



Hotărârea nr. 115/2025

privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv S.C. Hunro Team S.R.L. pe de altă parte

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 60/690/S/2025

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului juridic, administrație publică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 60/691/S/2025, respectiv Avizul nr. 60/711/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 60/712/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 60/713/S/2025 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

Procesul verbal de negociere nr. 5528 din data de 29.05.2025, încheiat între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv S.C. Hunro Team S.R.L. pe de altă parte;

Raportul de Evaluare Nr. 92/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 10, în suprafață construită desfășurată aproximativ de 240 mp, neintabulat, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 684 mp, înscris în C.F. nr. 55743 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55743, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita.

Raportul de Evaluare Nr. 90/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 15, în suprafață construită desfășurată de 169 mp, având nr. cadastral 52152-C1, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 1.212 mp, înscris în C.F. nr. 52152 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52152, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita.

Raportul de Evaluare Nr. 91/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 16, în suprafață construită desfășurată de 198 mp, având nr. cadastral 52151-C1, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 1.212 mp, înscris în C.F. nr. 52151 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52151, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita.

Raportul de Evaluare Nr. 88/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 18, în suprafață construită la sol de 99 mp, având nr. cadastral 55446-C1 aparținând domeniului public al Județului Harghita, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 1.208 mp, înscris în C.F. nr. 55446 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55446, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita.

Raportul de Evaluare Nr. 89/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 20, în suprafață construită la sol de 202 mp, având nr. cadastral 52150-C1, construcția anexă în suprafață construită la sol de 48 mp, având nr. cadastral 55150-C2, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 1.125 mp, înscris în C.F. nr. 52150 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52150, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita.

Raportul de Evaluare Nr. 93/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Casă din lemn, în suprafață construită la sol de 92 mp, având nr. cadastral 55029-C1, magazie din lemn în suprafață construită la sol de 18 mp, având nr. cadastral 55029-C2,

împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 721 mp, înscris în C.F. nr. 55029 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55029, situat în orașul Vlăhița, str. Turnătorilor, nr. 29, județul Harghita.

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

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 163/2024 privind înaintarea unei cereri către Consiliul Județean Harghita referitor la solicitarea trecerii unor imobile situate în intravilanul localității Băile Homorod, din domeniul public sau privat al UAT-ului Județul Harghita în domeniul public sau privat al UAT – ului Orașul Vlăhița; Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 15/2025 privind declararea unor imobile construcții aflate în localitatea Băile Homorod, orașul Vlăhița, ca fiind de uz sau de interes public local;

Hotărârea Consiliului Județean nr. 60/2025 privind transmiterea unor imobile aflate în localitatea Băile Homorod din domeniul public al Județului Harghita în domeniul public al Orașului Vlăhița;

Protocolul de Predare-Primire nr. 199023/2025 a unor imobile aflate în localitatea Băile Homorod din domeniul public al Județului Harghita în domeniul public al Orașului Vlăhița, înregistrat la registratura Primarului orașului Vlăhița cu numărul 4272/2025;

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 111/2025 privind includerea în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Vlăhița a unor imobile situate în intravilanul localității componente Băile Homorod al Orașului Vlăhița predate de către Consiliul Județean Harghita din domeniul public al Județului Harghita

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 unor imobile situate intravilan, înscrise în nr. CF nr. 52152, având nr. cadastral 52152-C1, CF. nr. 52151, având nr. cadastral 52151-C1, CF nr. 52150, având nr. cadastral 52150-C1, 52150-C2 din domeniul public al orașului Vlăhița, în domeniul privat ale acestuia.

