



Hotărârea nr. 115/2024

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv BENEDEK Lukács și BENEDEK Mária pe de altă parte

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință extraordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 125/758/S/2024

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului juridic, administrație publică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 125/759/S/2024, respectiv Avizul nr. 125/766/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 125/767/S/2024 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 125/768/S/2024 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

Procesul verbal de negociere nr. 6429 din data de 11.10.2024, încheiat între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv BENEDEK Lukács și BENEDEK Mária pe de altă parte;

Raportul de evaluare nr. 910037/2024, întocmit de către expertul evaluator autorizat Bálint László membru titular ANEVAR, Raportul de evaluare nr. 910038/2024, întocmit de către expertul evaluator autorizat Bálint László membru titular ANEVAR;

În conformitate cu prevederile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, Anexa nr. 10, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița Nr. 25/2001 cu privire la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița, Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 17/2010 privind modificarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Vlăhița, Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 31/2017 privind modificarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Vlăhița.

Luând în considerare prevederile art. 96 alin.(3), art.108 lit. e, art.129 alin.(2) lit. c, alin.(6) lit. b, art. 355, art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Art. 553 alin.(1) și (4), art.755- 769 și art. 859, art. 863, art. 1763 - art. 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 7, din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c. și alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (3) lit. g), 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.- (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 910037/2024 întocmit de către expertul evaluator autorizat Bálint László membru titular ANEVAR, legitimat nr. 10478 potrivit Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 910038/2024 întocmit de către expertul evaluator autorizat Bálint László membru titular ANEVAR, legitimat nr. 10478 potrivit Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.- Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 6429 din data de 11.10.2024, având ca obiect prețul negociat de schimb a imobilelor conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3.- Se aprobă efectuarea unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița reprezentat de Primar LŐRINCZ Csaba pe de o parte și domnul BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária, pe de altă parte, după cum urmează:

a). Orașul Vlăhița dă în schimb, fără plată de sultă, domnului BENEDEK Lukács ca bun comun cu soția BENEDEK Mária teren curți construcții în intravilan, proprietate privată al Orașului Vlăhița având număr cadastral 55445, Carte Funciară nr. 55445 a localității Vlăhița, având suprafața de 1.536 mp. evaluat la 122.900,00 Lei valoare fără TVA.,

b). Orașul Vlăhița primește în schimb de la proprietarii domnul BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária, cu plata unei sulte în valoare de 75.100,00 lei, teren curți construcții în intravilan, situat în localitate componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, având număr cadastral 56043, înscris în Cartea Funciară nr. 56043 a localității Vlăhița, în suprafață de 468 mp, evaluat la 47.800,00 Lei valoare fără TVA.;

Art. 4.- Se aprobă încheierea contractului de schimb, în formă autentică în fața Notarului Public, între Orașul Vlăhița, pe de o parte și între BENEDEK Lukács și BENEDEK Mária pe de altă parte, având ca obiect imobilele înscrise în C.F. nr. 56043 a localității Vlăhița și C.F. nr. 55445 a localității Vlăhița, situate în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita;

Art. 5. - 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 schimb în fața Notarului Public.

Art. 6. – Imobilul menționat la art. 3., lit. b),, urmează să fie inclus în domeniul privat al Orașului Vlăhița la valoarea prevăzută în contractul de schimb.

Art. 7. – 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. 8. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General al Orașului Vlăhița, 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 15 octombrie 2024.

Președintele de ședință
RANCZ Előd



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general,
ÜLKEI Jolán Erika



Anexa nr.1 la HCL 115/2024

Nr.raport:910037/2024

RAPORT DE EVALUARE

pentru
Bun imobil

Teren intravilan

situat in

or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. cad. 55445, jud. Harghita

proprietatea
or. Vlahita

la data de 24.09.2024

Client și utilizator: or. Vlahita

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe parti fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Balint Laszlo și al/ai clienților și utilizatorilor desemnați

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	6
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	11
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	16
4.2	Abordarea prin piața, metoda comparațiilor directe	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 (ECF 55445), în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. F.N., jud. Harghita, format din teren intravilan (ECF 55445) cu suprafața de 1536 mp, cu proprietar Or. Vlahita

Data evaluării este 24.09.2024 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 26.08.2024 .

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: **122.900 RON** echivalent *24.700 Euro*, la un curs de schimb 1 Euro = 4.9757 RON, valabil la data de 24.09.2024. 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 instanță 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 (ECF 55445) este amplasat în UAT or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. F.N., jud. Harghita, format din teren intravilan cu suprafata de 1536 mp, cu proprietar Or. Vlahita.

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 = 4.9757 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 24.09.2024 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 26.08.2024 .

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. 55445,nr. cerere 38493 din 12.09.2024,emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 96 din 13.09.2024,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 si național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-ediția română 2011,diferite publicații de specialitate;

- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specifică;
- 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,
- 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 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- *Abordari 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 cerițe 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 adecvata a evaluării. Nu există excluderi de la cerițele 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 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

Proprietatea imobiliara teren intravilan(ECF 55445)este amplasat în UAT or. Vlahita,loc. Baile Homorod,nr.F.N.,jud,Harghita,format din teren intravilan(ECF 55445) cu suprafata de 1536 mp,cu proprietar Or. Vlahita.

Dreptul de proprietate evaluat:absolut,al prioretarilor 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 proprietate este considerat valabil,marketabil și neafecta de sarcin sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

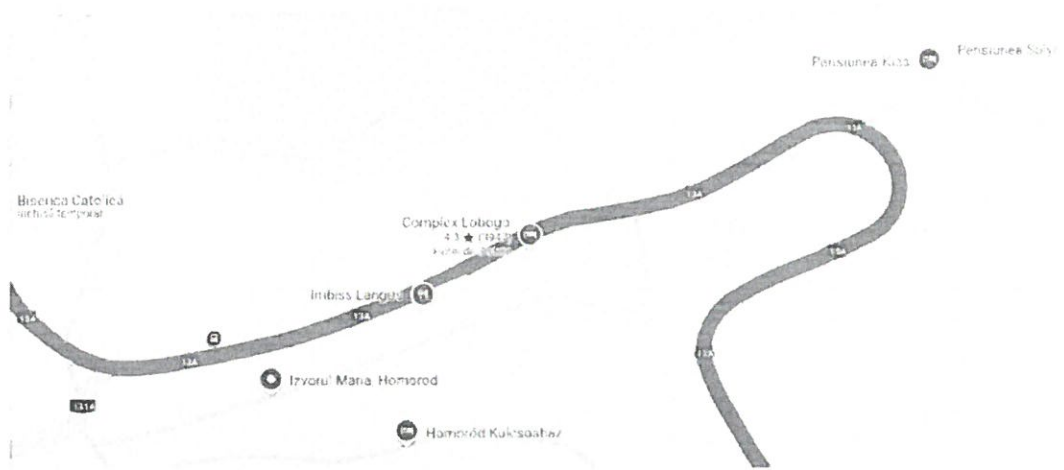
Imobilul se află în proprietatea Or. Vlahita, cu titlu de domeniul privat,conform extras de carte funciara-capitol B, anexat.Pe baza documentelor avute la dispoziție se presupune că prioretatea este liber de sarcini.

3.3. Date despre zonă

Localitatea Baile Homorod 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 mediana zona rezidentiala localitatii.

