



Hotărârea nr. 87/2025

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv domnul BARCZÁN Zsolt pe de altă parte

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 60/519/S/2025

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului juridic, administrație publică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 60/520/S/2025, respectiv Avizul nr. 60/538/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 60/539/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 60/540/S/2025 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

Procesul verbal de negociere nr. 3845 din data de 27.05.2025, încheiat între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv domnul BARCZÁN Zsolt pe de altă parte;

Raportul de Evaluare Nr. 610267/2025 din 23.05.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Bálint László pentru imobilul: terenul fâneată în intravilan în suprafață de 144 mp, înscris în C.F. nr. 58105 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 58105, situat în intravilanul Orașului Vlăhița, str. Berényi Margit, județul Harghita.

Raportul de Evaluare Nr. 610268/2025 din 23.05.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Bálint László pentru imobilul: terenul fâneată în extravilan în suprafață de 203 mp, înscris în CF nr. 58094 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 58094, situat în extravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita.

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. 361, alin (2), 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, alin (13) 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.- Se aprobă trecerea unui imobil-teren intravilan, având număr cadastral 58105, Carte Funciară nr. 58105-Vlăhița, în suprafață de 144 mp, din domeniul public al orașului Vlăhița, în domeniul privat ale acestuia.

Art. 2.- (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 610267/2025 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. 610268/2025 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. 3.- Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 3845 din data de 27.05.2025, având ca obiect prețul negociat de schimb a imobilelor conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4.- Se aprobă efectuarea unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița reprezentat de Primar LŐRINCZ Csaba pe de o parte și domnul BARCZÁN Zsolt, pe de altă parte, după cum urmează:

a). Orașul Vlăhița dă în schimb, fără plată de sultă, domnului BARCZÁN Zsolt, terenul fâneată în intravilan, proprietate publică al Orașului Vlăhița având număr cadastral 58105, Carte Funciară nr. 58105 a localității Vlăhița, având suprafața de 144 mp. evaluat la 15.600,00 Lei valoare fără TVA.,

b). Orașul Vlăhița primește în schimb de la proprietarul domnul BARCZÁN Zsolt, cu plata unei sulte în valoare de 1.100,00 lei, teren fâneată în intravilan, situat în orașul Vlăhița, având număr cadastral 58094, înscris în Cartea Funciară nr. 58094 a localității Vlăhița, în suprafață de 203 mp, evaluat la 14.500,00 Lei valoare fără TVA.;

Art. 5.- Se aprobă încheierea contractului de schimb, în formă autentică în fața Notarului Public, între Orașul Vlăhița, pe de o parte și între domnul BARCZÁN Zsolt pe de altă parte, având ca obiect imobilele înscrise în C.F. nr. 58105 a localității Vlăhița și C.F. nr. 58094 a localității Vlăhița, situate în intravilanul și extravilanul Orașului Vlăhița, județul Harghita;

Art. 6. - 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. 7. – Imobilul menționat la art. 4., lit. b)., urmează să fie inclus în domeniul public al Orașului Vlăhița la valoarea prevăzută în contractul de schimb.

Art. 8. – 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;

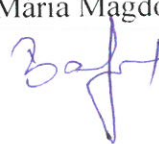
Art. 9. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General al Orașului Vlăhița, respectiv se comunică Primarului Orașului Vlăhița, Serviciului Economic, Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului, administrarea domeniului public și privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Vlăhița, la 29 mai 2025

Președintele de ședință
ELEKES István



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,
BATÓ Mária Magdolna





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. 3845 din 27.05.2025

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 27.05.2025 la sediul orașului Vlăhița cu privire la negocierea prețului pentru schimbarea imobilelor, situate în intravilanul și extravilanul orașului Vlăhița, având ca titular al dreptului de proprietate pe domnul BARCZÁN Zsolt și Orașul Vlăhița.

Comisia numită prin Dispoziția nr. 139/2025 a Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Sándor Zsolt-István

Membru : Márton Vera

Membru : Mihály Mária-Noémi

au participat la negociere cu titularul dreptului de proprietate ai imobilului ce constituie obiectul negocierii, domnul BARCZÁN Zsolt.

Luând în considerare

Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat Bálint László nr. 610267/2025 din 23.05.2025 pentru terenul fâneață în intravilan înscris în C.F.nr. 58105 a localității Vlăhița, în suprafață de 144 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe Orașul Vlăhița, cu sediul în str. Turnătorilor, nr. 20, județul Harghita, prin care:

- terenul înscris în CF nr. 58105 a localității Vlăhița s-a evaluat la o valoare de 15.600,00 RON

Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat Bálint László nr. 610268/2025 din 23.05.2025 pentru terenul fâneață în extravilan înscris în C.F.nr. 58094 a localității Vlăhița, în suprafață de 203 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe domnul BARCZÁN Zsolt, domiciliat în orașul Vlăhița, str. Berényi Margit, județul Harghita, prin care:

- terenul înscris în CF nr. 58094 a localității Vlăhița s-a evaluat la o valoare de 14.500,00 RON

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. 58105 Vlăhița în suprafață de 144 mp. având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de 15.600, 00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 21,46 euro/mp.

2. Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 58094 Vlăhița în suprafață de 203 mp. având ca titular al dreptului de proprietate pe domnul BARCZÁN Zsolt evaluat la valoarea de 14.500, 00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 14,14 euro/mp.

Președintele comisiei de negociere ai UAT Oraș Vlăhița propune schimbul cu achitarea unei sulte în valoare de 1.100,00 lei, constând în diferența de valoare între cele două terenuri.

Domnul BARCZÁN Zsolt este de acord cu propunerea președintelui comisiei de negociere și astfel schimbul terenurilor se va efectua cu achitarea unei sulte în valoare de 1.100,00 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 domnul BARCZÁN Zsolt, 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 : Sándor Zsolt-István

Membru : Márton Vera

Membru : Mihály Mária-Noémi



Proprietar: BARCZÁN Zsolt

Barcsán

Anexa nr. 1 la HCL 84/20

Nr. raport: 610267/2025

RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

Teren intravilan

situat în

or. Vlahita, str. Berenyi Margit, nr. F.N., cad. 58105, jud. Harghita

proprietatea

or. Vlahita

la data de 23.05.2025

Cliant 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 Șălinț Laszlo și al directorului general al societății de evaluare.

Cuprins

Pagina

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

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru teren intravilan, nr. cad. 58105, în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din teren intravilan, nr. cad. 58105 cu suprafața de 144 mp, cu proprietar Or. Vlahita

Data evaluării este 23.05.2025 care este și data raportului. Inspekția bunului imobil a fost efectuat în data de 07.02.2025.

