G. al orașului Vlăhița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița, nr. 130/2023;

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:

- Terenurile aferente obiectivului se aple parțial în intravilanul localității, în U.T.R. nr.15, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat M.L.P.T.L. sub nr. 1073/2000 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 130/2023;

- Terenurile se aple 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;

- Imobilul nu se regăsește în zona de protecție a monumentului istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: terenuri parțial în intravilan și parțial în extravilan, cu categoria de folosință fâneată conform C.F. nr. 57787-Vlăhița și 57789-Vlăhița;

- 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;

- Utilizări funcționale permise: - subzona Li – locuințe, dotări publice, amenajări de spații verzi

- subzona Vs – construcții și amenajări pentru sport, amenajări de spații verzi
- Utilizări interzise:
 - subzona Li – activități de producție și de prestări servicii, orice activitate producătoare de noxe;
 - subzona Vs – orice utilizare în afara celor permise
- Se instituie interdicție temporară de construire pentru toată zona, până la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.
- Reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de bugetul local

3. REGIMUL TEHNIC:

- Suprafață terenului pentru care s-a cerut prezentul certificat de urbanism este de S=2701 mp.
- Indici de control: conform PUZ ce se va elabora
 - Echipare tehnico-edilitară: conform PUZ ce se va elabora;
 - Regimul de înălțime: conform PUZ ce se va elabora;
 - Amplasarea construcțiilor: conform PUZ ce se va elabora;
 - Caracteristici arhitecturale, aspect exterior: conform PUZ ce se va elabora;
 - Necesarul de parcaje conform PUZ ce se va elabora, Normativ P 132-93 și Legea 372/2005,
 - Se solicită un plan de situație – plansă pe suport topografic, la scara 1:200, prin care se vor prezenta modul de amenajare a curții interioare, construcția existentă cu modificări propuse, acces carosabil și pietonal în incintă, spații verzi, locuri de parcare auto, acces P.S.I. gard împrejmuire, etc. conf. L50/1991. Planul de situație se predă și în format digital în sistem coordonat Stereo 1970 pe folii proprii și separate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat, pentru:

EVALUARE TERENURI CF. NR. 57787 ȘI CF. NR. 57789

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 construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia 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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE: va fi însoțită de 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), respectând prescripțiile alin. (1), al Art. 1. al Legii nr. 50/1991
- c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

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

alim. energ. electr.

gaze naturale

telefonizare

alim. energie termică

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

protecția civilă

securitatea la incendiu

sănătatea populației

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

acordul prealabil al administrator drumului

d.4) studii de specialitate:

studiu topografic vizat de O.C.P.I.

studiu geotehnic verificat la cerința Af

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

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 **12** luni de la data emiterii.

Primar
LŐRINCZ Csaba

Arhitect șef delegat
PETRES László

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

**Se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

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
LŐRINCZ Csaba

Arhitect șef

Secretar general
ÜLKEI Jolán Erika

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data _____ direct/ prin poștă.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57789 Vlahita

Nr. cerere	25954
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169271520



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vlahita, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57789	668	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18812 / 19/04/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vlahita); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 57789 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 3742.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) NEIDENTIFICAT , CIF:0000000000000	A1
B3	Se notează posesia faptică pe baza Certificat Nr.4922 din 08.08.2023 eliberat de Primăria Orașului Vlăhița, în favoarea lui 1) BĂLINT ILONA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