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



În zonă sunt restaurant, spații de cazare, case de vacanță, izvor de apă minerală, drum asfaltat, terenuri libere de construcții, terenuri agricole și drum național asfaltat. Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona rezidențială mediu accesibilă. Elemente negative: restricții de construcție, parcare limitate.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren intravilan (ECF 55445), amplasat în UAT or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. F.N., nr. cad. 55445, jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Suprafata: 1536 mp;

Echipare edilitară: electricitate, apa, canal;

Drum asfalt/pietruit/pământ;

Deschiderea, 4 ml, acces prin servitute;

Teren neimprejmuit;

Constructii: cu constructii.

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

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei terenul este utilizat pentru constructii tehnico-edilitare.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit cu titlu de domeniu privat, conform extras de carte funciara, capitol B.

3.7. Analiza pietei imobiliare

Sinteza macroeconomica

Romania a înregistrat cresteri economice importante în 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 în ultimii ani si agricultura – domeniu ce rezerva în continuare potential de dezvoltare.

Ritmul accelerat de crestere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijoare 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 arhitectural.

Piata imobiliara

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 luna august 2024

Conform datelor făcute publice de ANCPI, în luna august **2024** în județul Harghita au fost vândute, în total 644 imobile, numărul acestora fiind mai mic cu 12,90 % față de aceeași perioadă din 2023, când s-au vândut 739 imobile.

În luna august 2024, s-au tranzacționat :

- a) 118 apartamente
- b) Terenuri în intravilan, cu și fără construcții : 353
- c) terenuri în extravilan 173-(din care 157 agricole și 16 neagricole).

În luna iulie 2024, s-au tranzacționat 779 imobile, din care :

- a) 186 apartamente
- b) Terenuri în intravilan, cu și fără construcții : 397
- c) terenuri în extravilan 196-(agricole și neagricole).

La nivelul întregii țări – în august 2024 au fost vândute 51.067 imobile, cu 5.954 mai puțin față de luna iulie. Numărul imobilelor vândute în august 2024, este mai mic cu 8.358, față de august 2023.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în august 2024, în București-8.399, Ilfov -3.495 și Brașov 2.759.

Cele mai puține vânzări de imobile au fost înregistrate, în august 2024, în Teleorman -114, Olt -233 și Covasna 303.

Județele în care s-au vândut cele mai multe terenuri agricole: Dolj-528, Botoșani 477 și Buzău 401 .

Orasul Vlahita este situat la 110 km nord-est de Brașov 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 proprietati similare se înscrie în oferta de terenuri în Vlahita și zonele asimilabile din zona rezidentiala a localitatii. Oferta este medie depășind cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

Echilibrul pietei. Piața specifică este reprezentata de piața proprietăților rezidentiala, de tip teren liber de constructii în localitatea Vlahita și zonele asimilabile, o piață caracterizata de un dezechilibru in favoarea cererii.

Preturile medii se situeaza in intervalul cuprins intre 6-25 euro/mp pentru teren intravilan . Se remarca o perioada lunga de marketare a proprietatilor ce depasesc valori de peste 20 euro/mp, avand in vedere ca puterea economica a potentialilor cumparatori este scazuta.

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 prorietaii analizate si de amplasarea acesteia,cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuală si anume de tip tehnic/rezidential.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 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 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 că datele disponibile, raționamentul 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 **122.900 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=4.9757RON;
- Data inspecției: 26.08.2024;
- Data evaluării: 24.09.2024.

*Evaluator autorizat,
Bálint László*



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	24,700	85,500	48,400	24,000
Suprafata - mp	1,536.00	5,700.00	4,400.00	1,200.00
Deschidere	4.00	75.00	20.00	30.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	16	15.00	11.00	20.00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		13	9	17
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	9	17
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	9	17
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	9	17
Conditii de piata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		13	9	17
Localizare	Baile Homorod	Baile Homorod	Baile Homorod	Baile Homorod
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare		1	0	1
Pret ajustat		13	10	18
Acces	plutrit/pamant-prin servitute	av. avantajos, plutrit/pamant direct	av. avantajos, plutrit	similar, plutrit/pamant
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare		-1	0	-1
Pret ajustat		13	9	17
Suprafata	1,536	5,700	4,400	1,200
Ajustare (%)		25%	20%	-5%
Ajustare		3	2	-1
Pret ajustat		16	11	16
Deschideri/ adancime	4			
Deschidere/ adancime	0.01	0.99	0.09	0.75
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		16	11	16
Utilitati	E.A.C	E	E.A	E.A
Ajustare (%)		10%	5%	5%
Ajustare		2	1	1
Pret ajustat		17	12	17
Cea mai buna utilizare	rezidential	similara	similara	similara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17	12	17
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17.5	11.8	16.9
Alte ajustari	partial, impreimuit, cu restrictii	neimpreimuit, fara rest	neimpreimuit, fara rest	neimpreimuit, fara rest
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare		-0.9	-0.6	-0.8
Pret ajustat		16.6	11.2	16.1
Ajustare totala neta		4	2	-1
Ajustare totala neta (%)		30%	19%	-5%
Ajustare totala bruta		7	4	4
Ajustare totala bruta (%)		55%	42%	25%
Numar ajustari negative		2	2	3
Numar ajustari pozitive		3	3	2
Numar elemente similare		7	7	7
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				16.1 Euro/mp
Valoare de piata estimata a proprietatii				24,683 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimala			24,700 Euro

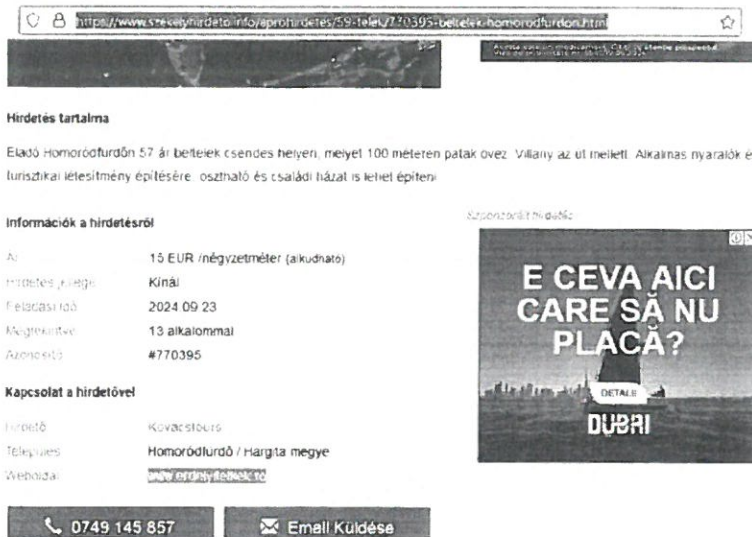
valoare unitara

16.1 Euro/mp

Date comparabile teren:

1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/770395-beltelek-homorodfurdon.html>



Hirdetés tartalma

Eladó Homoródfürdőn 57 ár beltelek csendes helyen, mellet 100 méteren patak övez. Villany az út melletti. Alkalmos nyaralók és turisztikai létesítmény építésére. osztható és családi házat is lehet építeni.