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: **15.600 RON** echivalent *3.090 Euro*, la un curs de schimb 1 Euro = 5.055 RON, valabil la data de 23.05.2025. 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 că 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 Natională 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 permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

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

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară teren intravilan, nr. cad. 58105 este amplasat în UAT Vlahita, jud. Harghita, format din teren intravilan cu suprafața de 144 mp, cu proprietar Or. Vlahita.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată 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 = 5.055 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 23.05.2025 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 07.02.2025 .

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 și identificare legala(acte de proprietate/starea de fapt);
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Analiza pieței construcțiilor(costuri în 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 locația,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. 58105,nr. cerere 22086 din 14.05.2024,emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 74 din 27.06.2024,emis de or. Vlahita;
- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit.pentru studierea locației,a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific,portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local 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,
- Conform CU,nr.74/2024,terenul se afla în proprietatea Or. Vlahita,ca domeniul public,evaluarea este procesat în ipoteza dreptului deplin;
- 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,descrișă 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(suprafete pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF/plan de situatii) existând posibilitatea existenței și alte informații de care nu am cunoștință,
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului.Suprafetele au fost preluate din documentele existente.In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată,
-
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea 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- *Documentare și conformare;*
- SEV 103- *Raportare;*
- SEV 104- *Tipuri de valori;*
- SEV 105- *Abordări și metode de evaluare ;*
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile.*

2.12. Descrierea raportului

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

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

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

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

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

CAPITOL III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară teren intravilan, nr. cad. 58105 este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din teren intravilan, nr. cad. 58105 cu suprafața de 144 mp, cu proprietar Or. Vlahita.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin, al proprietarilor înscrși în extrasele de carte funciara anexat. Situația privind cartea funciara: nu am avut la dispoziție extrasele de carte funciara pentru informare, actualizat la zi.
Dreptul de proprietate este considerat valabil, marketabil și neafectat de sarcini sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

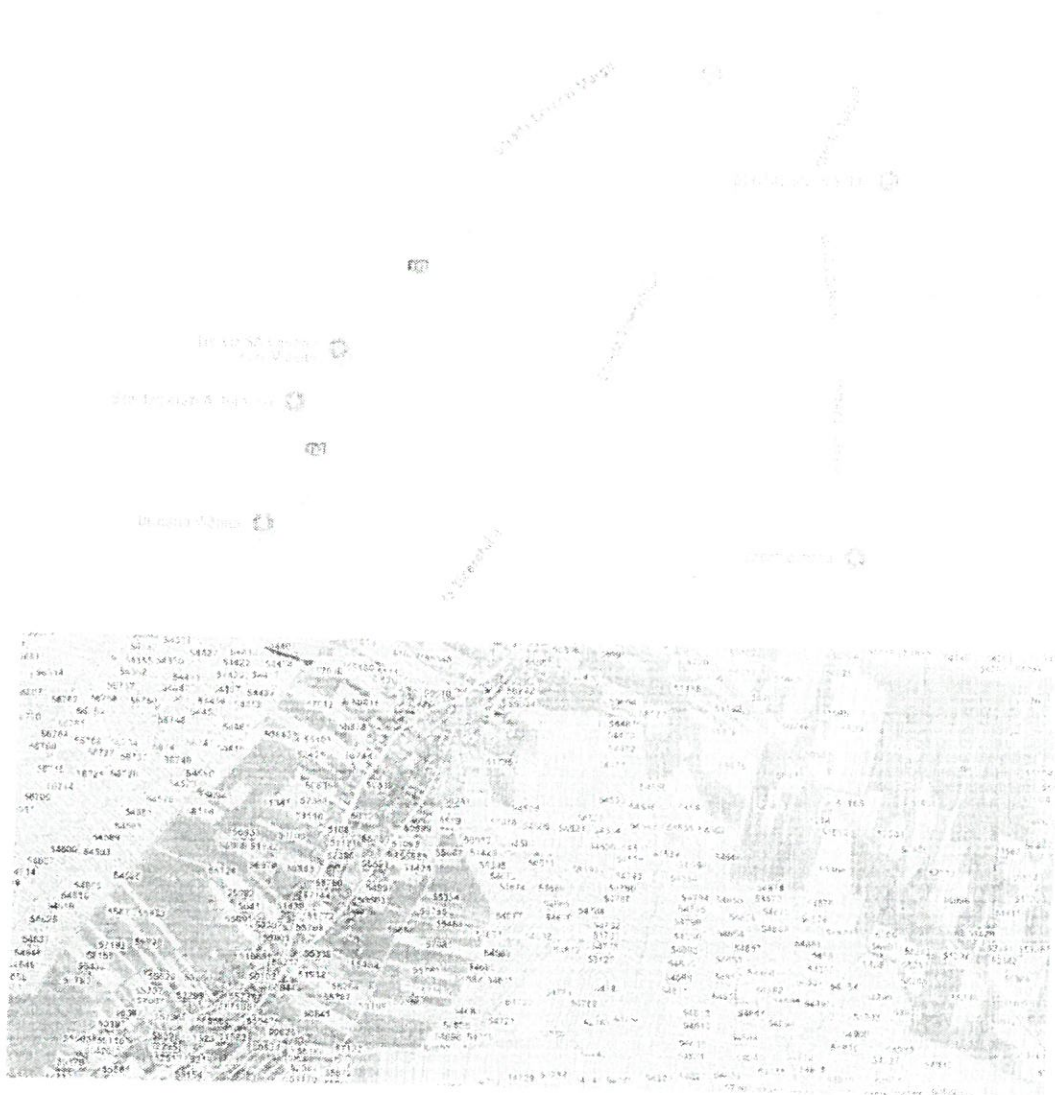
Imobilul se află în proprietatea Or. Vlahita, cu titlu de domeniul public, conform extras de carte funciara-capitol B, anexat. Pe baza documentelor avute la dispoziție, declarația clientului se presupune că proprietatea este liber de sarcini și va fi asigurat dreptul deplin.

3.3. Date despre zonă

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

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona periferică zona rezidențială localității.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare rezidențială, zona fiind prezentată în continuare:



În zonă sunt case de locuit, sedii de firme, magazin și drum asfaltat/pietruit.
Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona rezidențială ușor accesibilă. Elemente negative: parcuri limitate.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren intravilan,nr. cad. 58105,amplasat în UAT or. Vlahita,nr.cad. 58105,jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Suprafata:144 mp,teren intravilan;

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

Drum asfalt,acces direct;

Deschiderea ,3 ml;

Teren partial imprejmuit;

Constructii: fara constructii.

