



Hotărârea nr. 114/2022

privind modificarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public al Orașului Vlăhița, prin defalcarea unei poziții reprezentând „atelier” la Școala Gimnazială - Mártonffi János din strada Republicii, nr. 22, Vlăhița, județul Harghita

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară;

Analizând:

- Referatul de aprobare nr. 120/667/S/2022 al Primarului Orașului Vlăhița,
- Raportul de specialitate nr. 120/668/S/2022 al Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat ;
- Avizul nr. 120/712/S/2022 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița,
- Avizul nr. 120/713/S/2022 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;
- Avizul nr. 120/714/S/2022 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

Având în vedere:

- Prevederile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de Evaluare nr. 910025/2022 realizat de Bálint László, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la Registratura Primarului Orașului Vlăhița sub nr. 5037/22.08.2022 pentru bunul imobil Atelier-Garaj situat în orașul Vlăhița, Strada Republicii, nr. 22, județul Harghita, CF 51269-Vlăhița;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Vlăhița nr. 25/2001 cu privire la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița aprobat prin Hotărârea Guvernului României Nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita Anexa Nr. 10 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița;

Luând în considerare prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cele prevăzute prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1917/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare, Normele metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului și unităților administrative-teritoriale aprobate

prin H.G. nr. 1031/1999, art. 289 privind Inventarierea bunurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale, din OUG 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 858-861 privind Proprietatea publică din Noul Cod Civil din 2009 (Legea nr. 287/2009) – Republicat, cu modificările și completările ulterioare; art. 286, alin.(1) și alin.(4); art. 287, lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin (1), alin (2), lit. c), alin (6), lit. c), art. 139, alin. (1) și alin. (3), lit. g, art. 196, alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărâște

Art. 1. – Se aprobă modificarea inventarului bunurilor aparținând domeniului public al Orașului Vlăhița, prin defalcarea poziției nr. 10620 reprezentând „ atelier” la Școla Gimnazială - Mártonffi János din strada Republicii, nr. 22, Vlăhița, județul Harghita, conform anexei Nr.1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre;

Art. 2. – Se însușește Raportul de evaluare nr. 910025/2022 realizat de către expertul evaluator autorizat Bálint László conform Anexei nr. 2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 3. – Comisia specială pentru întocmirea inventarului care alcătuiesc domeniul public al orașului Vlăhița, va face demersurile necesare privind actualizarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița;

Art. 4. – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Vlăhița prin Serviciul Economic și prin Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat;

Art. 5. – Prevederile prezentei hotărâri se aduc la cunoștința publică, respectiv se comunică prin grija Secretarului General:

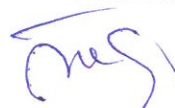
- Primarului Orașului Vlăhița,
- Serviciului economic
- Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat
- Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

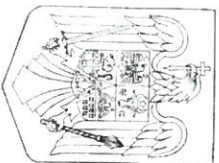
Vlăhița, la 29 septembrie 2022

Președintele de ședință
ELEKES István



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





România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Consiliul Local al Orașului Vlăhița

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului
Local al Orașului Vlăhița, nr. 114/2022

Datele de identificare

Clădire multifuncțională cu teren aferent, aflate în proprietatea publică a Orașului Vlăhița

Nr inventar	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea inventar (Lei)	Situația juridică actuală
10620-1	1.6.2.	- Atelier - Școala Gimnazială - Mártonffy János Str. Republicii nr. 13, Vlăhița	Pereti din cărămidă, lemn, înveli cu țiglă / sindrilă Suprafața – 157 mp	1974	82730,00	CF 51269 – C3
10620-2	1.6.2.	- Garaj - Școala Gimnazială - Mártonffy János Str. Republicii nr. 13, Vlăhița	Pereti din cărămidă, lemn, înveli cu țiglă / sindrilă Suprafața – 124 mp	1991	4999,00	CF 51269 – C4

Vlăhița, 29.09.2022

Întocmit,
PETRES László
Consilier

Compartiment urbanism, amenajarea teritoriului,
protecția mediului și administrarea domeniului public și privat