Információk a hirdetésről


Ár	15 EUR /négyzetméter (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2024 09 23
Megtekintve	13 alkalommal
Azonosító	#770395

Kapcsolat a hirdetéssel

Hirdető	Kovács Tibor
Település	Homoródfürdő / Hargita megye
Weboldal	www.erdnyiszekelyo.ro

0749 145 857 Email Küldése

Szponzorált hirdetés



2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/867846-homorodfurdon-44-ar-telek.html>



Hirdetés tartalma

Homoródfürdőn 44 ár telek eladó a sípálya közelében. lakóház szomszédságában. Víz villany a szomszéd

Információk a hirdetésről

Ár	11 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2024 09 21
Megtekintve	18 alkalommal
Azonosító	#867846

Kapcsolat a hirdetéssel

Hirdető	Attila
Település	Homoródfürdő / Hargita megye

0744 176 172 Email Küldése

Szponzorált hirdetés



<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/610477-12-ar-beltelek-homordfurdon.html>

A screenshot of a web browser's address bar. The text inside the bar is the URL: https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/610477-12-ar-beltelek-homordfurdon.html. There are standard browser icons on the left and a star icon on the right.



Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar belferület Homorodfurdon a Lobogó panzio közeleben viszont az ut zajtolo' tavol! A telek vegeben folyik a Kis-Homoród patak

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	10 EUR (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2020 01 17
Megtekintve	1033 alkalommal
Azonosító	#610477

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető: Iringo
Település: Homorodfurdó / Hargita megye

0729 005 959

Email Küldése

Contact telefonic, oferta de vanzare teren intravilan 1200 mp, 20 euro/mp

ROMÂNIA
Județul Harghita
Primăria Orașului Vlăhița
Nr. 5760 din 13.09.2024

COMPARTIMENT URBANISM. AMENAJAREA TERITORIULUI
Str. Turnătorilor nr. 20, Tel/Fax: +4 0266 246 634 | 635. 636

CERTIFICAT DE URBANISM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT

Nr. 96. din 13.09.2024

În scopul:

EVALUARE TEREN C.F. NR. 55445-VLĂHIȚA

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. 4245224, înregistrată la nr.5760 din 12.09.2024;

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Harghita, orașul Vlăhița, localitate componentă Băile Homorod, cod poștal 535800, nr. F.N.;

sau identificat prin :

Plan de încadrare în zonă;
Extras de Carte Funciară;

scara 1 : 15 000
C.F. nr. 55445 – Vlăhița,

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 170/2000, faza PUG, al localității Băile Homorod, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița nr. 47/27.07.2005, prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 141/2023;

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:

- Terenul aferent obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 3, conform P.U.G. nr. 170/2000; aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița, nr. 47/27.07.2005, prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 141/2023, reglementat prin P.U.D. nr. 13/2005, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița nr. 55/2005;

- Terenul se află în domeniu privată al Orașului Vlăhița, în administrarea Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

- Construcțiile sub nr. cad. 55445-C1, 55445-C2, 55445-C3, 55445-C4 se află în proprietatea privată al S.C. Benluma S.R.L.;

- Protecția hidrologică a zăcământului hidromineral, cuprinde întregul teritoriu al localității Băile Homorod.

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren viran în intravilan cu categoria de folosință curți/construcții;

- Utilizări funcționale permise: subzona TE – construcții tehnico-edilitare;

- Utilizări interzise: subzona TE – orice construcție necompatibilă cu specificul subzonei.

- Se instituie zona sanitară de restricții pentru perimetrul izvoarelor de apă minerală conform capitolului "Prescripții specifice zonelor funcționale";

- Se instituie zona sanitară de restricții pentru perimetrul izvoarelor de apă minerală conform capitolului "Prescripții specifice zonelor funcționale", conform H.G. nr. 101/1997;

- În zonele de protecție sanitară cu regim sever (conf. HG. 101/1997) a izvoarelor de apă minerală se interzice amplasarea a oricăror construcții sau instalații, cu excepția celor legate de întreținerea sau amenajarea acestora și a activităților de exploatare și valorificare a factorilor naturali terapeutici.

- Reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de buget local

3. REGIMUL TEHNIC:

- Suprafața terenului pentru care s-a cerut certificatul de urbanism este de S=1536 mp.
- Funcțiunea dominantă este cea de construcții tehnico-edilitare și de gospodărie comunală. Funcțiuni complementare sunt cele de circulație și spații verzi. Aceste zone au un perimetru de protecție în care nu se pot realiza construcții decât cele legate de funcțiunea de bază.
 - Indici de control: procentul de ocupare al terenurilor pentru subzona T se va stabili conform planurilor urbanistice zonal sau de detaliu, cu condiția să se asigure minim 50% spații verzi din suprafața totală a terenului;
 - POT max: 30%, CUT max: 0,50 conform PUD nr. 13/2005, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița nr. 55/2005;
 - Forma și dimensiunile terenului se vor stabili prin lanuri urbanistice zonale sau de detaliu, după caz, pentru zonele ITC;
 - Regimul de înălțime: în toate subzonele permise construcții cu maxim P+1E+M
 - În zona sanitară de restricții a izvoarelor de apă minerală se poate construi numai cu avizul Agenției naționale a resurselor minerale.
 - Amplasarea față de cursuri de ape: în zona de protecție a pâraurilor, în lățime de 5 metri, nu se admite amplasarea de construcții
 - Construcțiile vor fi amplasate retras de la aliniament cu 3,0 m atât la hotel cât și la cabană, fără împrejmuire, doar gard viu conform PUD nr. 13/2005, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița nr. 55/2005;
 - Zona dispune de echipare tehnico-edilitară constituită din instalații de curent electric, apă-canal și telefonie.
 - Nu se admite diminuarea suprafețelor existente pentru spații verzi, se va urmări respectarea suprafețelor spațiilor verzi pentru noile construcții ce se vor realiza în zonă.
 - Se instituie zonă de interdicție temporală de construire pentru zona ITC, până la elaborarea, după caz, a unui plan urbanistic zonal pentru întreaga zonă, sau a unui plan urbanistic de detaliu pentru o lucrare anume.

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

EVALUARE TEREN C.F. NR. 55445-VLĂHIȚA

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 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 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
LÖRINCZ Csaba

Arhitect șef
ALBERT Csaba

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

Arhitect șef

Secretar general

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55445 Vlahita

Nr. cerere	38493
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare 100176524679	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55445	1.536	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55445-C1	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; Statie de clorurare, construita in anul 1980 pe fundatie din beton, pereti din caramizi, acoperita cu tigle.
A1.2	55445-C2	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Casa de rezervoare, edificata in 1980 cu fundatie din beton, pereti din caramizi, acoperita cu tigle.
A1.3	55445-C3	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa, edificata in 1980, cu fundatie din beton, pereti din caramizi, acoperita cu tigle.
A1.4	55445-C4	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Platforma betonata-rezervor, edificata in 1980, cu fundatie din beton, pereti din beton, acoperita cu planseu de beton cu invelitoare din carton bituminat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39929 / 03/12/2020 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.76, din 07/12/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VLAHITA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr.16940, din 02/12/2020 emis de ORASUL VLAHITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL VLĂHIȚA, CIF:4245224, ca domeniu privat-in administrarea Consiliului Local al Orasului Vlahita	A1
14664 / 13/04/2022 Act Notarial nr. Contract de vanzare nr.1630, din 17/12/2021 emis de Comsia Alexandru;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE-cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BENLUMA SRL, CIF:10757911	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19852 / 25/05/2022 Act Notarial nr. CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE, ACT AUTENTIC NR. 44, din 18/05/2022 emis de Lorinczi Matefi Tunde;	
C1 Intabulare, drept de SUPERFICIE-pe o perioada de 1 (un) an, incepand cu data autentificarii, cu titlu gratuit, in favoarea: 1) BENLUMA SRL, CIF:10757911	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