Nu avem informatii privind clasa de risc seismic,în momentul inspectiei dupa 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 agricol.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

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

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza 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 postpandemice și a războiului 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.

Piața imobiliară

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

Piața imobiliară februarie 2025

În luna februarie 2025 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 51.978 de imobile, cu 21.144 mai multe față de luna ianuarie. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna februarie este cu 1.815 mai mic față de perioada similară a anului 2024.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în februarie 2025, în București – 9.945, Ilfov – 3.616 și Constanța – 2.908. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 57, Ialomița – 155 și Giurgiu – 268.

Numărul ipotecilor, la nivel național, în februarie 2025, a fost de 29.514, cu 4.711 mai mare față de februarie 2024. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 6.201, Constanța – 2.651 și Ilfov – 2.178. La polul opus se află județele Bistrița-Năsăud – 82, Harghita – 84 și Covasna – 88.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a doua lună a anului 2025 sunt Dolj – 596, Buzău – 521 și Brăila – 452. (Sursa ANCPI)

Orasul Vlahita este situat la 110 km nord-est de Brasov și este străbătut de râul Homorodul mic. Conform recensământului efectuat în 2021, populația Orasului Vlahita se ridică la 6468 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 6898 locuitori. Din punct de vedere economic orasul nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea 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 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 pieței. Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților rezidențiale, de tip teren liber de construcții în localitatea Vlahita și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 11-15 euro/mp pentru teren intravilan. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 12 euro/mp, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordărilor în evaluare

Practica evaluărilor se referă în general la 3 abordări distincte numite: Abordarea prin Piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordări sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații. În acest sens precizăm Abordarea reziduală care este o combinație a celor trei metode enumerate anterior, și care este definită de asemenea mai jos.

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

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

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

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

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

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai 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 constructiile 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 cea utilizarea este fezabila financiar;
 - maxim productiva – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru cea utilizare.
- In opinia noastra tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuala 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 piața, și anume ;

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

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

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

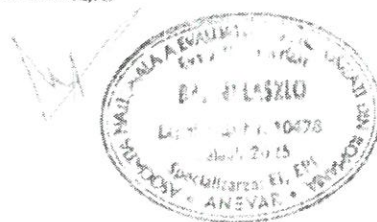
Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța ca datele disponibile, rationamentul și logica au dus la judecati corecte. Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

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 – consideram că în cazul abordării prin piață au fost prezentate comparabile cu corecții brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost suficient pentru analiza. Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda comparațiilor, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietati similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexat cu valoarea de piață de **15.600 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 = 5,055 RON;
- Data inspecției: 07.02.2025;
- Data evaluării: 23.05.2025.

Evaluator autorizat,
Bálint László



Teren intravilan situat în cr. Vlahita str. Berenji Margit, nr. F.N. nr. cad. 58105 în suprafața de 143 m²

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	3.090	54.670	36.400	28.868
Suprafata - mp		4.970.00	2.800.00	1.924.50
Deschidere	3.00	50.00	30.00	27.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	21	11.00	13.00	15.00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		9	11	13
Element de comparatie				
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Proprietate proprietate				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9		

Date comparabile teren intravilan:

1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/872482-49-7-ar-beitelek.html>

Szekely Hirdeto | Céloldal | Bejelentkezés | Regisztráció | Kérleked

59-telek/872482-49-7-ar-beitelek.html

1180 EUR/árnyék

Hirdetés tartalma

Eladó 59-telek/872482-49-7-ar-beitelek.html

Információk a hirdetésről

Ár	1180 EUR/árnyék
Árnyék	872482
Kiadás dátuma	2025-05-20
Árnyék	872482

Kapcsolódó hirdetések

Ár	872482
Árnyék	872482

Eladó Eladó 59-telek/872482-49-7-ar-beitelek.html

2

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/904286-beltelek-szentegyhazan.html>

Szekely Hirdeto | Céloldal | Bejelentkezés | Regisztráció | Kérleked

59-telek/904286-beltelek-szentegyhazan.html

Hirdetés tartalma

Eladó 59-telek/904286-beltelek-szentegyhazan.html

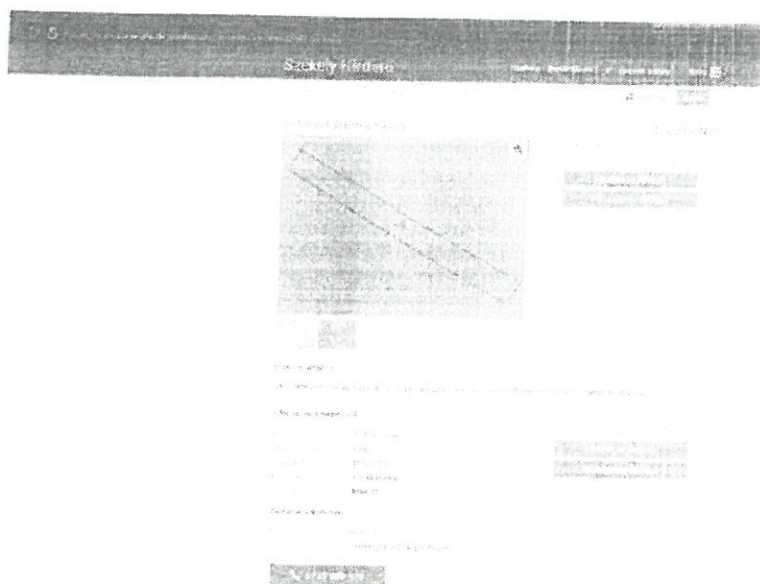
Információk a hirdetésről

Ár	1180 EUR/árnyék
Árnyék	872482
Kiadás dátuma	2025-05-20
Árnyék	872482

Kapcsolódó hirdetések

Ár	872482
Árnyék	872482

Eladó Eladó 59-telek/872482-49-7-ar-beitelek.html



ROMÂNIA
Județul Harghita
Primăria Orașului Vlăhița

Nr. 3963 din 27.06.2024

COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI
Str. Turnătorilor nr. 29, Tel/Fax: +4 0266 246634, 0266 246635

CERTIFICAT DE URBANISM TELEPŪLĖSRENDEZĖSI BIZONYLAT

Nr. 74. din 27.06.2024

În scopul:

EVALUARE TERENURI CF. NR. 58105-VLĂHIȚA

Ca urmare a cererii adresată de **LÖRINCZ CSABA**, în calitate de primar al Orașului Vlăhița, telefon/fax 0266 246635 / 0266 246634, e-mail: office@primariavlahita.ro, cu sediul în orașul Vlăhița, cod poștal: 535800, str. Turnătorilor nr. 20, având C.U.I. 4245224, înregistrată la nr. 3963 / 27.06.2024.