Art. 2.- (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 92/2025 întocmit de către expertul evaluator autorizat Gergely Ioan membru titular ANEVAR, legitimat nr. 12772 potrivit Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 90/2025 întocmit de către expertul evaluator autorizat Gergely Ioan membru titular ANEVAR, legitimat nr. 12772 potrivit Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se însușește Raportul de evaluare nr. 91/2025 întocmit de către expertul evaluator autorizat Gergely Ioan membru titular ANEVAR, legitimat nr. 12772 potrivit Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Se însușește Raportul de evaluare nr. 88/2025 întocmit de către expertul evaluator autorizat Gergely Ioan membru titular ANEVAR, legitimat nr. 12772 potrivit Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Se însușește Raportul de evaluare nr. 89/2025 întocmit de către expertul evaluator autorizat Gergely Ioan membru titular ANEVAR, legitimat nr. 12772 potrivit Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(6) Se însușește Raportul de evaluare nr. 93/2025 întocmit de către expertul evaluator autorizat Gergely Ioan membru titular ANEVAR, legitimat nr. 12772 potrivit Anexei nr. 6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3.- Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 5528 din data de 29.07.2025, având ca obiect prețul negociat de schimb a imobilelor conform Anexei nr. 7 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4.- (1) Se aprobă efectuarea unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița reprezentat de Primar LÖRINCZ Csaba pe de o parte și S.C. Hunro Team S.R.L., pe de altă parte, după cum urmează:

a). Orașul Vlăhița dă în schimb, fără plată de sultă, societății Hunro Team S.R.L.,

- terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 684 mp, proprietate privată al Orașului Vlăhița înscris în C.F. nr. 55743 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55743, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, evaluat la 24.142, 05 lei, valoare fără TVA.,

- Clădirea Vilei nr. 15, în suprafață construită desfășurată de 169 mp, proprietatea publică al Orașului Vlăhița, având nr. cadastral 52152-C1, evaluat la 57.100,00 lei, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 1.212 mp, proprietatea privată al Orașului Vlăhița, înscris în C.F. nr. 52152 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52152, evaluat la 39.722,45 lei, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, evaluat la valoare totală de 96.822,45 lei, valoare fără TVA;

- Clădirea Vilei nr. 16, în suprafață construită desfășurată de 198 mp, proprietatea publică al Orașului Vlăhița, având nr. cadastral 52151-C1, evaluat la 14.300,00 lei, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 1.212 mp, proprietatea privată al Orașului Vlăhița, înscris în C.F. nr. 52151 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52151, evaluat la 39.722,45 lei, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, evaluat la valoare totală de 54.022,45 lei, valoare fără TVA;

- Terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 1.208 mp, proprietate privată al Orașului Vlăhița, înscris în C.F. nr. 55446 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55446, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, evaluat la valoare totală de 39.591,35 lei, valoare fără TVA;

- Clădirea Vilei nr. 20, în suprafață construită la sol de 202 mp, având nr. cadastral 52150-C1, evaluat la 46.600,00 lei, construcția anexă în suprafață construită la sol de 48 mp, având nr. cadastral 55150-C2, evaluat la 7.000,00 lei proprietate publică al Orașului Vlăhița, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 1.125 mp, proprietate privată al Orașului Vlăhița înscris în C.F. nr. 52150 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52150, evaluat la 31.765,86, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, evaluat la valoare totală de 85.365,86 lei, valoare fără TVA;

b). Orașul Vlăhița primește în schimb de la proprietarul S.C. Hunro Team S.R.L, fără plata unei sulte, o casă din lemn, în suprafață construită la sol de 92 mp, având nr. cadastral 55029-C1, evaluat la 200.000,00 lei, magazie din lemn în suprafață construită la sol de 18 mp, având nr. cadastral 55029-C2, evaluat la 4.350,00 lei, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 721 mp, înscris în C.F. nr. 55029 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55029, evaluat la 152.700,00 lei situat în orașul Vlăhița, str. Turnătorilor, nr. 29, județul Harghita, evaluat la valoare totală de 357.050,00 Lei valoare fără TVA.;

(2) Clădirea Vilei nr. 10, proprietate extratabulară, situată pe terenul înscris în CF nr. 55743 a localității Vlăhița nu constituie obiectul schimbului.

(3) Clădirea Vilei nr. 18, înscris în CF 55446 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55446-C1 nu constituie obiectul schimbului.