ORAȘUL VLĂHIȚA			
INTRAT LA			
2022	ANUL 08	LUNA 22	ZIUA
NR. 5035			
SERVICIUL			

RAPORT DE EVALUARE

pentru
Bun imobil

Atelier,garaj

situat in

or. Vlahita, str. Republicii, nr.22, jud, Harghita

proprietatea
or. Vlahita

la data de 20.08.2022

Client și utilizator: or. Vlahita

Cuprins

	Pagina
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 <i>Termenii de referință ai evaluării</i>	
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 <i>Prezentarea datelor</i>	
3.1 <i>Identificarea bunurilor evaluate</i>	9
3.2/3.3 <i>Descrierea juridică,date despre zona</i>	9
3.4 <i>Descriere imobil</i>	10
3.5/3.6/3.7 <i>Aspecte privind utilizare,istoric,Analiza pieței imobiliare</i>	11
Cap.IV <i>Analiza datelor și concluziile</i>	
4.1 <i>Cea mai bună utilizare</i>	14
4.2 <i>Abordarea prin cost</i>	15
4.3 <i>Reconcilierea valorii.Valoarea propusă,opinia și concluziile evaluatorului</i>	16

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii juste pentru ateler,garaj aferente(PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI),pentru raportare financiara.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita,jud,Harghita,format din ateler,garaj aferente(PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI) cu suprafata de 281 mp,cu proprietar Or. Vlahita

Data evaluării este 20.08.2022 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 15.08.2022 .

Scopul evaluării: Estimarea valorii juste,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 juste obținută prin cost,în opinia evaluatorului este de: **175.623 RON** echivalent *35.614 Euro*, la un curs de schimb 1Euro=4.8806 RON, valabil la data de 20.08.2022. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

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

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

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

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară ateler, garaj aferente (PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI) este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din clădiri ateler, garaj cu suprafața de 281 mp, cu proprietar Or. Vlahita.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată ca opinie în prezentul raport este valoarea justă. Conform standardelor ANEVAR 2022, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea justă este definit astfel:

IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui *activ* sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON, fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4.8806 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 20.08.2022 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 15.08.2022 .

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-Miercurea Ciuc,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 nr.51269,
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- 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-edțiia 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, raport anterior) 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- *Abordări și metode de evaluare* ;
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare*;
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile*.

2.12. Descrierea raportului

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

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

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea). Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;
- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acesteia;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative

- urbanistice, juridice, tehnice, de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celor învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
 - Prin utilizarea raportului (opinie și 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 ateler,garaj aferente(PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI)este amplasat în UAT or. Vlahita,jud,Harghita,format din ateler,garaj aferente(PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI) cu suprafata de 281 mp,cu proprietar Or. Vlahita.

Dreptul de proprietate evaluat:absolut,al prorietarilor 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

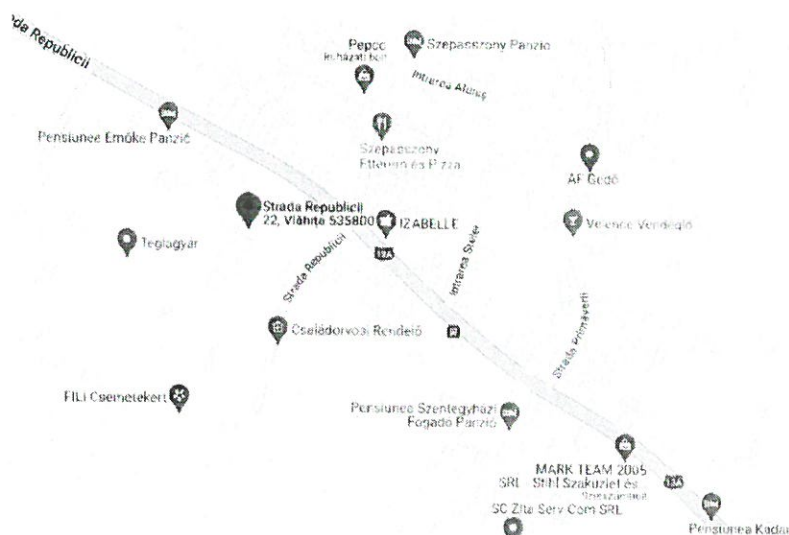
Imobilul se află în proprietatea Or. Vlahita, cu titlu de cumparare/schimb/construire.Pe baza documentelor avute la dispoziție,declaratia clientului se presupune că prorietatea este liber de sarcini.

3.3. Date despre zonă

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

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona mediana zona rezidentiala localitatii.

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



În zonă sunt scoala, casa de cultura, sedii de firme, cabinet medical si spatii comerciale. Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona usor accesibilă pe drum asfaltat. Elemente negative lipsa partial parcari publice.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat construcția: ateler, garaj aferente (PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI), amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita cu caracteristici tehnice conform fiselor anexate

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 inspecției atelier, garaj parțial este utilizat.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit cu titlu de construire/Lege conform declarația proprietarilor.