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

sau identificat prin:

Plan de încadrare în zonă,
Extras de Carte Funciară;

scara 1 : 25 000

C.F. nr. 58105 - Vlăhița

nr. cad. 58105

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul aferent obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. nr. 2., conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat M.L.P.T.L. sub nr. 1073/2000 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 130/2023;
- Terenul se află în domeniul public al orașului Vlăhița conform H.G. 1351/2001, Anexa 10, însoțit prin H.C.L. al orașului Vlăhița, nr. 25/2001, pentru aprobarea Inventarului bunurilor din domeniul public al orașului Vlăhița;
- Condițiile prevăzute de alin. (1), al Art. 1, al Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, autorizația de construire se eliberează titularului unui drept real asupra imobilului teren și/sau construcții;
- Imobilul nu se regăsește în zona de protecție a monumentului istoric și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren viran în intravilan, 144 mp cu categoria de folosință fâneată conform C.F. nr. 58105-Vlăhița;
- Utilizări funcționale permise: - subzona Li - locuințe cu dotări aferente, instituții și dotări de interes public, amenajări de spații verzi;
 - subzona Vs - construcții și amenajări pentru sport și agrement, spații verzi
 - subzona Vpp - plantații de protecție
- Utilizări permise cu condiții: - subzona ti + Li - locuințe cu condiția asigurării protecției față de riscurile naturale;

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE: 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.G.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 A1

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
LORINCZ Csaba

Arhitect șef delegat
PETRES László

Secretar general
ULKEI Jolan Erka

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 _____



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58105 Vlahita

Nr. cerere 22086
Ziua 14
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100167363109



Semnat cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Vlahita, Str Berényi Margit, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	58105	144	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
22086 / 14/05/2024	
Act Normativ nr. 1351, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentatie tehnica, din 13/05/2024 emis de HAJDU GERGELY SZABOLCS; Act Administrativ nr. 2622, din 29/04/2024 emis de ORASUL VLAHITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 13/05/2024 emis de HAJDU GERGELY SZABOLCS; Act Administrativ nr. 19, din 29/02/2024 emis de ORASUL VLAHITA.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1
1) ORASUL VLĂHITA, CIF:4245224, ca domeniu public	

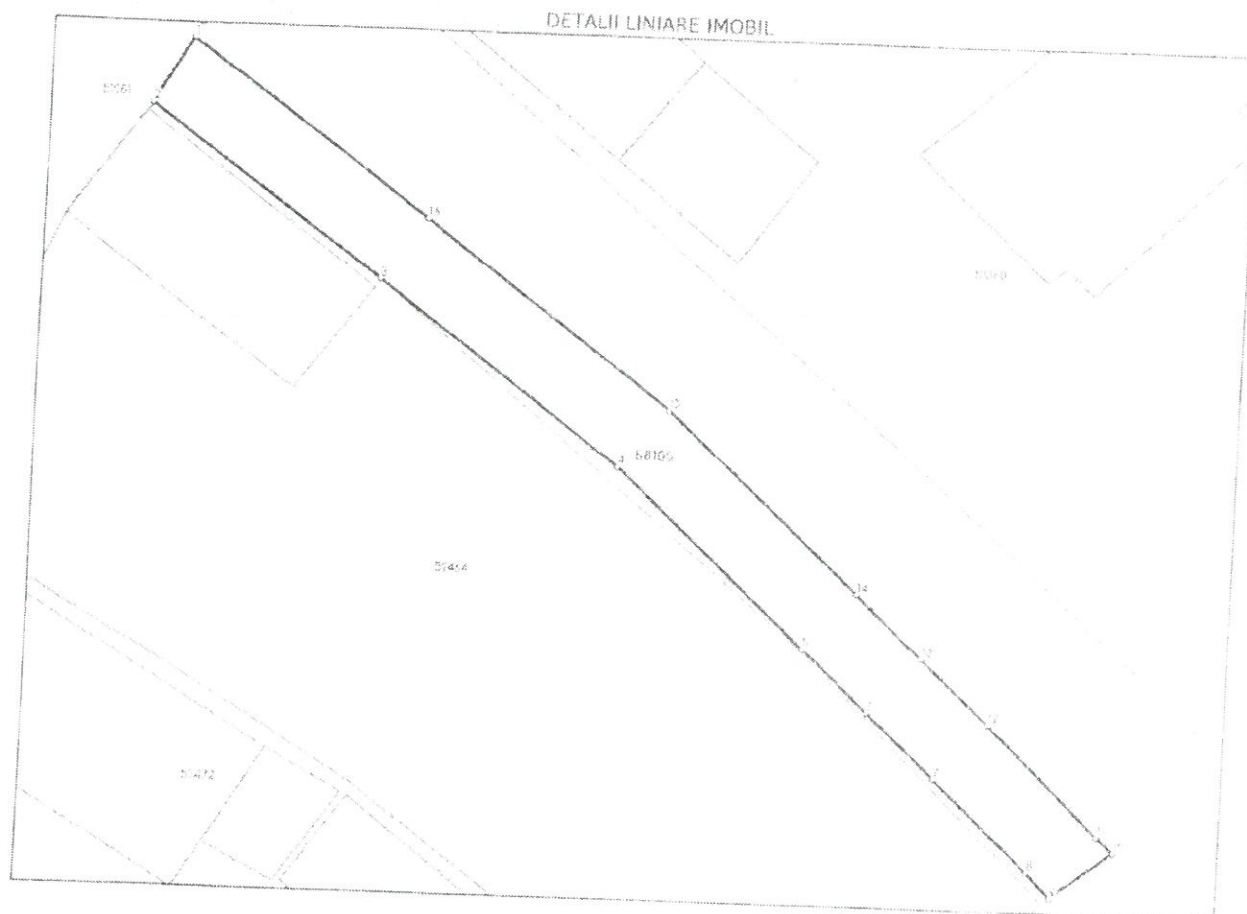
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58105	144	

* 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	fâneata	DA	144	-	-	-	Imprejmuit între punctele 16-9

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.017
2	3	11.282
3	4	12.053
4	5	10.243
5	6	3.612
6	7	3.703