(4) Situația juridică ale imobilelor menționate la alin (2) și alin (3) urmează să fie clarificată în viitor.

Art. 5.- Se aprobă încheierea contractului de schimb, în formă autentică în fața Notarului Public, între Orașul Vlăhița, pe de o parte și între S.C. Hunro Team S.R.L. pe de altă parte, având ca obiect imobilele înscrise în C.F. nr. 55743 a localității Vlăhița, nr. cadastral 55743, CF. nr. 52152 a localității Vlăhița, nr. cadastral 52152, și 52152-C1, CF nr. 52151 a localității Vlăhița, nr. cadastral CF 52151 și 52151-C1, CF. nr. 55446 a localității Vlăhița, nr. cadastral 55446, CF. nr. 52150 a localității Vlăhița, nr. cadastral 52150, 52150-C1, 52150-C2 situate în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod și C.F. nr. 55029 a localității Vlăhița, nr. cadastral 55029, 55029-C1, 55029-C2 situat în Orașul Vlăhița, str/ Turnătorilor, nr. 29, 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 31 iulie 2025

Președintele de ședință
TANKÓ Csilla



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița
MÁRTON Ferenc



GERGELY I. IOAN ÎNTEPRINDERE INDIVIDUALĂ
Miercurea Ciuc, B-dul FRĂȚIEI ,nr. 3, Scara B, Ap.7, Județul Harghita
Nr. Inreg.O.R.C.: F 19/22/18.01.2010 ; Cod Unic de Înregistrare: 26410691
Nr.Inregistrare: 92/20235

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

OBIECTUL EVALUĂRII
VILA nr.10 cu terenul intravilan
Băile Homorod
(CF- 55743/ Vlăhița)



Adresa proprietății: Băile Homorod, jud.Harghita f.n.

Proprietari: Orașul Vlăhița
Client: Orașul Vlăhița

Beneficiarul raportului: Primăria Orașului Vlăhița

Întocmit- evaluator: Gergely Ioan
economist-
membru titular ANEVAR –Epi și Emb
Nr.leg. 12772

Data evaluării: 09.06.2025



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
Terenuri intravilane

Înregistrare la evaluator	Nr 92/2025		
---------------------------	------------	--	--

1.	EVALUATOR	Ec. Gergely Ioan
	Legitimație ANEVAR	Nr.12772
	Parafa	ANEVAR- Nr.12772/2025
	Firma	Gergely I.Ioan I.I.
	Adresa evaluatorului	Miercurea Ciuc ,B-dul Frăției nr.3 ,sc.B ap.7

2.	Proprietățile evaluate:	1. Carte Funciară nr. 55743/Vlăhița
	Proprietar:	Primăria Orașul Vlăhița
	Adresa Proprietarului	Orașul Vlăhița • Sediul: 535800-Orașul Vlăhița • Str.Turnătorilorilor,nr.20 • CUI: 4245224 • Jud.Harghita
	Adresa proprietăților:	➤ Băile Homorod ,jud.Harghita ➤ Vila nr.10

3.	CLIENT	Primăria Orașului Vlăhița
4.	Destinatarul raportului	Primăria Orașului Vlăhița

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație de piață
	Data de referință a evaluării	09.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0422 la data de 09.06.2025
	Data inspecției proprietății	06.06.2025

6. DECLARAREA VALORII:

Total: 56.042,05 Lei, echivalent 11.114,60 Euro

Din care :

1.Terenului intravilan –684 mp-: 24.142,05Lei , echivalent 4.788,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila10: 31.900,00 Lei, echivalent 6.326,60 Euro