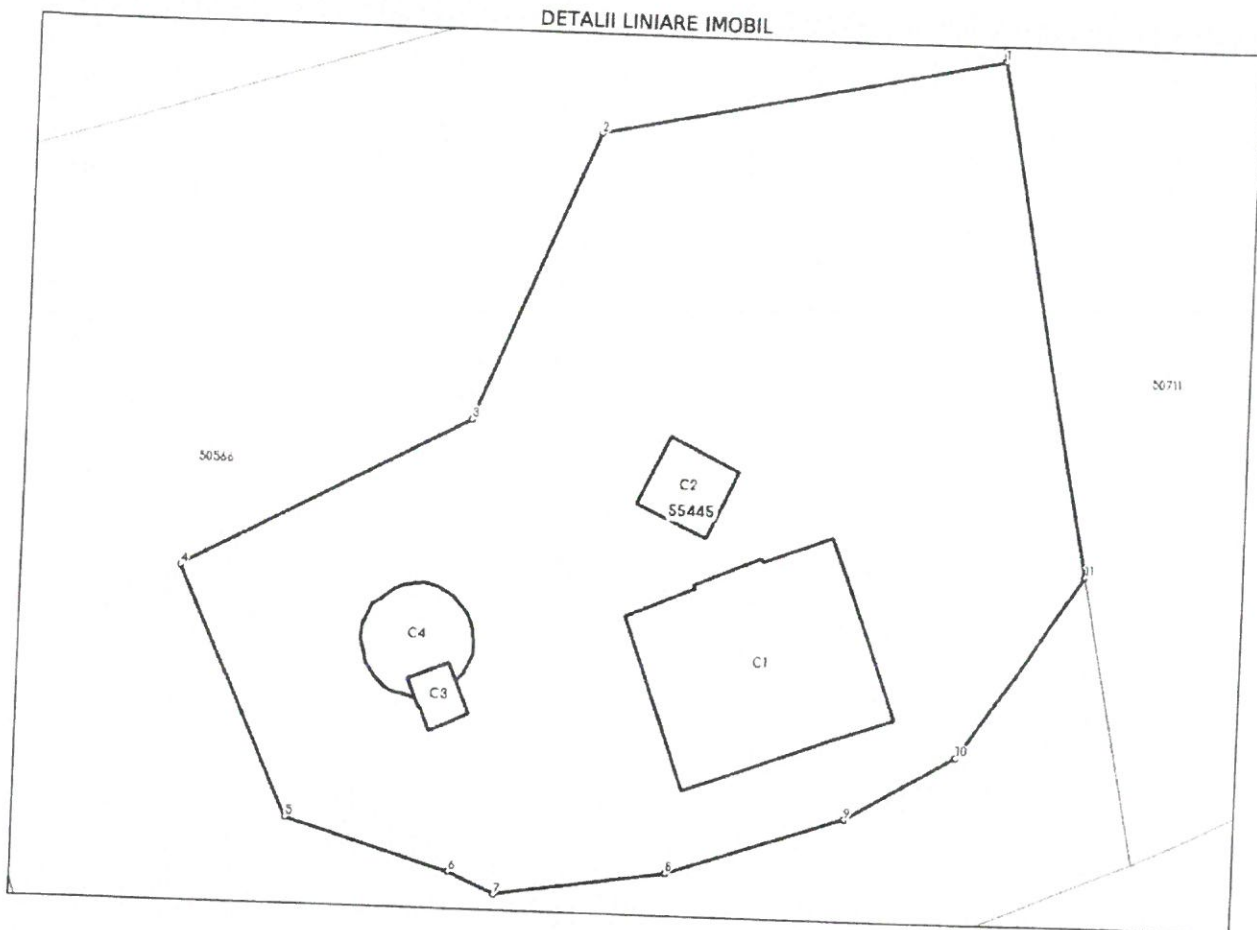
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55445	1.536	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.536	-	-	-	Neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55445-C1	constructii anexa	136	Cu acte	S. construita la sol:136 mp; S. construita desfasurata:136 mp; Statie de clorurare, construita in anul 1980 pe fundatie din beton, pereti din caramizi, acoperita cu tigle.
A1.2	55445-C2	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Casa de rezervoare, edificata in 1980 cu fundatie din beton, pereti din caramizi, acoperita cu tigle.
A1.3	55445-C3	constructii anexa	8	Cu acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa, edificata in 1980, cu fundatie din beton, pereti din caramizi, acoperita cu tigle.
A1.4	55445-C4	constructii anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; S. construita desfasurata:29 mp; Platforma betonata-rezervor, edificata in 1980, cu fundatie din beton, pereti din beton, acoperita cu planseu de beton cu invelitoare din carton bituminat.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	23.016
2	3	17.663
3	4	18.262
4	5	15.456
5	6	9.735
6	7	2.877
7	8	9.716
8	9	10.572
9	10	7.113
10	11	12.503
11	1	29.463

** 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/09/2024, 13:20

Anexa nr. 2 la HCL 115/2024

Nr. raport: 910038/2024

RAPORT DE EVALUARE

pentru
Bun imobil

Teren intravilan

situat in

or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. cad. 56043, jud. Harghita

proprietatea
Benedek Lukacs si Benedek Maria
la data de 24.09.2024

Client și utilizator: or. Vlahita

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe parti fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Balint Laszlo și al/ai clienților și utilizatorilor desemnați

Cuprins

	<i>Pagina</i>
Cap.I. <i>Introducere</i>	
<i>Pagina cu titlu</i>	
<i>Cuprinsul</i>	
1.1 <i>Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</i>	1
1.2 <i>Certificarea evaluatorului</i>	2
Cap.II Termenii de referință ai evaluării	
2.1 <i>Identificare și competența evaluatorului</i>	3
2.2 <i>Identificare clientului și utilizatorilor desemnați</i>	3
2.3 <i>Scopul evaluării</i>	3
2.4 <i>Identificarea bunurilor evaluate.</i>	3
2.5 <i>Tipul valorii</i>	3
2.6 <i>Data evaluării</i>	4
2.7 <i>Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării</i>	4
2.8 <i>Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea</i>	4
2.9 <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	5
2.10 <i>Restricții de utilizare,difuzare sau publicare</i>	6
2.11 <i>Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor</i>	6
2.12 <i>Descrierea raportului</i>	7
Cap.III Prezentarea datelor	
3.1 <i>Identificarea bunurilor evaluate</i>	9
3.2 <i>Descrierea juridică</i>	9
3.3 <i>Date despre zona</i>	9
3.4 <i>Descrierea imobilului</i>	11
3.5/3.6 <i>Aspecte privind utilizarea/Istoric,vânzări anterioare</i>	11
3.7 <i>Analiza pieței imobiliare</i>	11
Cap.IV Analiza datelor și concluziile	
4.1 <i>Cea mai bună utilizare</i>	16
4.2 <i>Abordarea prin piata,metoda comparatiilor directe</i>	17
4.3 <i>Reconcilierea valorii.Valoarea propusă,opinia și concluziile evaluatorului</i>	18

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru teren intravilan (ECF 56043), în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. F.N., jud. Harghita, format din teren intravilan (ECF 56043) cu suprafața de 468 mp, cu proprietar Benedek Lukacs și Benedek Maria

Data evaluării este 24.09.2024 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuată în data de 26.08.2024.