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomică

România a înregistrat creșteri economice importante în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanti se numără industria – cu un atu venind din noile facilități de producție dezvoltate în ultimii ani și agricultura – domeniu ce rezerva în continuare potențial de dezvoltare.

Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijorare de către analiștii economici care se tem de o viitoare corecție negativă semnificativă a economiei.

Factorii ce limitează dezvoltarea economică „sanatoasă” bazată pe producție și nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficientă, aspect ce accentuează disparitățile între regiuni
- Scăderea forței de muncă disponibile în principal ca rezultat al migrației
- Climatul politic instabil
- Nivel în continuare ridicat al economiei gri
- Efectele pandemiei cu coronavirus/disfuncționalități generate de războiul din Ucraina .

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.

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația Orasului Vlahita se ridică la 6898 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7042 locuitori. Din punct de vedere economic orasul nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economica 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 comercial/servicii
- ✓ atractivă, datorită localizării favorabile în cadrul arealului de analiză.

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

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

Oferta pentru proprietăți similare se înscrie în oferta clădiri servicii în Vlahita și zonele asimilabile din zonă. Oferta este medie depășind cererea.

Echilibrul pieței. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților clădiri servicii, în localitatea Vlahita și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

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 oferate 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 prorietații analizate si de amplasarea acesteia,cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuală si anume de tip servicii/comercial.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 cost

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

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

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

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

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

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

Calculul se face cu fișele anexate raportului.

4.3. 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 judecăți corecte. Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii juste a proprietății, considerăm că abordarea prin cost este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – considerăm că în cazul abordării prin cost au fost prezentate comparabile similare, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin cost, structurile similare a fost suficiente pentru analiza.

Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda cost, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date privind proprietăți/costuri similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexat cu valoarea de piață de **175.623 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=4.8806 RON;
- Data inspecției: 20.08.2022;
- Data evaluării: 15.08.2022.

Evaluator autorizat,
Bálint László



Situția cu construcții, atelier, garaj evaluate

Nr Crt	Cod de identifica re	Denumirea bunului	EVALUARE					Observații
			Data PIF	Suprafata -mp- K	Valoare de inventar - lei- L	Valoare de înlocuire netă - lei- M	Diferență din reevaluare	
0	A	B	J	K	L	M		
1.	10620-1	Atelier	1974	157	82730	165617	82887	
2.	10620-2	Garaj	1991	124	4999	10006	5007	
3.					87,729	175,623	87,894	

|
vezi
etc.|
sa
etc.|
vezi
etc.

Data evaluarii: 20.08.2022 / Curs la data evaluarii: 4,881 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 10620/1 - Atelier

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indatat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executata (lei fara TVA)	Cost lucrat ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0.40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	S	157	411,60	64.621,20	100,00	64.621	0	1	11
2	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	157	825,56	129.612,92	100,00	129.613	0	1	16
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat, include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	204,1	523,76	106.899,42	100,00	106.899	0	1	35
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	157	1.562,63	245.332,91	100,00	245.333	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	157	248,54	39.020,78	100,00	39.021	0	1	37
		TOTAL FISA						585.487		585.487	0		

FISA NR. 10620/2 - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indatat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executata (lei fara TVA)	Cost lucrat ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
6	MAGLECAR	Magazie din scanduri pe structura din lemn ecarisat pe fundatii piatra, pardoseala pamant compactat sau beton simplu, usa dulghereasca, fereastra cu ochiuri fixe		mp Ad	S	124	310,61	38.515,64	100,00	38.516	0	3	52
7	INVAZBO	Invelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	S	161,2	67,60	10.897,12	100,00	10.897	0	3	52

TOTAL FISA					49.413	49.413	0
------------	--	--	--	--	--------	--------	---

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Fisa Mijlocului Fix

perioada 01.01.2021 - 31.12.2021

Denumire: Scoala Gen.nr.1-Martonffy J. - atelier str.Republicii nr.22 Domeniul: PUBLIC Luna intrari: 1975.06 Luna iesirii: -
Se amortizeaza: NU Cod clasificare: 1.6.2. Durata normala de utilizare: 40 ani