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	1. Carte funciară nr.55743/Vlăhița / Băile Homorod ➤ Teren intravilan - 684mp ➤ Construcții: Terenul este construită ➤ Adresa : Băile Homorod f.n. /Vila nr.10 ➤ Dreptul de proprietate: Act de aliire imobiliară, act aut.nr.3713 din 17.12.2021 ➤ Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1: Orașul Vlăhița –ca domeniu privat, în administrarea Consiliului Local al Orașului Vlăhița ➤ Cartea Funciară : nr.55743-Vlăhița ➤ Categoria de folosință a terenului: Curți construcții ➤ Mențiuni speciale în CF. Nu sunt ➤ Sarcini: - Nu sunt ➤ Extras CF nr.18303/17.03.2025 ➤ Observații: Pe terenul analizat este construcția Vila, nr.10
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ Suprafața terenului : ,684mp - din acte și măsurată ➤ Categoria de folosință: Curți construcții ➤ Teren Intravilan ➤ Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale; ➤ În anexe sunt prezentate planurile de amplasare și de zonă a terenului.
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ Terenuri intravilane -construite ➤ Construcțiile sunt degradate, neutilizate –demolabile. ➤ Starea a terenului la inspecție: Teren bun pentru construcții. ➤ Terenurile nu sunt împrejmuite ➤ Utilitățile in zonă –în apropiere
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ Terenurile sunt situate în loc.Băile Homorod ➤ Băile Homorod se află la 18 km de Odorheiu Secuiesc, la 34 km de Miercurea Ciuc și la 6 km de Vlăhița. ➤ Este așezată pe valea râului Homorodul Mare și a pârâului Băilor, la o altitudine de 740-760m ➤ Zona – cu clădiri de vacanță, pensiuni și terenuri cu păduri și ape curgătoare și minerale. ➤ Imobilul analizat este situată în continuarea complexul Lobogo, între limitele pârâului Homorodu Mic și marginea drumului DN13A. ➤ Utilități : în apropiere. ➤ Căi de acces: DN și DJ ➤ Starea drumurilor: Drumul principal-DN13A asfaltat;
	Gradul de poluare orientativ	➤ Poluarea aerului: nu este cunoscut de evaluator ➤ Poluare fonică: nu este cunoscut de evaluator ➤ Poluare cu noxe auto: nu este cunoscut de evaluator
	Ambient	➤ Caracteristic zonelor de munte –turistice
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• Terenurile analizate sunt amplasate într-o zonă cu terenuri cu destinație turismului și agrementului . • Terenurile sunt în imediata apropiere de drumul DN13A
10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR:	
	-Descrierea terenului	1. Carte Funciară nr. 55743 /Vlăhița ➤ Amplasare: Terenul este situat în Valea Ilona ,la marginea drumului DN 13A -Nr.Cadastral: 55743



		-Nr. Tarla: - -Nr.Parcelă: - -Nr.Topo: - -Suprafața: 684 mp(342mp+342mp) -Categoria de încadrare: Intravilan -Categoria de folosință: - Curți construcții: 684 mp -Dimensiunile teren: cca. 32mx 22m -Forma terenului: drepunghiular -Drum de acces: Drum local -Front spre drum: cca.30m -Forma topografică: Plan -Vecinătăți: - Drumul DN13A -Starea terenului la inspecție: -Terenul nu este întreținută -Construcția este degradată și părăsită -Terenul nu este împrejmuit . -Utilități în apropiere: Curent electric ,apa potabila Observații: Pe terenul analizat există Vila nr.10 –degradată
	-Descrierea Construcțiilor	C1) VILA nr.10- Casă de vacanță ➤ Anul construirii: cca 1935 ➤ Vechimea construcției: cca.90ani ➤ Nivel constructiv : P+1E ➤ Suprafața Construită la sol:cca 120,00 mp ➤ Suprafața constr.desf. : cca.240,00mp ➤ Suprafața utilă. Cca. 170 mp ➤ Casa este compusă din: Camere,bucătărie,hol și baie ➤ Caracteristici constructive: Fundația: din piatră naturală Structura : Zidărie din lemn-grinz de rășinoase –tencuit Tavanul : cu struf tencuit Pardoseala: Dușumea din lemn Tereasă din lemn Acoperișul: Șarpanta din lemn Invelitoarea: Țigle ceramice Tămplăria: din lemne de rășinoase tradițional Aspectul general: Este o construcție în stare degradată ➤ Utilități: -lipsesc ➤ Categoria de importanță: Vilă- Casă de Vacanță ➤ Gradul de uzură generală cca. 90 %- demolabil