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	5.215
8	9	1.39
9	10	3.065
10	11	0.937
11	12	6.226
12	13	3.716
13	14	3.611
14	15	10.415
15	16	12.228
16	1	11.603

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
16-05-2024

Asistent Registrator,
DALMA GĂSPAR

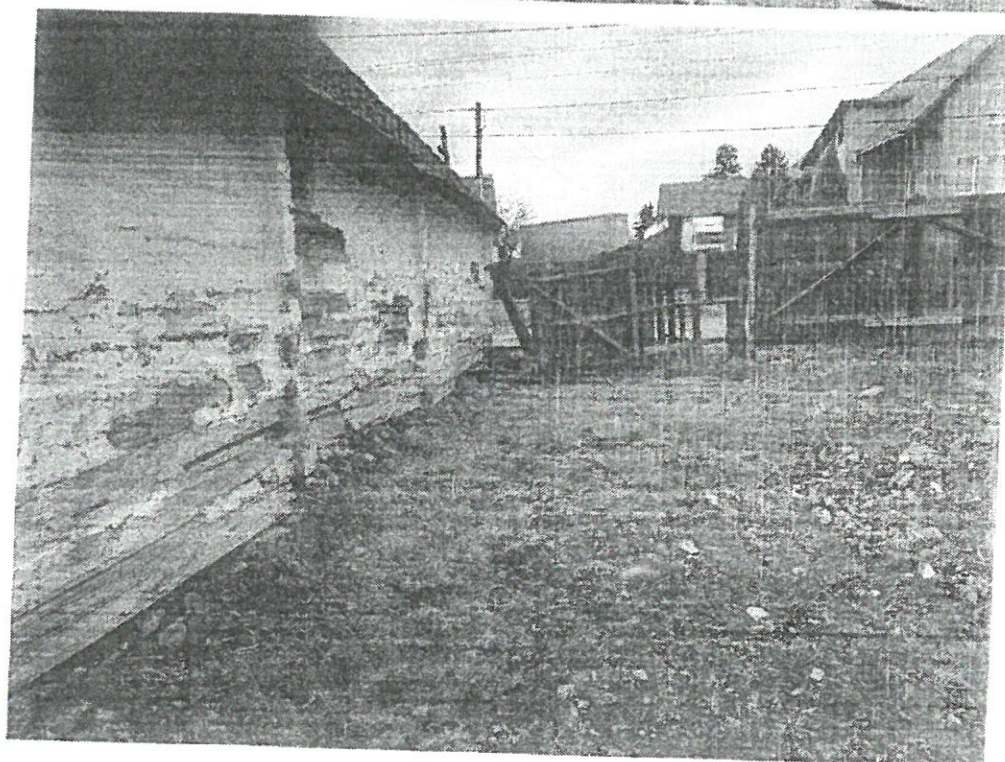
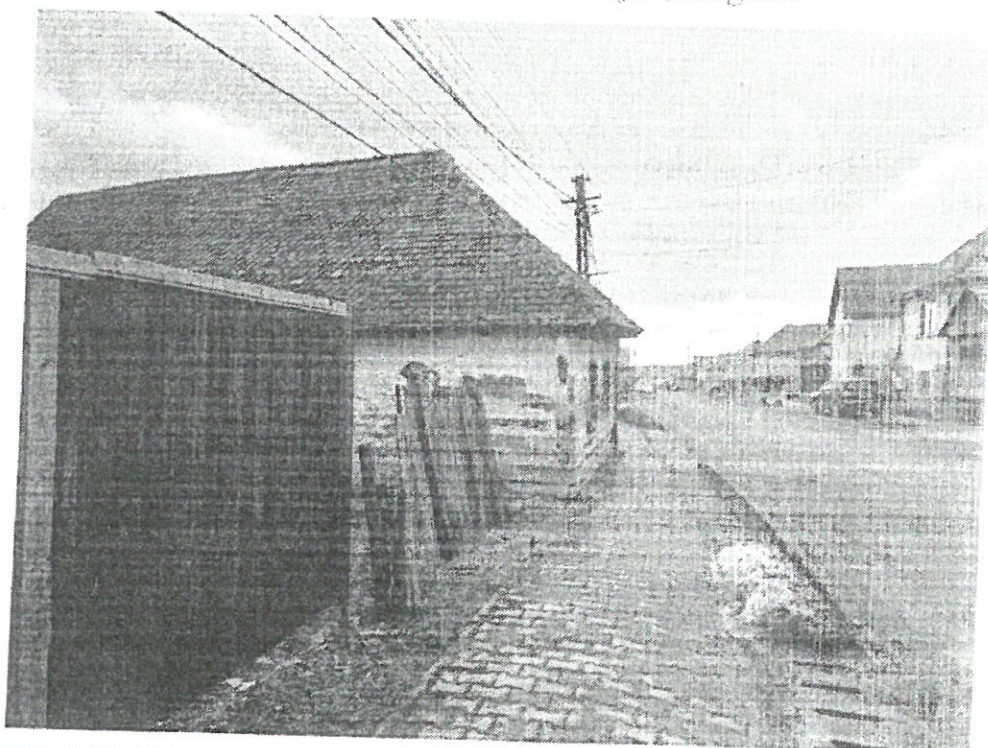
Referent,

Data eliberării,
//____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Bunul imobil: **Teren intravilan**, situat în
or. Vlahița, nr. cad. 58105, jud. Harghita



anexă nr. 2 la HCL 84/2025

Nr. raport: 610268/2025

3783/2605 2025

RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

Teren extravilan

situat în

or. Vlahita, str. -, nr. F.N., cad. 58094, jud. Harghita

proprietatea

or. Vlahita

la data de 23.05.2025

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 lui clientilor 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	3
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	4
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	5
2.9	Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.10	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.11	Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	7
2.12	Descrierea raportului	
Cap.III	Prezentarea datelor	9
3.1	Identificarea bunurilor evaluate	9
3.2/3.3	Descrierea juridică, date despre zona	11
3.4	Descriere imobil	11
3.5/3.6/3.7	Aspecte privind utilizare, istoric, Analiza pieței imobiliare	11
Cap.IV	Analiza datelor și concluziile	16
4.1	Cea mai bună utilizare	17
4.2	Abordarea prin piața	18
4.3	Reconcilierea valorii, Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului	

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru teren extravilan, nr. cad. 58094, în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din teren extravilan, nr. cad. 58094 cu suprafața de 203 mp, cu proprietar Barczan Zsolt

Data evaluării este 23.05.2025 care este și data raportului, inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 07.02.2025.