Luna	Inceput luna			Amortizare lunara	Luna curenta			Sfarsit luna		
	Valoare de intrare	Amortizare cumulata	Ramas de amortizat		Valoare de intrare	Amortizare cumulata	Ramas de amortizat	Valoare de intrare	Amortizare cumulata	Ramas de amortizat
2021.01	98.536,00							98.536,00		
2021.02	98.536,00							87.729,00		
2021.03	87.729,00							87.729,00		
2021.04	87.729,00							87.729,00		
2021.05	87.729,00							87.729,00		
2021.06	87.729,00							87.729,00		
2021.07	87.729,00							87.729,00		
2021.08	87.729,00							87.729,00		
2021.09	87.729,00							87.729,00		
2021.10	87.729,00							87.729,00		
2021.11	87.729,00							87.729,00		
2021.12	87.729,00							87.729,00		

Situafăia cu constructii, atelier, garaj evaluate

Nr Crt	Cod de identifica re	Denumirea bunului	EVALUARE					Observații
			Data PIF	Suprafata -mp-	Valoare de inventar - lei-	Valoare de înlocuire netă - lei-	Diferență din reevaluare	
0	A	B	J	K	L	M		
1.	10620-1	Atelier	1974	157	82730	165617	82887	
2.	10620-2	Garaj	1991	124	4999	10006	5007	
3.					87,729	175,623	87,894	

Vedea
etia.

ra' kesvik eaf

vep' etel

RAPORT DE EVALUARE nr. 910025

Beneficiar raport: or. Vlahita Destinatar: or. Vlahita
Proprietate Evaluata: Atelier,garaj, str. Republicii,nr.22
HARGHITA, VLAHITA, or. Vlahita, str. Turnatorilor,nr.20

Data evaluarii: 20.08.2022 / Curs la data evaluarii: 4,881 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUITII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 10620/1 - Atelier

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indecat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrand executata (lei fara TVA)	Cost lucrand remis de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	157	411,60	64.621,20	100,00	64.621	0	1	11
2	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	157	825,56	129.612,92	100,00	129.613	0	1	16
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	204,1	523,76	106.899,42	100,00	106.899	0	1	35
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faienta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	157	1.562,63	245.332,91	100,00	245.333	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	157	248,54	39.020,78	100,00	39.021	0	1	37
		TOTAL FISA						585.487		585.487	0		

FISA NR. 10620/2 - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indecat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrand executata (lei fara TVA)	Cost lucrand remis de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
6	MAGLECAR	Magazie din scanduri pe structura din lemn ecarisat pe fundatii piatra, pardoseala pamant compactat sau beton simplu, usa dulghereasca, fereastra cu ochiuri fixe		mp Ad	S	124	310,61	38.515,64	100,00	38.516	0	3	52
7	INVAZBO	Invelitoare din azbociment ondulat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	S	161,2	67,60	10.897,12	100,00	10.897	0	3	52