Restricții urbanistice	Conform prevederilor urbanistice al Orașului Vlăhița
------------------------	--

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
	<i>Piața imobiliară , Segmentul terenurilor</i>	➤ Prețurile terenurilor din Romania sunt în creștere în primele luni al anului cu 4% față de aceeași perioadă a anului trecut, conf.unui studiu al firmei de evaluare și consultanță Darian. Acest fenomen se constată și în județul Harghita ➤ Proprietățile evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specific, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăți. ➤ Proprietățile –terenurile evaluate și comparate sunt proprietăți imobiliare –terenuri intravilane ➤ În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.
	Oferte de proprietăți imobiliare	• Terenuri intravilane – oferite pentru vânzare- în raza zonei



	similare	au fost întâlnite. . Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt plasate în toate zonele al localității.
	Cererea de proprietăți imobiliare similare	Cererea pentru terenuri intravilane- pentru construcții- sunt în creștere .
	Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)	Piața imobiliară al terenurilor în prezent se caracterizează prin mai mult oferte .
	Prețuri în zonă pentru terenuri similare	➤ Minim: 5Euro/mp ➤ Maxim : 18 Euro/mp
	Concluzii :	➤ Piața imobiliara în dezvoltare. ➤ Tendință de cumpărare terenuri pentru construcții, case de vacanță,etc.

12.EVALUARE

• *Evaluare și raționament:*

Aplicarea principiilor din Standardele de Evaluare –ANEVAR -2022,la situațiile specifice,cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu trebuie să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării,tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

- **Tip al valorii:** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori;
- **Valoarea de piață:** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.
- **Valoare de investiție:** valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare;
- **Abordări în evaluare:** Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale utilizate în evaluare sunt:
 - Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare,al căror preț se cunoaște;
 - Tehnica parcelării și dezvoltării: pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai bună probabilă de utilizare a terenului;
 - Metoda alocării;
 - Metoda extracției;
 - Tehnica reziduală a terenului;
 - Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului;

Baza evaluării realizate în acest raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilelor,utilitățile și dotările existente,amenajările interioare și exterioare,amplasarea acestora,scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestor valori au fost aplicate două abordări:

- Abordare prin piață;
- Abordare prin Cost-CIN

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standarde de Evaluare –ANEVAR 2020	➤ SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; ➤ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării; ➤ SEV 103- Raportarea evaluării ➤ GME-630- Evaluarea bunurilor imobile;

12.0. Cea mai bună utilizare a terenurilor:

Ca și valoarea de piață,cea mai bună utilizare este un concept de piață,prin care se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

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



Având în vedere o serie de factori care influențează și determină posibilitatea de utilizare a terenului analizat, teren intravilan, mărimile sunt ideale pentru construcții cu caracter turistic, etc.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață:

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, anunțurile imobiliare pe internet etc.

12.1.1. Evaluarea Terenurilor

Au fost găsite în zonă mai multe terenuri intravilane oferite spre vânzare, respectiv și vândute, dintre care evaluatorul a considerat următoarele imobile aproape identice sau asemănătoare pentru comparații, astfel:

- 1) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., aproape de pârtia de schi, într-o stradă secundară. Suprafața terenului este de 1.635 mp. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 18 Euro/mp. Data ofertei: 09.06.2025;
- 2) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, lângă pârtia de schi, în vecinătatea de case de vacanță. Curentul electric pe terenul din vecinătate. Suprafața terenului: 4.400 mp. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 01.03.2025;
- 3) De vânzare teren intravilan de 1.200 mp, la Băile Homorod, în apropierea pensiunii Lobogo. La capătul terenului curge pârăul Homorodu Mic. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 16 Euro/mp. Data ofertei: 17.01.2025
- 4) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, în vecinătatea complexului Lobogo, cu suprafața de 4.460 mp, front stradal de 52,62 m. Curentul electric la 10 m, fântână pe teren, canalizarea în apropiere. Prețul de ofertă: 14 Euro/mp; Data ofertei: 20.04.2025;