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: **47800 RON** echivalent *9.600 Euro*, la un curs de schimb 1 Euro = 4.9757 RON, valabil la data de 24.09.2024. 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 instanță 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 (ECF 56043) este amplasat în UAT or. Vlahita, loc. Baile Homorod, nr. F.N., jud. Harghita, format din teren intravilan cu suprafata de 468 mp, cu proprietar Benedek Lukacs si Benedek Maria.

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 = 4.9757 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 24.09.2024 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 26.08.2024 .

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 le dispoziție,amploarea 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. 56043,nr. cerere 38488 din 12.09.2024,emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 97 din 13.09.2024,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 si național,
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-ediția 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 proprietarului și nu necesită verificări sau investigații suplimentare,
- 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 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- *Abordari 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 cerițe 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 adecvata a evaluării. Nu există excluderi de la cerițele 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 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

Proprietatea imobiliara teren intravilan(ECF 56043)este amplasat în UAT or. Vlahita,loc. Baile Homorod,nr.F.N.,jud,Harghita,format din teren intravilan(ECF 56043) cu suprafata de 468 mp,cu proprietar Benedek Lukacs si Benedek Maria.

Dreptul de proprietate evaluat:absolut,al prorietarilor înscrisi 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 proprietate este considerat valabil,marketabil și neafecta de sarcin sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

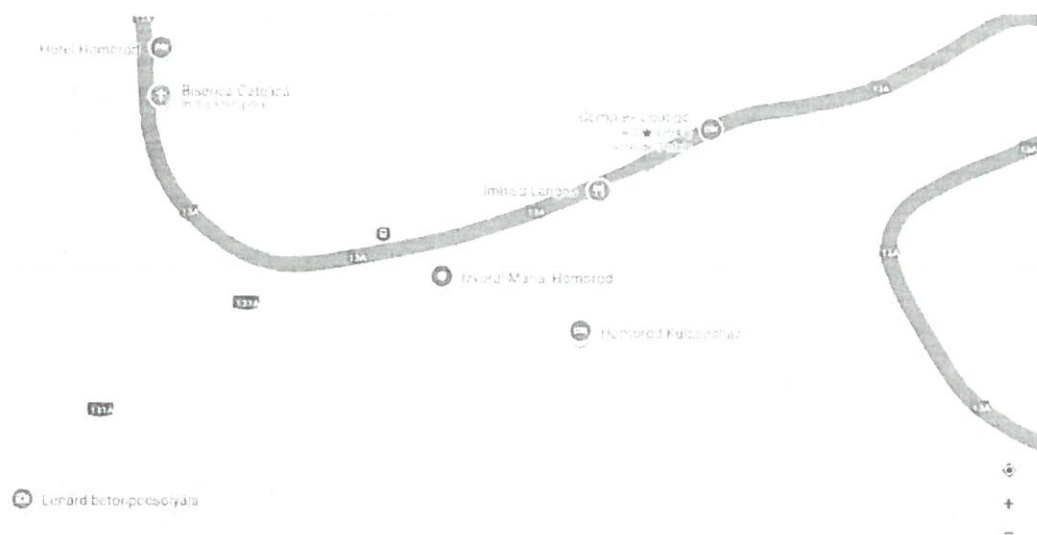
Imobilul se află în proprietatea Benedek Lukacs si Benedek Maria, cu titlu de cumparare,conform extras de carte funciara-capitol B, anexat.Pe baza documentelor avute la dispoziție se presupune că proriitatea este liber de sarcini.

3.3. Date despre zonă

Localitatea Baile Homorod 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, Gheorgheni 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 mediana zona rezidentiala localitatii.

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



În zonă sunt restaurant, spații de cazare, case de vacanță, drum pietruit/asfaltat, terenuri libere de construcții, terenuri agricole și drum național asfaltat. Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona rezidențială mediu accesibilă. Elemente negative: servitute de trecere, parcuri limitate.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren intravilan(ECF 56043),amplasat în UAT or. Vlahita,loc. Baile Homorod,nr.F.N.,nr.cad. 56043,jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Suprafata:468 mp;

Echipare edilitară: electricitate,apa;

Drum asfalt/pietruit/pamant;

Deschiderea ,4 ml,acces direct;

Teren neimpregmuit;

Constructii: fara constructii conform constatarilor la fata locului in momentul inspectiei.

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 agricol.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit cu titlu de cumparare,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 arhitectural.

Piata imobiliara

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 luna august 2024

Conform datelor făcute publice de ANCPI, în luna august **2024** în județul Harghita au fost vândute, în total 644 imobile, numărul acestora fiind mai mic cu 12,90 % față de aceeași perioadă din 2023, când s-au vândut 739 imobile.

În luna august 2024, s-au tranzacționat :

a) 118 apartamente

b) Terenuri în intravilan, cu și fără construcții : 353

- c) terenuri în extravilan 173-(din care 157 agricole și 16 neagricole).

În luna iulie 2024, s-au tranzacționat 779 imobile, din care :

a) 186 apartamente

b) Terenuri în intravilan, cu și fără construcții : 397

- c) terenuri în extravilan 196-(agricole și neagricole).

La nivelul întregii țări –în august 2024 au fost vândute 51.067 imobile ,cu 5.954 mai puțin față de luna iulie. Numărul imobilelor vândute în august 2024,este mai mic cu 8.358 ,față de august 2023.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în august 2024,în București-8.399,Ifov -3.495și Brașov 2.759.

Cele mai puține vânzări de imobile au fost înregistrate, în august 2024,în Teleorman -114, Olt -233 și Covasna 303.

Județele în care s-au vândut cele mai multe terenuri agricole: Dolj-528,Botoșani 477 și Buzău 401 .

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 investitii majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economica și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere a preturilor 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 mediană la nivelul localității.

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 pietei. 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 6-25 euro/mp pentru teren intravilan . Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 20 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 oferitate 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 obtinabila 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 proprietatii analizate si de amplasarea acesteia,cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuală si anume de tip rezidential.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 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. 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 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 analiza.

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 propriei zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexat cu valoarea de piață de **47800 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=4.9757RON;
- Data inspecției: 26.08.2024;
- Data evaluării: 24.09.2024.