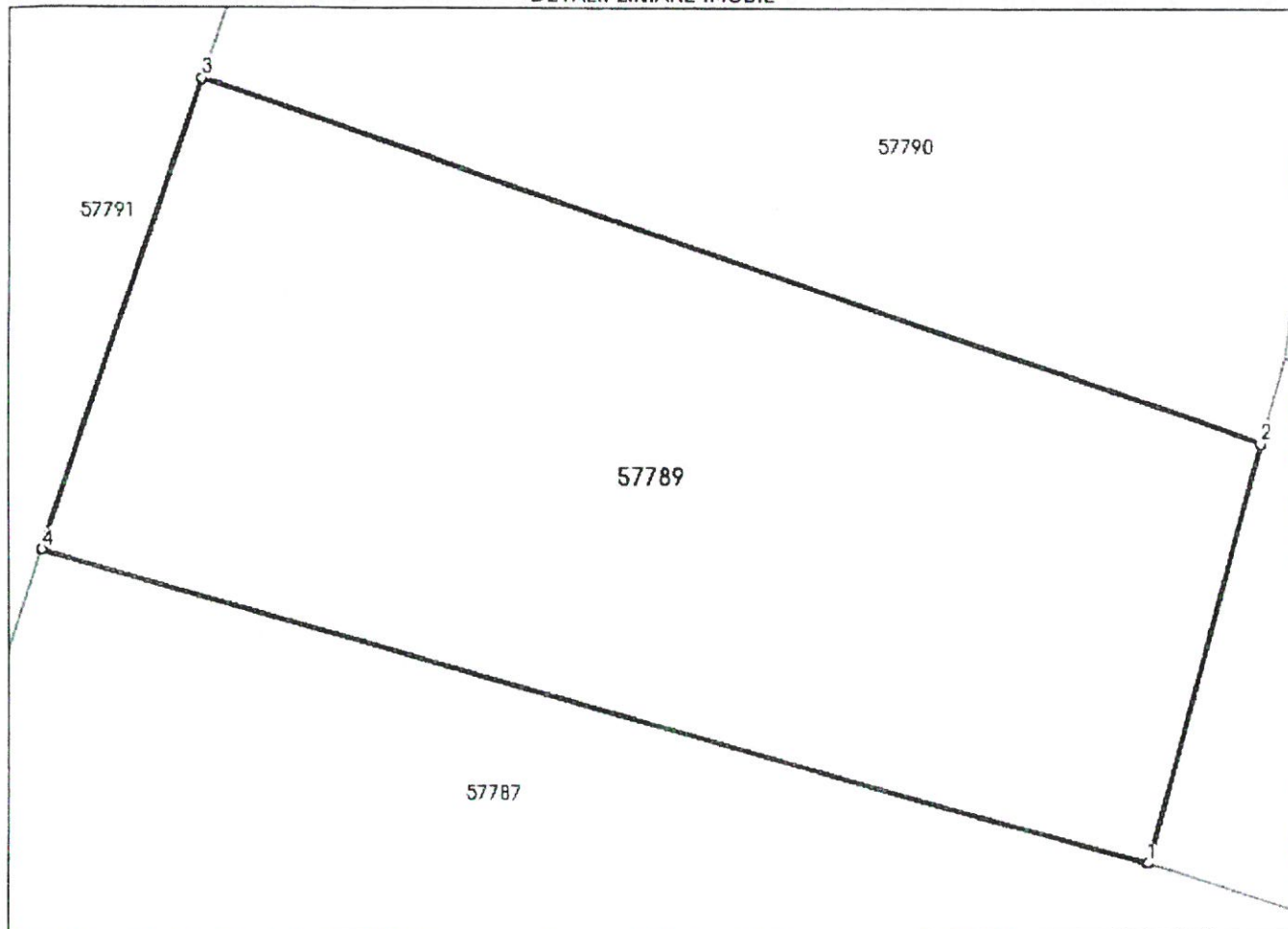
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57789	668	

* 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	faneata	DA	668	56	2152/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	541.200,415 538.878,951	2	541.204,451 538.893,914	15.498
2	541.204,451 538.893,914	3	541.166,862 538.906,879	39.762
3	541.166,862 538.906,879	4	541.161,184 538.890,111	17.703
4	541.161,184 538.890,111	1	541.200,415 538.878,951	40.787

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

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

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

Data și ora generării,

12/06/2024, 12:40

Bunul imobil: **Teren intravilan**, situat in
or. Vlahita, nr. cad. 57789, 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. 4678 din 18.07.2024

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 18.07.2024 la sediul orașului Vlăhița cu privire la negocierea prețului pentru cumpărarea terenului fâneață în intravilan în suprafață de 668 mp, având ca titulară al dreptului de posesie pe BĂLINT Ilona.

Comisia este numită prin Dispoziția nr. 262/2024 al Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Sándor Lajos

Membru : Petres László

Membru : Szikszai Lajos

au participat la negociere cu titulara dreptului de posesie al terenului ce constituie obiectul negocierii: BĂLINT Ilona.

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 910033/2024, întocmit de către evaluator autorizat Bálint László pentru terenul înscris în C.F. nr. 57789 a localității Vlăhița, având ca titular al dreptului de posesie pe doamna BĂLINT Ilona evaluat la valoarea de 30.700,00 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 este înscris în Cartea Funciară Nr. 57789 Vlăhița, constând din: terenul fâneață în intravilan în suprafață de 668 mp, având ca titulară al dreptului de posesie pe BĂLINT Ilona, evaluat la valoarea totală de 30.700,00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării al terenului aflat în intravilanul Orașului Vlăhița este de 9,2 euro/mp.

Președintele comisiei de negociere ai UAT Oraș Vlăhița propune prețul de vânzare – cumpărare a terenului în valoare de 30.700,00 lei, comisia consideră că prețul de 30.700,00 lei s-ar încadra în cuantumul resurselor bugetare previzionate în acest sens.

Titulara dreptului de posesie, doamna BĂLINT Ilona este de acord cu propunerea președintelui comisiei de negociere și astfel prețul final negociat al imobilului în suprafață de 668 mp este de 30.700,00 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 fâneață în intravilan în suprafață de 668 mp să fie în valoare de 30.700,00 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.....

Titulara dreptului de posesie:

BĂLINT Ilona