TOTAL FISA		49.413	49.413	0
------------	--	--------	--------	---

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Fisa Mijlocului Fix

perioada 01.01.2021 - 31.12.2021

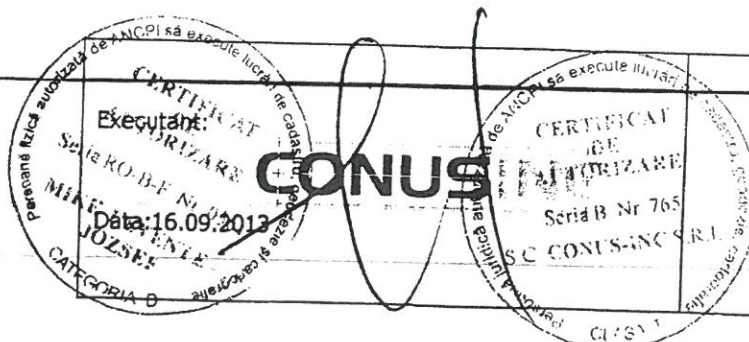
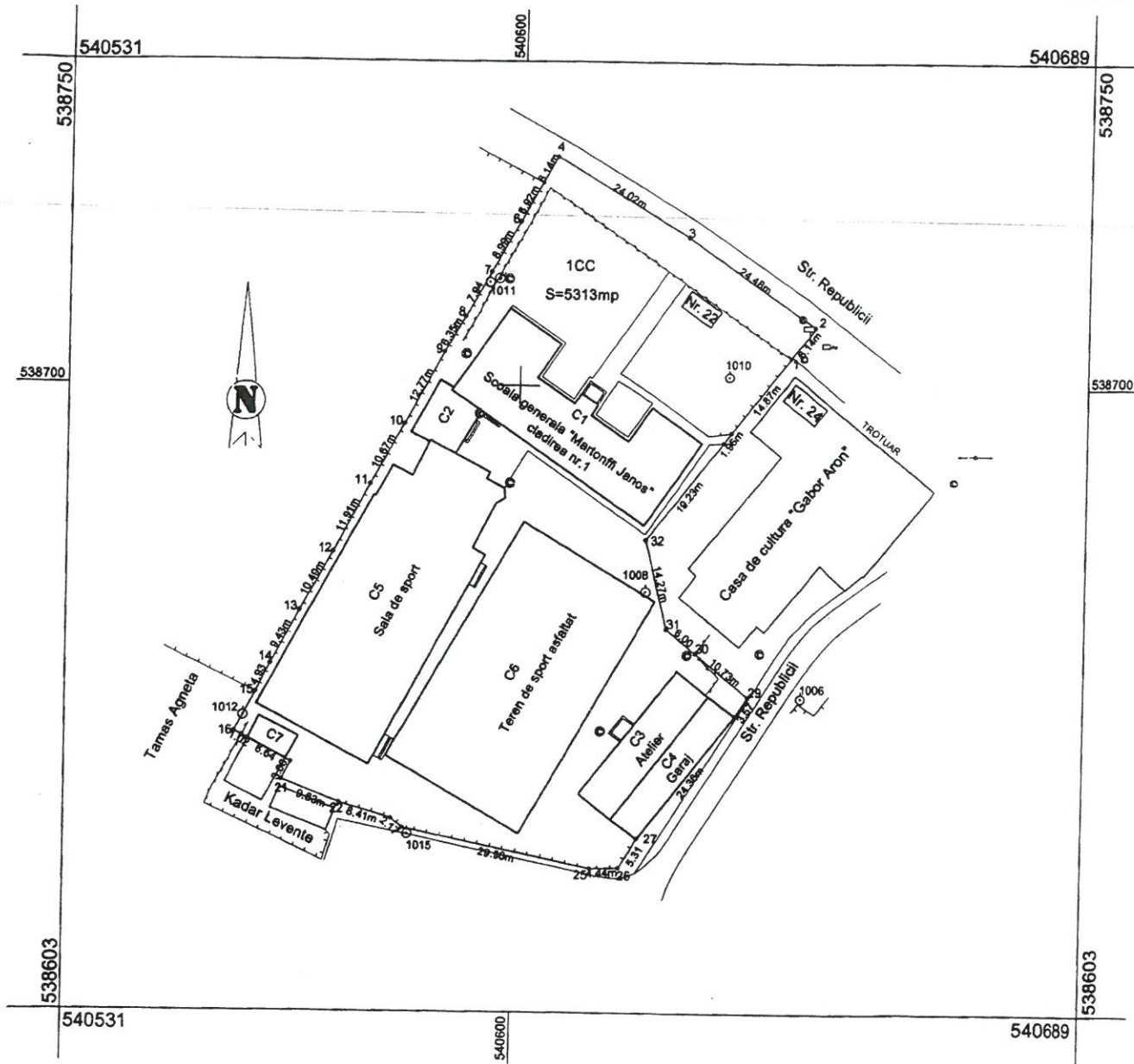
Denumire: **Scoala Gen.nr.1-Martonffy J. - atelier str.Republicii nr.22** Domeniul: **PUBLIC** Luna intrari: **1975.06** Luna iesirii: -
Se amortizeaza: **NU** Cod clasificare: **1.6.2.** Durata normala de utilizare: **40 ani**

Luna	Inceput luna			Luna curenta			Amortizare cumulata		Valoare de intrare	Sfarsit luna	
	Valoare de intrare	Amortizare cumulata	Ramas de amortizat	Amortizare lunara	Valoare de intrare	Reduceri	Cresteri	Reduceri		Amortizare cumulata	Ramas de amortizat
2021.01	98.536,00								98.536,00		
2021.02	98.536,00								87.729,00		
2021.03	87.729,00								87.729,00		
2021.04	87.729,00								87.729,00		
2021.05	87.729,00								87.729,00		
2021.06	87.729,00								87.729,00		
2021.07	87.729,00								87.729,00		
2021.08	87.729,00								87.729,00		
2021.09	87.729,00								87.729,00		
2021.10	87.729,00								87.729,00		
2021.11	87.729,00								87.729,00		
2021.12	87.729,00								87.729,00		

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara: 1:1000

Nr. cad.	Suprafața măsurată	Adresa imobilului		
51269	5313mp	Localitatea	STRADA	NUMĂRUL
		VLĂHIȚA	REPUBLICII	22
Cartea Funciară nr.		INTRAVILAN		
		UAT	VLĂHIȚA	



Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mărgite

BIRÓ JOZSEF MARGIT

consilier

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața [mp]	Valoare de impozitare [lei]	Mențiuni
1	CC	5313	28864	
Total		5313	28864	IMOBIL ÎMPREJMUIT

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Suprafața construită la sol [mp]	Denumire	Supr.const desf. (mp)	Mențiuni
C1	465	Școala generată "Mártonffy János"	930	Școala generată "Mártonffy János" clădirea nr.1 edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din : -la parter: 14 încăperi, adică 4 săli de clasă, 2 antree, hol, cancelarie, secretariat, sală de consiliu, birou director, arhivă, 2 scări interioare -la etaj: 10 încăperi, adică 4 săli de clasă, laborator, magazie, hol, depozit, 2 casa scârilor
C2	66	Grup sanitar	66	Grup sanitar edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din: -la parter: 5 încăperi, adică grup sanitar cadre didactice, grup sanitar băieți, antreu, grup sanitar fete, antreu
C3	157	Atelier	157	Atelier edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din: -la parter: 5 încăperi, adică 3 săli de ocupație, depozit, antreu
C4	124	Garaj	124	Garaj edificată în anul 1991 construită din fundația de beton, pereții din lemn, acoperită cu țiglă
C5	902	Sală de sport	1804	Sală sport de edificată în anul 2004 construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă sport compusă din: -la parter: 11 încăperi, adică sala de sport, hol acces, casa scârilor, terasă acces, vestiar de profesor cu grup sanitar, depozit material sportiv, vestiar fete, grup sanitar, vestiar băieți cu grup sanitar, centrală termică -la etaj: 9 încăperi, adică hol acces, cabinet medical, vestiar profesor cu grup sanitar, spațiu tehnic, vestiar fete cu grup sanitar, vestiar băieți cu grup sanitar
C6	1001	Teren de sport	1001	Teren de sport asfaltat Edificată în anul 1974 construită din fundația de piatră, pietriș și covor asfaltic
C7	27	Depozit	27	Depozit edificată în anul 1974 construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din trei încăperi
Total		-	-	-

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereografică 1970

Punct	X[m]	Y[m]	Punct	X[m]	Y[m]
33	538691.362	540631.856	16	538646.015	540556.876
32	538676.240	540619.975	15	538652.100	540560.039
31	538662.389	540623.403	14	538656.533	540562.192
30	538658.630	540628.079	13	538664.836	540566.672
29	538651.910	540636.438	12	538674.031	540571.728
28	538648.949	540634.439	11	538684.617	540577.191
27	538629.790	540619.394	10	538693.967	540582.323
26	538625.260	540616.623	9	538705.212	540588.377
25	538625.102	540612.185	8	538710.740	540591.501
24	538631.199	540582.856	7	538717.695	540595.321
23	538632.621	540581.217	6	538725.554	540599.692
22	538635.053	540573.164	5	538731.609	540603.034
21	538638.528	540564.187	4	538735.630	540605.253
20	538641.238	540565.641	3	538723.263	540625.839
19	538641.717	540564.763	2	538709.430	540646.034
18	538644.894	540558.933	1	538704.602	540642.241
17	538645.384	540558.034	34	538692.910	540633.055

Suprafața totală măsurată = 5313mp

Suprafața din act = 5313mp

Se confirmă suprafața din măsurători și

introducerea imobilului în baza de date



DIR. ILDIKÓ MARGIT

consilier

24 OCT 2013



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	21691
Zluc	16
Luna	10
Anul	2013