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: **14.500 RON** echivalent 2.870 Euro, la un curs de schimb 1 Euro = 5.055 RON, valabil la data de 23.05.2025. 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 că 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 permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

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

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

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

2.3. Scopul evaluării

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

2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară teren extravilan, nr. cad. 58094 este amplasat în UAT Vlahita, jud. Harghita, format din teren extravilan cu suprafața de 203 mp, cu proprietar Barczan Zsolt.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată 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 = 5.055 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 23.05.2025 care este și data raportului. Inspecția bunului imobil a fost efectuată în data de 07.02.2025.

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 tehnică (titlu de proprietate/autorizație de construcție/cadastru/situație de fapt și identificare legală (acte de proprietate/starea de fapt));
- Analiza pieței specifice din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Analiza pieței construcțiilor (costuri în construcții);
- Limitări documentare: nu am avut la dispoziție plan de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de ANCPI Harghita-BCPI-Odorheiu Secuiesc, alte documente legate de calitatea lucrărilor executate, situații de lucrări investiții până la data evaluării, documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora și locația, documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate prezentului raport.

Documentele puse la 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 parțial anexate raportului sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 58094, nr. cerere 18181 din 17.04.2025, emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 48 din 21.05.2025, 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 specifică, portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local și 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 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,descrișă 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(suprafete pe baza documentelor puse la dispoziție/ECF/plan de situatii) 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.Suprafetele au fost preluate din documentele existente.In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.
- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietatea evaluată.
-

- Valorile estimate sunt valabile la data evaluării, în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului absolut de proprietate asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

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

Standarde utilizate:

- SEV 100- *Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării*;
- SEV 102- *Documentare și conformare*;
- 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 imobiliară teren extravilan, nr. cad. 58094 este amplasat în UAT or. Vlahita, jud. Harghita, format din teren extravilan, nr. cad. 58094 cu suprafața de 203 mp, cu proprietar Barcan Zolt.

Dreptul de proprietate evaluat: deplin, al proprietarilor înscrși în extrasele de carte funciara anexat. Situația privind cartea funciara: nu am avut la dispoziție extrasele de carte funciara pentru informare, actualizat la zi.

Dreptul de proprietate este considerat valabil, marketabil și neafectat de sarcini sau alte aspect care pot afecta valoarea.

3.2. Descrierea juridică

Imobilul se află în proprietatea Barcan Zolt, conform extras de carte funciara - capitol B, anexat. Pe baza documentelor avute la dispoziție, declarația clientului se presupune că proprietatea este liber de sarcini și va fi asigurat dreptul deplin.

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. Localitățile mai importante din zonă sunt Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc, Gheorgheni și Brașov. Cele mai apropiate aeroporturi internaționale se află la Brașov, Bacău, Târgu-Mureș, Sibiu Cluj-Napoca și la București.

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona periferică zona rezidențială localității.

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



În zonă sunt case de locuit, sedii de firme, terenuri libere/agricole si drum asfaltata/pietruit.

Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt: zona rezidentiala mediu accesibilă. Elemente negative: parcare limitate.

3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren extravilan,nr. cad. 58094,amplasat în UAT or. Vlahita,nr.cad. 58094,jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Suprafata:203 mp,teren extravilan,în imediata vecinatate de intravilan:

Echipare edilitară: electricitate,apa în apropiere :

Drum pietruit,acces direct;

Deschiderea ,3 ml;

Teren neîmprejmuit;

Constructii: fara constructii.

Nu avem informatii privind clasa de risc seismic,în momentul inspectiei dupa 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 agricol.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

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

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomică

România a înregistrat creșteri economice importante în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanți 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 pospandemice și a războiului 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 februarie 2025

În luna februarie 2025 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 51.978 de imobile, cu 21.203 mai multe față de luna ianuarie. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna februarie este cu 1.815 mai mic față de perioada similară a anului 2024.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în februarie 2025, în București – 9.945, Ilfov – 3.616 și Constanța – 2.908. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 57, Ialomița – 155 și Giurgiu – 268.

Numărul ipotecilor, la nivel național, în februarie 2025, a fost de 29.514, cu 4.711 mai mare față de februarie 2024. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 6.201, Constanța – 2.651 și Ilfov – 2.178. La polul opus se află județele Bistrița-Năsăud – 82, Harghita – 84 și Covasna – 88.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a doua lună a anului 2025 sunt Dolj – 596, Buzău – 521 și Brăila – 452. (Sursa ANCPI)

Orasul Vlahita este situat la 110 km nord-est de Brasov și este străbătut de râul Homorodul mic. Conform recensământului efectuat în 2021, populația Orasului Vlahita se ridică la 6468 de locuitori, în scadere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 6898 locuitori. Din punct de vedere economic orasul nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economică și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere a prețurilor pe piața imobiliară, atât cererea cât și oferta fiind reduse

Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare rezidențială/agricolă de tip teren
- ✓ atractiva, 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 localității.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți rezidențiale/agricole 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/agricolă 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 9-14 euro/mp pentru teren extravilan în imediata vecinătate a intravilanului. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 10 euro/mp, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

CAPITOL IV. Analiza datelor și concluziile

Aspecte teoretice a abordărilor în evaluare

Practica evaluărilor se referă în general la 3 abordări distincte numite: Abordarea prin Piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordări sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situații. În acest sens precizăm Abordarea reziduală care este o combinație a celor trei metode enumerate anterior, și care este definită de asemenea mai jos.

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

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

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

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

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

4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare este defnita 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 constructiile 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 concordanta 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/drum. 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 analiza 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 tranzație.

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 ca 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 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 **14.500 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 = 5.055 RON;
- Data inspecției: 07.02.2025;
- Data evaluării: 23.05.2025.