Teren intravilan, cu suprafața de 684 mp – cu CF 55743/Vlăhița /Vila nr.10

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil 3	Comparab 4
Suprafața-mp	684 mp	1.635mp	4.400mp	1.200mp	4.460mp
Preț de ofertă-Euro/mp		18Euro/mp	11Euro/mp	16 Euro/mp	14Euro/mp
Tip comparabila		Oferă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,80	-1,10	-1,60	-1,40
Preț de vânzare corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Condiții de piață-data	Data evaluării	09.06.2025	01.03.2025	17.01.2025	20.04.2025
Corecție procentuală	09.06.2025	0%	0%	0%	0%
Corecție tot.de vânt.		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0

Prețul corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Localizare Zona	Băile Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod
Corecție unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Utilități	Fațada teren	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Acces la proprietate	drum local	identic	identic	identic	identic
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Caracterul terenului	Teren construit	Liber	Liber	Liber	Liber
Corecție		-40%	-40%	-40%	-40%
Corecție totală		-6,48	-3,96	-5,76	-5,04
Preț corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Cea mai bună utilizare teren	Turistic-agrement	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Mărime –dimensiune teren	684 mp	1.635	4,400	1.200	4.460
Diferența supraf		+1951	+3.716	+516	+3.776
Corecție %		+5%	+20%	0%	+20%
Corecție totală		+0,49	+1,13	0	+1,51
Preț corectat		10,21	7,07	8,64	9,07
Restricții urbanistice	Conf CL Vlăhița	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		10,21	7,07	8,64	9,07
Prețul final	7,07 Euro/mp	10,21	7,07	8,64	9,07
Prețul rotunjit	7,00 Euro/mp				
Prețul de piață propus	7,00 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		6,97	5,09	5,76	6,55
Corecție totală brută -%		45%	60%	40%	60%
Număr corecții		2	2	1	2
Teren intravilan	684 mp	Curți constr.	684mp x	7,00 = Euro/mp	4.788,00 Euro
			1Euro= 5,0422Lei		24.142,05 Lei

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.2 ,deoarece proprietății nr.2 i-au fost aduse cele mai puține corecții procentuale,având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații directe de piață estimat la:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ Terenul intravilan - 684mp CF-55743Vlăhița	24.142,05Lei Echivalent, 4.788,00Euro
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	



12.1. Evaluarea Construcțiilor-abordare prin cost(CIN)

Abordarea prin cost constă în *estimarea costului de nou* din care se vor deduce uzura fizică ,funcțională și economică..

Pentru estimarea costului de nou,evaluatorul a ales tipul de cost nou, costul de înlocuire. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi,la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate,folosind materiale moderne,normative, arhitectură și planuri actualizate.

Pentru estimarea costului de înlocuire, evaluatorul sa folosit de Catalogul nr.1-Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire de autorul Corneleliu Șchiopu- IROVAL București-2020,cu indicele de corectare valabile pentru perioada 31 august 2024-31.august 2025.

La evaluarea proprietății imobiliare s-au utilizat datele furnizate de client și cele observate pe teren cu ocazia inspecției.

Valoarea estimativă se va obține prin determinarea costului de înlocuire din care se scad deprecierea fizice ,și eventual deprecierea funcționale și economice.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

C1) VILA nr.10-Casă de Vacanță

Clădirea la data Inspecției este degradată și părăsită . este o construcție cu fundație din piatră naturală și piatră cioplită la subsol ,iar la parter cu cărămidă.. Clădirea se încadrează în subgrupa - Construcții pentru locuințe și social culturale . În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției ,conform Normativul P135/1999.