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	9.600	85.500	48.400	24.000
Suprafata - mp	468.00	5.700.00	4.400.00	1.200.00
Deschidere	4.00	75.00	20.00	30.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	21	15.00	11.00	20.00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		13	9	17
Element de comparatie				
Drept de proprietate				
Ajustare (%)	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		13	9	17
Conditii de finantare				
Ajustare (%)	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		13	9	17
Conditii de vanzare				
Ajustare (%)	normal	normal	normal	normal
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		13	9	17
Conditii de piata				
Ajustare (%)	current	current	current	current
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		13	9	17
Localizare				
Ajustare (%)	Baile Homorod	Baile Homorod	Baile Homorod	Baile Homorod
Ajustare		5%	10%	10%
Pret ajustat		1	0	2
		13	10	19
Acces				
Ajustare (%)	piețrui/pământ	avantajos, piețrui/pământ, direct	avantajos, piețrui	simila, piețrui/pământ
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		13	10	19
Suprafata				
Ajustare (%)	468	5.700	4.400	1.200
Ajustare		50%	45%	15%
Pret ajustat		7	4	3
		20	14	22
Deschidere/ adancime				
Ajustare (%)	4	0.99	0.09	0.75
Ajustare	0.03	0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		20	14	22
Utilitati				
Ajustare (%)	E.A	E	E.A	E.A
Ajustare		10%	0%	0%
Pret ajustat		2	0	0
		22	14	22
Cea mai buna utilizare				
Ajustare (%)	rezidential	similara	similara	similara
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		22	14	22
Status urban				
Ajustare (%)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		22.1	14.2	21.5
Alte ajustari				
Ajustare (%)	parțial împrumut, cu servituta	neîmprumut, fara rest	neîmprumut, fara rest	neîmprumut, fara rest
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat		-1.1	-0.7	-1.1
		21.0	13.5	20.4
Ajustare totala neta				
Ajustare totala neta (%)		8	4	3
Ajustare totala bruta		65%	45%	20%
Ajustare totala bruta (%)		10	6	6
Numar ajustari negative		82%	60%	33%
Numar ajustari pozitive		1	1	1
Numar elemente similare		3	2	2
		8	9	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				20.4 Euro/mp
Valoare de piata estimata a proprietatii				9.561 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii rotunjita				9.600 Euro

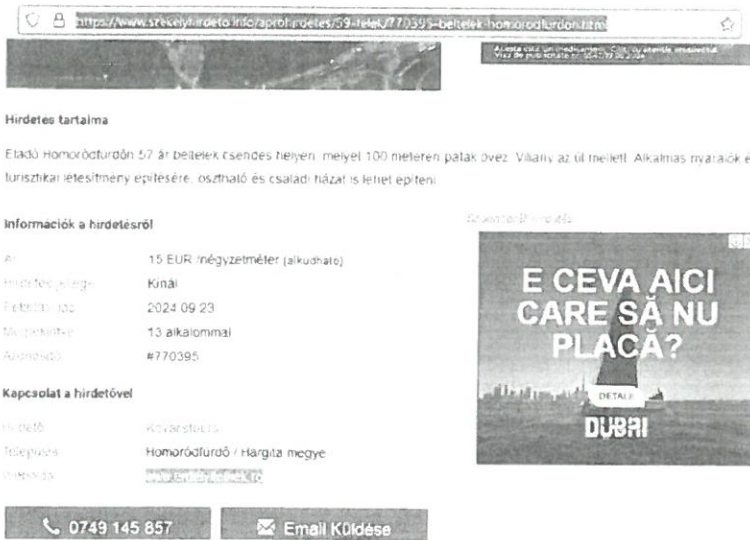
valoarea unitara

20.5 Euro/mp

Date comparabile teren:

1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/770395-beltelek-homorodfurdon.html>



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/770395-beltelek-homorodfurdon.html>. The page content includes:

- Hirdetes tartalma**: Eladó Homorodfurdon 57 ar beltelek csendes helyen, melyet 100 meteren patak ovez. Vilanyi az ul mellett. Alkalmos nyaraok és turisztikai letesitmeny epitesere, osztható és családi házat is lehet epiteni.
- Információk a hirdetésről**:
 - Ar: 15 EUR /négyzetméter (alkudható)
 - Hirdetés jellege: Kínai
 - Feladás idő: 2024 09 23
 - Dejek száma: 13 alkalommal
 - Ar szám: #770395
- Kapcsolat a hirdetővel**:
 - Hirdető: Kivárostócs
 - Helyszín: Homorodfurdó / Harghita megye
 - Telefon: 0749 145 857
 - Email: Email Küldése
- Szponzorált hirdetés**: E CEVA AICI CARE SA NU PLACA? DUBAI

2

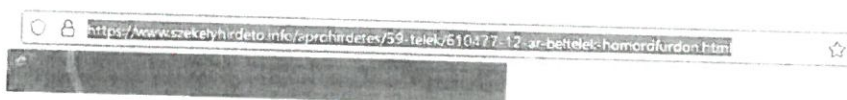
<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/867846-homorodfurdon-44-ar-telek.html>



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/867846-homorodfurdon-44-ar-telek.html>. The page content includes:

- Hirdetes tartalma**: Homorodfurdon 44 ar telek elado a sipalya kozelében, lakoház szomszedságában. Víz villany a szomszéd...
- Információk a hirdetésről**:
 - Ar: 11 EUR /négyzetméter
 - Hirdetés jellege: Kínai
 - Feladás idő: 2024 09 21
 - Dejek száma: 18 alkalommal
 - Ar szám: #867846
- Kapcsolat a hirdetővel**:
 - Hirdető: Rita
 - Helyszín: Homorodfurdó / Harghita megye
 - Telefon: 0744 176 172
 - Email: Email Küldése
- Szponzorált hirdetés**: LG Streaming, 9 septembrie - 13 octo...

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/610477-12-ar-beltelek-homordfurdon.html>



Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar beltérület Homorodfurdon a Lobogo panzio kozeleben viszont az ut zajtolt tavol. A telek vegeben folyik a Kis Homorod patak

Információk a hirdetésről

Értékelés: 0/5

Ár	10 EUR (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínái
Feladásidő	2020.01.17
Nyitlakások	1033 alkalommal
Arifonidő	#610477

Kapcsolat a hirdetővel

Telefon	0729 005 959
Telefax	Homorodfurdó / Hargita megye



Contact telefonic, oferta de vanzare teren intravilan 1200 mp, 20 euro/mp

ROMÂNIA
Județul Harghita
Primăria Orașului Vlăhița

Nr. 5759 din 13.09.2024



COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI
Str. Turnătorilor nr. 20, Tel/Fax: +4 0266 246 634 | 635, 636

CERTIFICAT DE URBANISM TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT

Nr. 97. din 13.09.2024

În scopul:

EVALUARE TEREN C.F. NR. 56043-VLĂHIȚA ȘI C.F. NR. 50562-VLĂHIȚA

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. 4245224, înregistrată la nr.5759 din 12.09.2024;

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Harghita, orașul Vlăhița, localitate componentă Băile Homorod, cod poștal 535800, nr. F.N.;

sau identificat prin :

Plan de încadrare în zonă;
Extras de Carte Funciară;

scara 1 : 15 000
C.F. nr. 56043 – Vlăhița,
C.F. nr. 50562 – Vlăhița;

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 170/2000, faza PUG, al localității Băile Homorod, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița nr. 47/27.07.2005, prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 141/2023;

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:

- Terenul aferent obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 2, conform P.U.G. nr. 170/2000; aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița, nr. 47/27.07.2005, prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 141/2023, reglementat prin P.U.D. nr. 13/2005, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Vlăhița nr. 55/2005;
- Terenurile se află în proprietate privată;
- Protecția hidrologică a zăcământului hidromineral, cuprinde întregul teritoriu al localității Băile Homorod.
- Pe imobilul identificat prin C.F. Nr. 56043-Vlăhița intabulat drept de servitute de trecere cu tracțiune și pe jos asupra imobilului sub nr. Top. 3039/c/2/1/1/1, în favoarea proprietarului de totdeauna al imobilului sub nr. Top 3039/c/2/2;
- Pe imobilul identificat prin C.F. Nr. 56043-Vlăhița intabulat drept de servitute de trecere cu tracțiune și pe jos asupra imobilului sub nr. Top. 3039/c/2/2, în favoarea proprietarului de totdeauna al imobilului sub nr. Top 3039/c/2/1/1/1;
- Pe imobilul identificat prin C.F. Nr. 56043-Vlăhița intabulat drept de servitute de trecere cu tracțiune și pe jos asupra imobilului sub nr. Top. 3039/c/2/2, în favoarea proprietarului de totdeauna al imobilului sub nr. Top 3039/c/2/1/1/2;
- Imobilul nu se regăsește în listele monumentelor istorice și / sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: terenul conform C.F. Nr. 56043-Vlăhița este teren viran în intravilan cu categoria de folosință curți/construcții, terenul conform C.F. Nr. 50562-Vlăhița este teren viran în intravilan cu categoria de folosință curți/construcții;
- Utilizări funcționale permise: zone pentru dotări turistice colective (T) - Funcțiunea de bază dominantă este cea legată de activitatea de turism colectiv, funcțiuni complementare fiind cea de

- prestări de servicii și comerciale legate de activitatea de turism, spații verzi, artere de circulație, rețele tehnico-edilitare, amenajări sportive;
- Utilizări interzise: construcții de locuințe, construcții industriale, prestări de servicii, case de vacanță individuale, sau orice construcție necompatibilă cu specificul subzonei;
 - Se instituie zona sanitară de restricții pentru perimetrul izvoarelor de apă minerală conform capitolului "Prescripții specifice zonelor funcționale", conform H.G. nr. 101/1997;
 - În zonele de protecție sanitară cu regim sever (conf. HG. 101/1997) a izvoarelor de apă minerală se interzice amplasarea a oricăror construcții sau instalații, cu excepția celor legate de întreținerea sau amenajarea acestora și a activităților de exploatare și valorificare a factorilor naturali terapeutici.
 - Se instituie zonă de interdicție temporală de construire pentru zona ITC, până la elaborarea, după caz, a unui plan urbanistic zonal pentru întreaga zonă, sau a unui plan urbanistic de detaliu pentru o lucrare anume.
 - Reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de buget local

3. REGIMUL TEHNIC:

- Suprafața terenului pentru care s-a cerut certificatul de urbanism este de $S=1043$ mp.
- Indici de control: procentul de ocupare al terenurilor pentru subzona T se va stabili conform planurilor urbanistice sau de detaliu, cu condiția să se asigure minim 50% spații verzi din suprafața totală a terenului;
 - Forma și dimensiunile terenului se vor stabili prin lanuri urbanistice zonale sau de detaliu, după caz, pentru zonele ITC;
 - Regimul de înălțime: în toate subzonele permise construcții cu maxim P+1E+M
 - Zona dispune de echipare tehnico-edilitară constituită din instalații de curent electric și de telefonie.
 - Nu se admite diminuarea suprafețelor existente pentru spații verzi, se va urmări respectarea suprafețelor spațiilor verzi pentru noile construcții ce se vor realiza în zonă.
- Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat, pentru:

EVALUARE TEREN C.F. NR. 56043-VLĂHIȚA ȘI C.F. NR. 50562-VLĂHIȚA

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 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
LÖRINCZ Csaba

Arhitect șef
ALBERT Csaba

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

Arhitect șef

Secretar general

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56043 Vlahita

Nr. cerere	38488
Ziua	12
Luna	09
Anul	2024

Cod verificare

100176522977



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Homorod, Nr. FN, Jud. Harghita

Nr. CF vechi:2795 Capalnita

Nr. cadastral vechi:140

Nr. topografic:3039/c/2/2 Capalnita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56043	468	

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	56043-C1	Loc. Baile Homorod, Nr. FN, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6798 / 29/07/2003 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1472, din 29/07/2003 emis de Bir. Not. Public. Ferencz Iosif;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE- prin cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BENEDEK LUKÁCS , al carui sotie este 2) BENEDEK MÁRIA	A1, A1.1

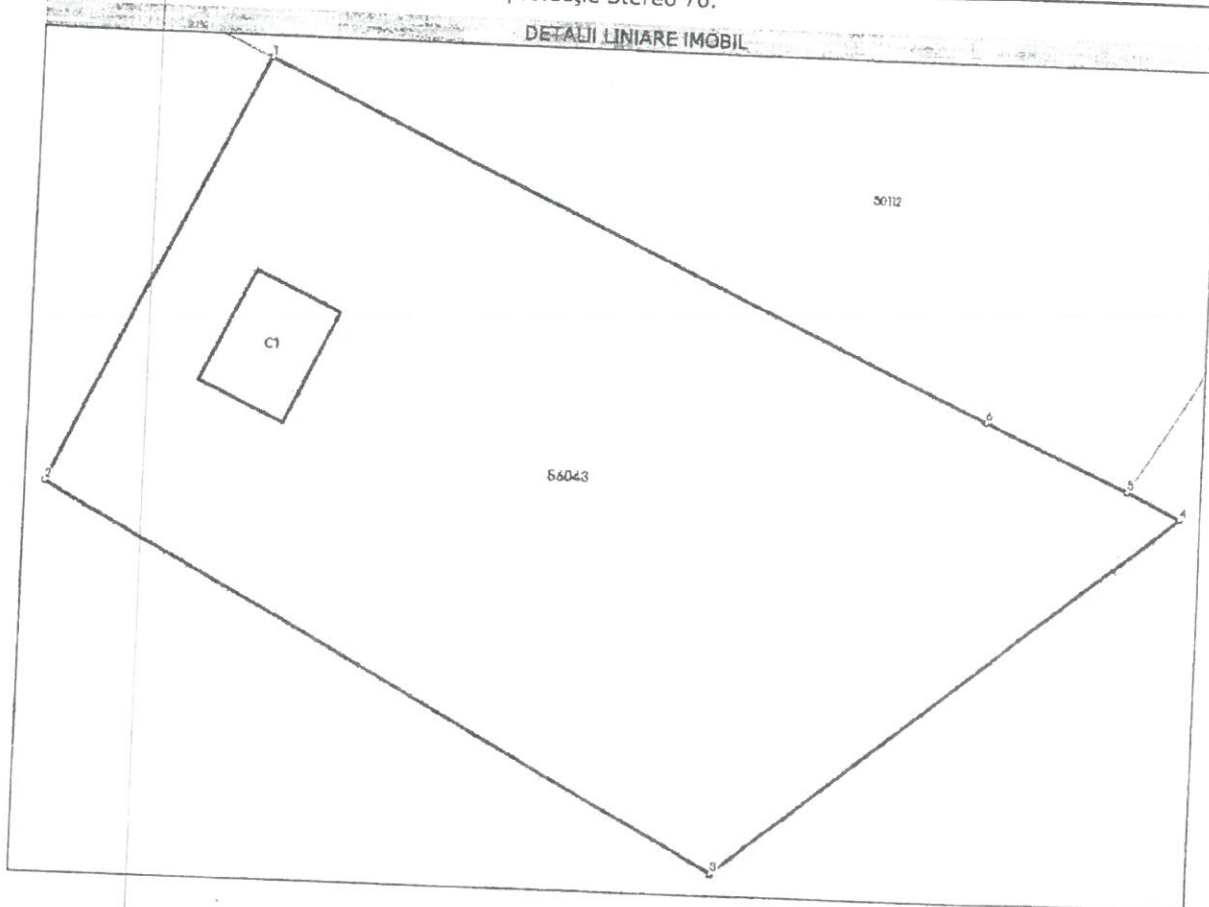
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
620 / 27/03/1939 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 07/02/1939 emis de -;	
C1 Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu tractiune si pe jos asupra imobilului sub nr. top. 3039/c/2/1/1/1, in favoarea proprietarului de totdeauna al imobilului sub nr. top. 3039/c/2/2	A1
C2 Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu tractiune si pe jos asupra imobilului sub nr. top. 3039/c/2/2, in favoarea proprietarului de totdeauna al imobilului sub nr. top. 3039/c/2/1/1/1	A1
1651 / 30/08/1939 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. -, din 28/08/1939 emis de -;	
C3 Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu vehicule sau pe jos asupra imobilului sub nr. top. 3039/c/2/2, in favoarea proprietarului de totdeauna al imobilului sub nr. top. 3039/c/2/1/1/2	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56043	468	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	468	-	-	3039/c/2/2 Capalnita	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	56043-C1	construcții de locuințe	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; casa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.34
2	3	24.864
3	4	18.799
4	5	1.935