A. Partea I. (Foale de avere)

TEREN Intravilan

Adresa: Vlahita, Strada Republicii, nr. 22

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	51269	Din acte: 5313; Masurata: 5313	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	51269-C1	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Școala generată "Mártonffy János" clădirea nr.1 edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din : -la parter: 14 încăperi, adică 4 săli de clasă, 2 antree, hol, cancelarie, secretariat, sală de consiliu, birou director, arhivă, 2 scări interioare -la etaj: 10 încăperi, adică 4 săli de clasă, laborator, magazie, hol, depozit, 2 casa ...Vezi detaliat mai jos, la anexe...
A1.2	51269-C2	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Grup sanitar edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din: -la parter: 5 încăperi, adică grup sanitar cadre didactice, grup sanitar băieți, antreu, grup sanitar fete, antreu
A1.3	51269-C3	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Atelier edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din: -la parter: 5 încăperi, adică 3 săli de ocupație, depozit, antreu
A1.4	51269-C4	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Garaj edificat în anul 1991 construit din fundația de beton, pereții din lemn, acoperită cu țiglă
A1.5	51269-C5	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Sală de sport edificată în anul 2004 construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă sport compusă din: -la parter: 11 încăperi, adică sala de sport, hol acces, casa scărilor, terasă acces, vestiar de profesor cu grup sanitar, depozit material sportiv, vestiar fete, grup sanitar, vestiar băieți cu grup sanitar, centrală termică -la etaj: 9 încăperi, adică hol acces, c ...Vezi detaliat mai jos, la anexe...
A1.6	51269-C6	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Teren de sport asfaltat Edificată în anul 1974 construită din fundația de piatră, pietriș și covor asfaltic
A1.7	51269-C7	Vlahita, Strada Republicii, nr. 22	Depozit edificat în anul 1974 construit din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din trei încăperi

B. Partea II. (Foale de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
21691 / 16.10.2013	
Act administrativ nr. HOTARAREA NR. 25, din 27.03.2001, emis de ORASUL VLAHITA, act administrativ nr. MONITORUL OFICIAL NR. 597 bis din 13.august 2002; act administrativ nr.CERTIFICAT/16-09-2013 emis de ORASUL VLAHITA; DOCUMENTATIE CADASTRALA	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
1 ORASUL VLAHITA, CIF: 4245224, - ca domeniu public	-
B2 - asupra terenului se inscriu constructiile cu descrierea lor aratata pe foaia A;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7

C. Partea III. (Foale de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT.	



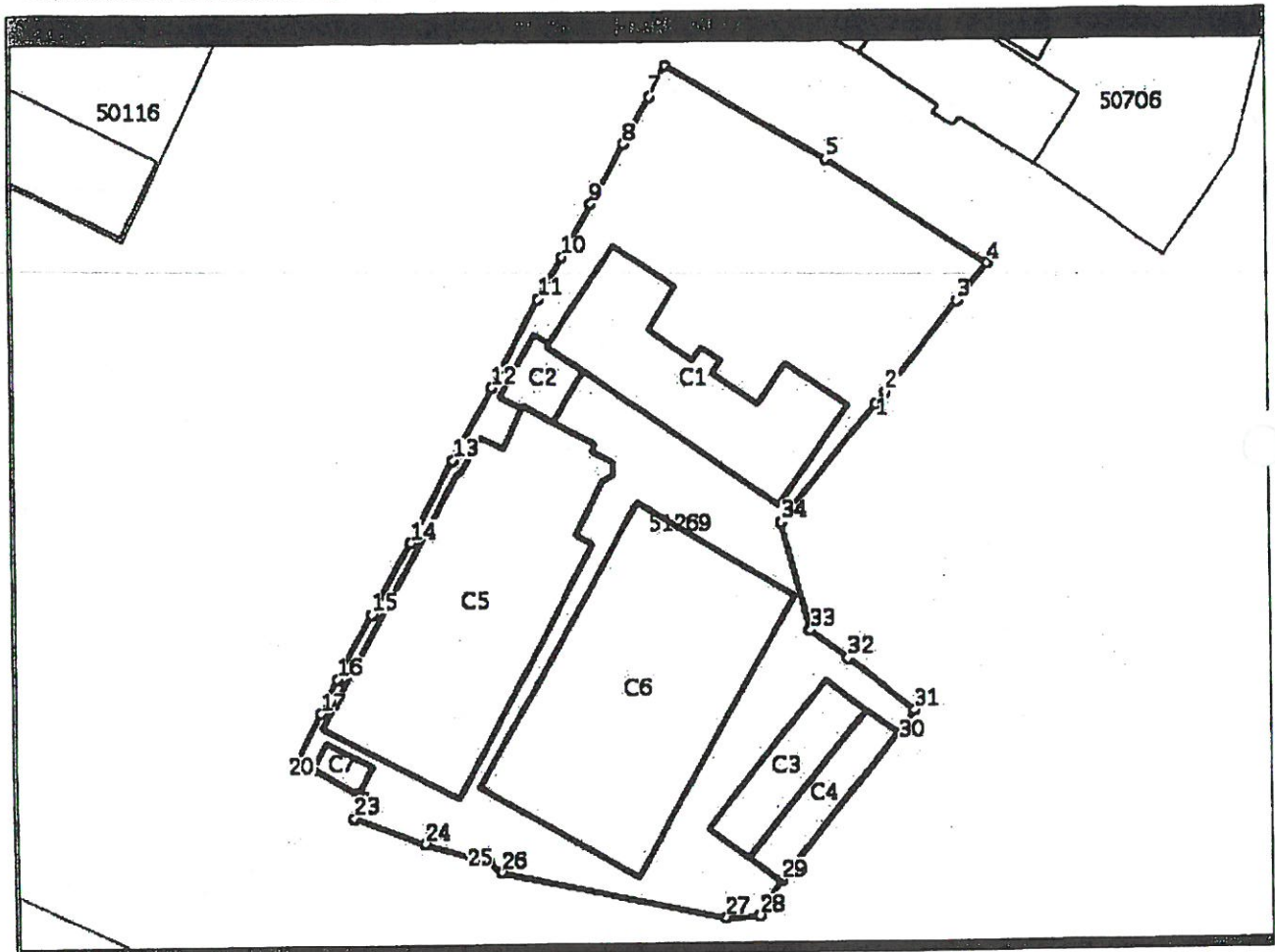
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Vlahita, Strada Republicii, nr. 22