Vila nr.10-Casa de Vacanță din lemn cu nivel P+1E ; Anul construirii : 1.935 (90 ani vechime);

Sc= 120 mp; Scd= 240,00 mp ; Zona seismică VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.1 –anexat- rezultă costul de înlocuire brut al Casei de Vacanță :

945.001,00Lei cu TVA 19%, respectiv

794.118,50Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă al VILA nr.10 - Scd= 240 mp

Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	945.001,00Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	3.937,50Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	794.118,50 lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	3.308,80Lei/mp	
5.	Anul PIF	1935 (90 ani)	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 93,73%	-744.294,80LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		49.823,70Lei
8.	Neadecvare funcțională	-20%	-9.964,74Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadecvare funcțională		39.858,96Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-20%	-7.971,79Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		31.887,17Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		31.887,17Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	31.900,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	6.326,60Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIATĂ Construcția-C1- VILA nr.10 Determinată prin metoda costului	31.900,00Lei Echivalent, 6.326,60Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

a) **La deprecierea fizică:** Construcția executată în anul cca.1935,(90ani vechime) cu durata fizică de viață prevăzută pentru 60-80 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 93,73 %. Acest procent de depreciere se constată și factic.

b) **Deprecierea funcțională:** Sa consideră -20% -datorită lipsei modernizărilor

c) **Deprecierea externă:** -20% -datorită neutilizării totale al vilei.



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

- **VALOREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.



inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, i-mi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **06.06.2025** în prezența reprezentantului proprietarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR.

DECLARAREA VALORII SELECTATĂ

Valoarea totală a proprietății –Abordare prin piață și Cost :

Total: 56.042,05 Lei, echivalent 11.114,60 Euro

Din care :

1.Terenului intravilan –684 mp- prin piață 24.142,05Lei , echivalent 4.788,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila10: 31.900,00 Lei, echivalent 6.326,60 Euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei *iunie 2025*.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;



Întocmit la data de 09.06.2025

EVALUATOR,



Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM
Nr.Leg.12772



ANEXE

ANEXA nr. Extrase Carte Funciară

1:

ANEXA nr. Plan de situație

2:

ANEXA nr. Încadrare în zonă

3:

ANEXA nr. Plan de încadrare în localitate

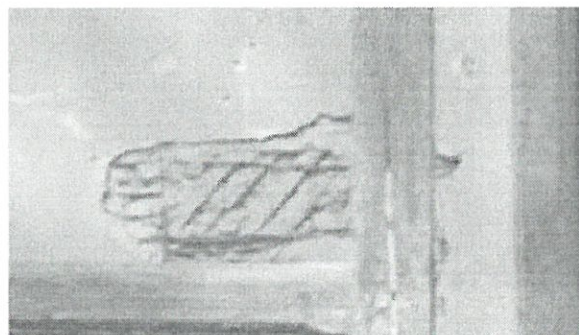
4:

ANEXA Nr.

5:

Documente și informații cu proprietăți comparabile





Terenuri comparabile din localitate:**Patakparti forrással rendelkező telek erdővel Homoródfürdőn**

29 430 EUR (alkudható)

**Sponzorált hirdetés****Hirdetés tartalma**

Homoródfürdőn, Székelyudvarhelytől 18 km-re eladó gyönyörű természeti környezetben ez a telek, ahol egy forrás van, a telek alján patak folyik, a felső részén erdő található.

A telek 1. 635 m², a Homoródfürdői sípályától nem messze, egy kisebb mellékutcában található.

A papírok teljesen rendezettek, telekkönyvezve van, ára 18 Euro/ m².

Személyes megtekintés céljából hívhatnak a hét bármely napján, hétvégén is.