*Evaluator autorizat,
Bálint László*



Teren extravilan situat în or. Vlahitla, nr. cad. 58094, în suprafața de 203 mp

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subject	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta - Euro (rotunjiti)	2.870	54.670	36.400	28.868
Suprafata - mp	203.00	4.970.00	2.800.00	1.924.50
Deschidere	3.00	50.00	30.00	27.00
Valoare oferta - Euro/mp (rotunjiti)	14	11.00	13.00	15.00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie - Euro ajustata		9	11	13
Element de comparatie				
Grupul de comparatie 1				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Grupul de comparatie 2				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Grupul de comparatie 3				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Grupul de comparatie 4				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Grupul de comparatie 5				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Grupul de comparatie 6				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		9	11	13
Grupul de comparatie 7				
Ajustare (%)		70%	55%	45%
Ajustare		7	6	6
Pret ajustat		16	17	18
Grupul de comparatie 8				
Deschidere/ adancime	0.04	0.10	0.32	0.38
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare		-2	-2	-2
Pret ajustat		14	15	17
Grupul de comparatie 9				
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare		0	1	0
Pret ajustat		14	16	17
Grupul de comparatie 10				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		14	16	17
Grupul de comparatie 11				
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare		-2	-2	-2
Pret ajustat		12.2	13.8	14.1
Grupul de comparatie 12				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		12.2	13.8	14.1
Ajustare totala neta		3	3	4
Ajustare totala neta (%)		30%	25%	11%
Ajustare totala bruta		10	11	10
Ajustare totala bruta (%)		110%	99%	79%
Numar ajustari negative		2	2	2
Numar ajustari pozitive		1	2	4
Numar elemente similare		5	6	5
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				14.1 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				2.871 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita				2.870 Euro

Date comparabile teren intravilan:

1

<https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/872482-49-7-ar-beltelek.html>

Szekely Hirdeto Szekely Hirdeto Szekely Hirdeto Szekely Hirdeto

49-7 ar beltelek 1 500 EUR 21.000 m²

Hirdetés tartalma

Eladó 49-7 ar beltelek 1 500 EUR 21.000 m²

Információk a hirdetésről

Ár	1 500 EUR (1500000 Ft)
Terület	21.000 m ²
Telek típusa	Általános
Állapot	Eladó

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető: Szekely Hirdeto

Telefonszám: 07248249

2

https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/904286.beltelek_szentegyhazan.html

Szekely Hirdeto Szekely Hirdeto Szekely Hirdeto Szekely Hirdeto

904286.beltelek_szentegyhazan 1 500 EUR 21.000 m²

Hirdetés tartalma

Eladó 904286.beltelek_szentegyhazan 1 500 EUR 21.000 m²

Információk a hirdetésről

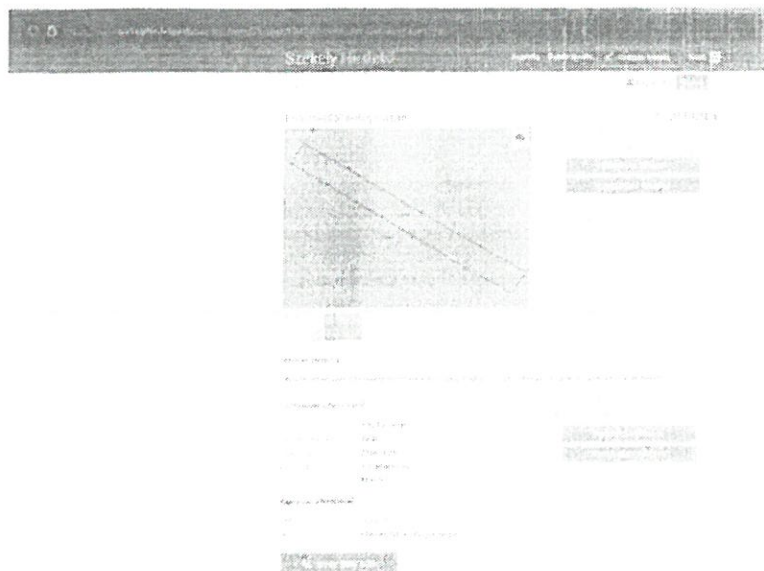
Ár	1 500 EUR (1500000 Ft)
Terület	21.000 m ²
Telek típusa	Általános
Állapot	Eladó

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető: Szekely Hirdeto

Telefonszám: 07248249

<https://www.szekelyhirdeto.info/apro hirdetes/59-telek/894740-belterulei-szentegyhazan.html>



ROMÂNIA
Județul Harghita
Primăria Orașului Vlăhița
Nr. 3528 din 21.05.2025

COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI
Str. Turnătorilor nr. 20, Tel/Fax: +40.266 246 634 - 635,000

CERTIFICAT DE URBANISM TELEPÜLESRENDEZÉSI BIZONYLAT

Nr. 48, din 21.05.2025

În scopul

EVALUARE TEREN CF. NR. 58094-VLĂHIȚA

Ca urmare a cererii adresate de **LORINCZ 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. 3528/15.05.2025;

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

sau identificat prin :

Plan de încadrare în zonă;

Extras de Carte Funciară;

scara 1 : 25 000

C.F. nr. 58094 – Vlăhița

nr. cad. 58094

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul aferent obiectivului se află în extravilanul localității, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat M.L.P.T.L. sub nr. 1073/2000 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 130/2023;

- Terenul se află în proprietate privată;

- Condițiile prevăzute de alin. (1) al Art. 1. al Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, autorizația de construire se eliberează titularului unui drept real asupra imobilului teren și/sau construcții;

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

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală, teren viran în extravilan, 203 mp cu categoria de folosință fâneată conform C.F. nr. 58094-Vlăhița.

- Reglementări fiscale: Îndeplinirea obligațiilor fiscale față de bugetul local

3. REGIMUL TEHNIC:

- Suprafață terenului pentru care s-a cerut prezentul certificat de urbanism este de S=203 mp
- Amplasarea construcțiilor, accese, regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară, indici de control caracteristici arhitecturale, parcaje, spații verzi, accese și împrejurimi, conform R.G.U.
- Pe străzile cu fronturi construite se va respecta aliniamentul existent, în zonele neconstruite, unde există drumuri, se va respecta o retragere de minim 8 m față de axul drumului.
- Se solicită un plan de situație – plansă pe suport topografic, la scară 1:200, prin care se vor prezenta modul de amenajare a curții interioare, construcția existentă cu modificări propuse, acces carosabil și pietonal în incintă, spații verzi, locuri de parcare auto, acces P.S.I. gard împrejurime, etc. conf. L50/1991. Planul de situație se predă și în format digital în sistem coordonat Stereop 1970 pe fișii proprii și separate.