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
51269	5313	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:5313	-	-	-	IMOBIL ÎMPREJMUIT

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	51269-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:465	Cu acte	Școala generată "Mártonffy János" clădirea nr.1 edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din : -la parter: 14 încăperi, adică 4 săli de clasă, 2 antree, hol, cancelarie, secretariat, sală de consiliu, birou director, arhivă, 2 scări interioare -la etaj: 10 încăperi, adică 4 săli de clasă, laborator, magazie, hol, depozit, 2 casa scărilor
A1.2	51269-C2	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:66	Cu acte	Grup sanitar edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din : -la parter: 5 încăperi, adică grup sanitar cadre didactice, grup sanitar băieți, antreu, grup sanitar fete, antreu
A1.3	51269-C3	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:157	Cu acte	Atelier edificată în anul 1974, construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compusă din : -la parter: 5 încăperi, adică 3 săli de ocupație, depozit, antreu
A1.4	51269-C4	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:124	Cu acte	Garaj edificat în anul 1991 construit din fundația de beton, pereții din lemn, acoperită cu țiglă

A1.5	51269-C5	constructii administrative si social culturale	Din acte:-; Masurata:902	Cu acte	Sală de sport edificată în anul 2004 construită din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă sport compus din: -la parter: 11 încăperi, adică sala de sport, hol acces, casa scărilor, terasă acces, vestiar de profesor cu grup sanitar, depozit material sportiv, vestiar fete, grup sanitar, vestiar băieți cu grup sanitar, centrală termică -la etaj: 9 încăperi, adică hol acces, cabinet medical, vestiar profesor cu grup sanitar, spațiu tehnic, vestiar fete cu grup sanitar, vestiar băieți cu grup sanitar
A1.6	51269-C6	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:1001	Cu acte	Teren de sport asfaltat Edificată în anul 1974 construită din fundația de piatră, pietriș și covor asfaltic
A1.7	51269-C7	constructii anexa	Din acte:-; Masurata:27	Cu acte	Depozit edificat în anul 1974 construit din fundația de beton, pereții din cărămidă, acoperită cu țiglă compus din trei încăperi

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	2,0
3	4	6,1
5	6	24,0
7	8	6,9
9	10	7,9
11	12	12,8
13	14	11,9
15	16	9,4
17	18	6,9
19	20	1,0
21	22	1,0
23	24	9,6
25	26	2,2
27	28	4,4
29	30	24,4
31	32	10,7
33	34	14,3

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	14,9
4	5	24,5
6	7	4,6
8	9	9,0
10	11	6,3
12	13	10,7
14	15	10,5
16	17	4,9
18	19	1,3
20	21	6,6
22	23	3,1
24	25	8,4
26	27	30,0
28	29	5,3
30	31	3,6
32	33	6,0
34	1	19,2

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde Intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public iar Informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
04/11/2013

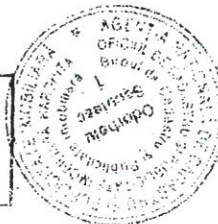
Asistent-registrator,
MARGIT CSATA

Data eliberării,

14/11/13

MARGIT CSATA

(semnătura)



Referent,

10/11/13

(parafa si semnătura)

Ateler,garaj,situat in
or. Vlahita,str.Republicii,nr.22,jud,Harghita