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	5.012
6	1	25.822

** 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.

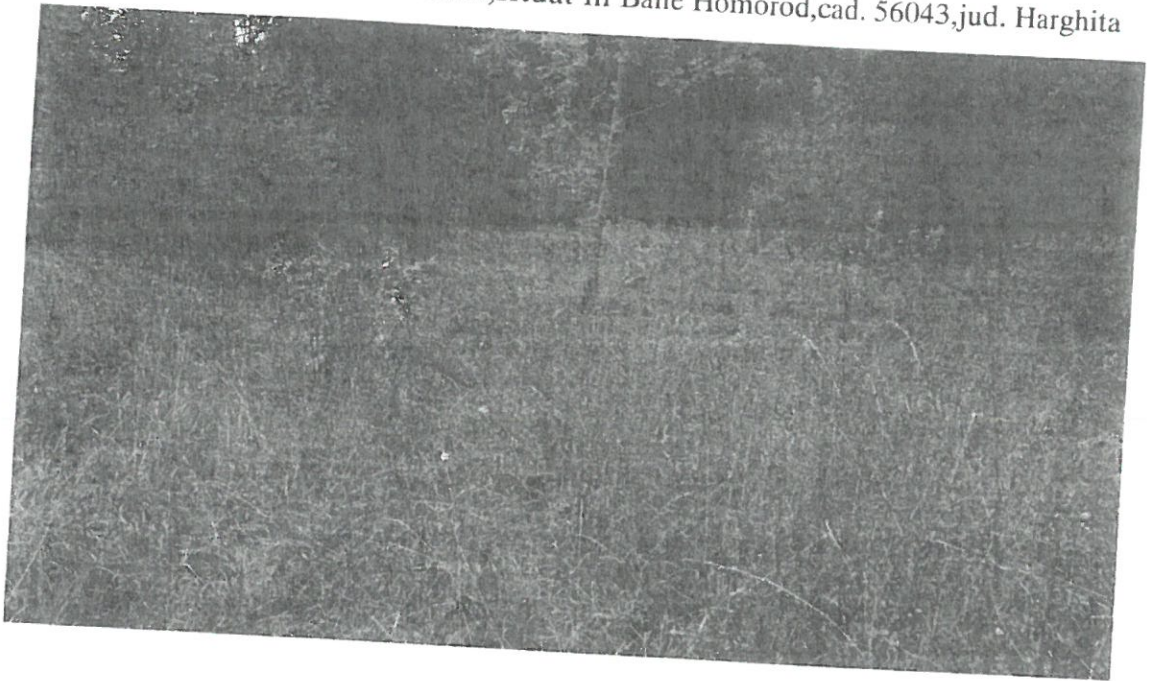
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

12/09/2024, 13:06

Bunul imobil:teren intravilan,situat in Baile Homorod,cad. 56043,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.6429 din 11.10.2024

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 11.10.2024 la sediul orașului Vlăhița cu privire la negocierea prețului pentru schimbarea imobilelor, situate în localitatea componentă al orașului Vlăhița, având ca titulari al dreptului de proprietate pe domnul BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária.

Comisia numită prin Dispoziția nr. 312/2024 a Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Albert Csaba
Membru : Petres László
Membru : Mihály Mária-Noémi

au participat la negociere cu titularul dreptului de proprietate ai imobilului ce constituie obiectul negocierii: BENEDEK Lukács și BENEDEK Mária.

Luând în considerare Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat Bálint László nr. 910038/2024 din 24.09.2024 pentru terenul curți construcții în intravilan înscris în C.F.nr. 56043 a localității Vlăhița, în suprafață de 468 mp, având ca titulari al dreptului de proprietate pe domnul BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária, respectiv Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Bálint László nr. 910037/2024 din 24.09.2024 pentru terenul curți construcții în intravilan înscris în C.F.nr. 55445 a localității Vlăhița, în suprafață de 1.536 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe Orașul Vlăhița, cu sediul în str. Turnătorilor, nr. 20, județul Harghita, evaluat la valoarea:

- Terenul curți construcții în intravilan, înscris în CF. 56043, în suprafață de 468 mp, în valoare de 47.800,00 Lei fără TVA și
- Terenul curți construcții în intravilan, înscris în CF. 55445, în suprafață de 1.563 mp, în valoare de 122.900,00 Lei fără TVA

Constatările comisiei de negociere:

Comisia ia act de Raporturile de Evaluare întocmite de către evaluator autorizat Bálint László pentru terenurile din care rezultă:

1. -Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 56043 Vlăhița în suprafață de 468 mp. având ca titular al dreptului de proprietate pe domnul BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária evaluat la valoarea: Terenul de 468 mp în valoare de 47.800, 00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 20,4 euro/mp.

2. Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 55445 Vlăhița în suprafață de 1.563 mp. având ca titular al dreptului de proprietate pe ORAȘUL VLĂHIȚA evaluat la valoarea: Terenul de 1.563 mp în valoare de 122.900, 00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 16,1 euro/mp.

Președintele comisiei de negociere ai UAT Oraș Vlăhița propune schimbul cu achitarea unei sulte în valoare de 75.100,00 lei, constând în diferența de valoare între cele două terenuri.

Domnul BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária sunt de acord cu propunerea președintelui comisiei de negociere și astfel schimbul terenurilor se va efectua cu achitarea unei sulte în valoare de 75.100,00 lei.

Având în vedere cele menționate mai sus părțile au căzut de acord ca în urma însușirii rezultatului raporturilor de evaluare, schimbul terenurilor se va efectua cu achitarea unei sulte de către BENEDEK Lukács și soția BENEDEK Mária, respectiv schimbul imobilelor se va efectua prin perfectarea a actului de schimb 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 : Albert Csaba.....

Membru : Petres László.....

Membru : Mihály Mária-Noémi

Proprietari: BENEDEK Lukács

BENEDEK Mária