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

EVALUARE TEREN CF. NR. 58094-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: Agenția pentru Protecția Mediului Harghita, Str. Márton Áron, Nr. 43, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directive 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: vezi fișă 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
SIMÓ Árpád

Secretar general delegat
BATÓ Maria Magdolna

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
LÖRINCZ Csaba

Arhitect șef

Secretar general
ULKEI Jolán Enka

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. 58094 Vlahita

Nr. Cerere: 18181
Ziua: 17
Luna: 04
Anul: 2025

Cod verificare
100188596531



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Harghita, UAT Vlahita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58094	203	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13365 / 24/03/2025		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE IMOBILIARA SI DE PARTAJ VOLUNTAR ACT AUT. 488, din 24/03/2025 emis de Lajos Agnes;		
B1	Se înființează cartea funciara 58094 a imobilului cu numărul cadastral 58094 / UAT Vlahita, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 54409 înscris în cartea funciara 54409;	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cu titlu inițial de lege, conf. inch. nr. 2765/2024 și partaj, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) BARCZÁN ZSOLT, ca bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

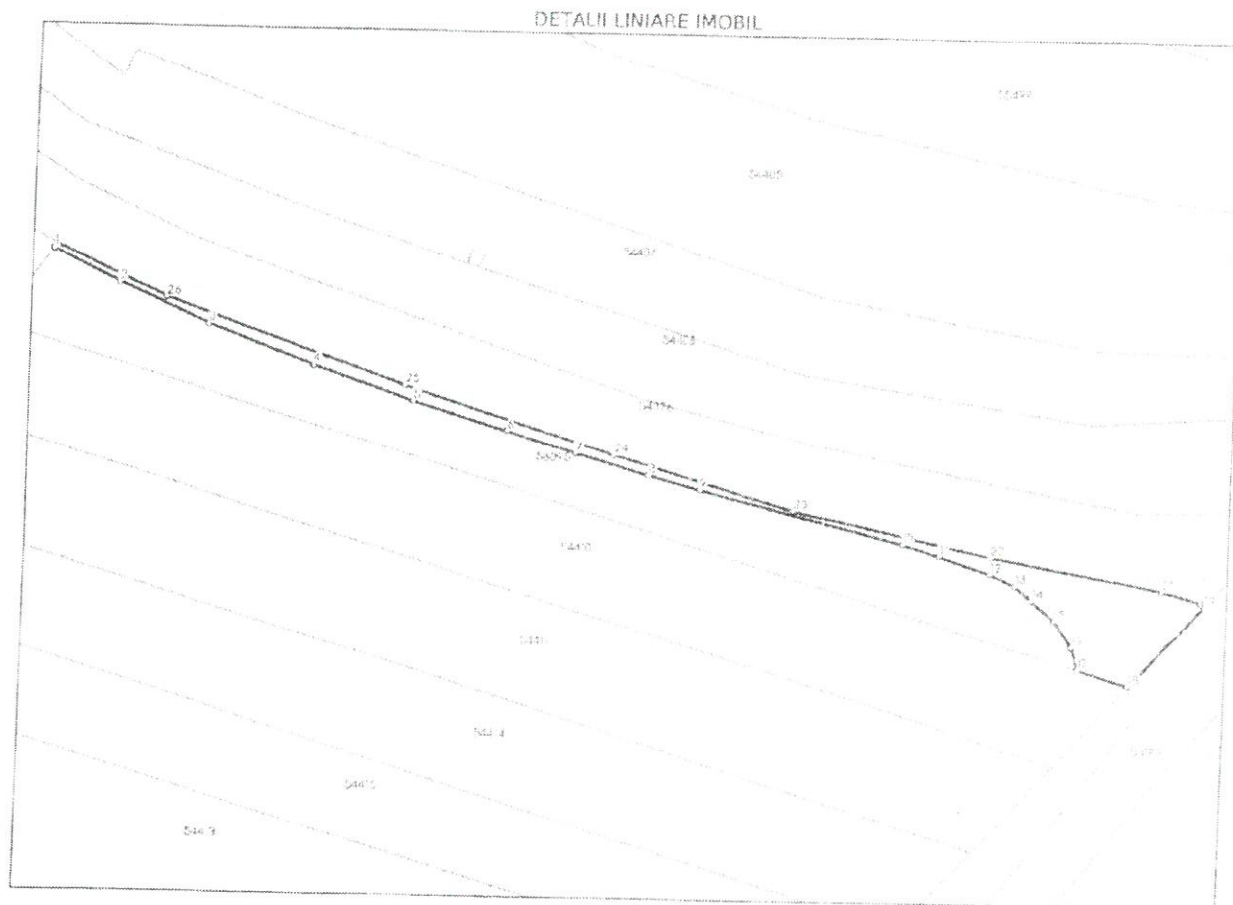
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
58094	203	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	faneata	NU	203	181	7419	-	Neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	540.103.657 538.234.208	2	540.110.016 538.231.13	7.064
3	540.118.603 538.227.241	4	540.128.78 538.223.399	10.878
5	540.138.346 538.220.065	6	540.147.336 538.217.354	9.391
7	540.154.179 538.215.283	8	540.161.244 538.213.187	7.37

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	540.110.016 538.231.13	3	540.118.603 538.227.241	9.427
4	540.128.78 538.223.399	5	540.138.346 538.220.065	10.13
6	540.147.336 538.217.354	7	540.154.179 538.215.283	7.149
8	540.161.244 538.213.187	9	540.166.177 538.211.905	5.097

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	540.166.177 538.211.905	10	540.185.779 538.206.974	20.212	10	540.185.779 538.206.974	11	540.189.395 538.203.885	3.777
11	540.189.395 538.203.885	12	540.194.355 538.204.229	5.229	12	540.194.355 538.204.229	13	540.196.704 538.203.091	2.61
13	540.196.704 538.203.091	14	540.198.448 538.201.753	2.197	14	540.198.448 538.201.753	15	540.200.664 538.199.773	2.972
15	540.200.664 538.199.773	16	540.202.416 538.197.214	3.101	16	540.202.416 538.197.214	17	540.203.046 538.194.952	2.348
17	540.203.046 538.194.952	18	540.207.958 538.193.451	5.136	18	540.207.958 538.193.451	19	540.215.131 538.201.352	10.671
19	540.215.131 538.201.352	20	540.214.736 538.201.8	0.597	20	540.214.736 538.201.8	21	540.210.992 538.202.785	3.871
21	540.210.992 538.202.785	22	540.194.32 538.205.888	16.958	22	540.194.32 538.205.888	23	540.175.162 538.210.045	19.584
23	540.175.162 538.210.045	24	540.157.816 538.215.095	18.085	24	540.157.816 538.215.095	25	540.137.53 538.221.591	21.301
25	540.137.53 538.221.591	26	540.114.545 538.229.703	24.374	26	540.114.545 538.229.703	27	540.103.961 538.234.623	11.672
27	540.103.961 538.234.623	1	540.103.657 538.234.268	0.515					

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/04/2025, 08:30

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

Bunul imobil: **Teren extravilan**, situat in
or. Vlahita, nr. cad. 58094, jud. Harghita