Információk a hirdetésről

Ár 29 430 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #897656

Kapcsolat a hirdetővel

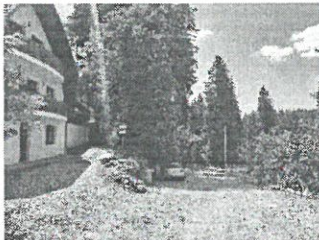
Hirdető Kovács Kamilla

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0750 805 453

Homoródfürdőn 44 ár telek

11 EUR/négyzetméter

**Sponzorált hirdetés****Hirdetés tartalma**

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

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.03.01

Megtekintve 160 alkalommal

Azonosító #867846

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0744 176 172

Terület, Homoródfürdőn!

900 EUR/ár



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Festői környezetben, Homoródfürdőn (Baile Homorod, jud. Harghita), a Földvár dűlőben eladó 42,22 ár terület.

A terület alkalmas akár 4 nyaraló építésére is (belterület).

A közelben található elektromos áram, valamint mellette folyik a patak ahonnan egyszerűen megoldható a vízellátás.

Információk a hirdetésről

Ár 900 EUR /ár

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2024.11.18

Megtekintve 2085 alkalommal

Azonosító #242009

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Sandor

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0747 282 786

Homorodfurdon 44 ar epitkezesi belterulet.

5 EUR/négyzetméter

Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Homorodfurdon a volt ifjusagi tabor területen a villak között eladó 44 ar epitkezesi belterulet közel a Lobogo panziohoz es a sipalyahoz. Viz, villany a kozelben.

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.04.18

Megtekintve 1003 alkalommal

Azonosító #320987

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

Település Homorodfurdo / Hargita megye

0744 176 172

Akció, terület Homoródfürdő, Lobogó Resort mellett

10 EUR/nm (alkudható)

Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma



Eladó terület Homorodfűrden, mesés környezetben, a Lobogó Resort hoz közel, 18 Ár.
Hétfégi házak szomszédságában. Nyugodt, csendes helyen. Közelben víz, villany, aszfaltúthoz közel.
Terület határán patak folyik az alsó részén a felső felén erdős rész található. Egyelőre nincs rájárás rá,
hidat kell építeni a patakon keresztül és szomszéd beleegeezése által lehet megközelíteni a területet az
alsó felén, a felső felén is van út egy darabig majd ott is szintén szomszéd beleegeezése által lehet
rámenni a területre.

A frontja 15 méter körüli és hossza 118 méter, téglalap alakú.

Panorámás kilátás a terület tetejéről.

Telekkönyvileg, papírilag rendben van, azonnal átirható.

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellegeKínál

Feladási idő2025.06.09

Megtekintve1 alkalommal

Azonosító#914399

Kapcsolat a hirdetővel

HirdetőLevente

TelepülésHomorodfűrdő / Hargita megye

0749 662 252

12 ar Beltelek Homordfűrdon

10 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar belterület Homordfűrdon, a Lobogó panzio kozelebe vizont az ut zajatol tavol. A telek
vegebe folyik a Kis-Homoród patak.

Információk a hirdetésről

Ár16 EUR (alkudható)

Hirdetés jellegeKínál

Feladási idő2025.01.17

Megtekintve1260 alkalommal

Azonosító#610477

Kapcsolat a hirdetővel

HirdetőIringo

TelepülésHomorodfűrdo / Hargita megye

0729 005 959



CLĂDIRE COMERCIALĂ

Proprietar: ORAȘUL VLĂHIȚA
Denumire și adresă obiectiv: VILA nr. 10 Băile Homorod
Data evaluării: 09.06.2025
Suprafața construită: Sc (mp) = 120,0
Suprafața desfașurată construită: Sdc (mp) = 240,0

Conf. Catalog IROVAL Vol II-II

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat ⁽⁰⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾		Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)			
						A	B			C=AxB	D	E
Cost total												
Infrastructură												
1	Fundații cu piatră	FCV1	120,0	687,8	82 536,0	1,000	1,000	1,000	82 536,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
82 536,0												
Suprastructură / Structură												
1	Str. Din lemn-paianța	FUNSTRPA	240,0	1 575,2	378 048,0	1,000	1,000	1,000	378 048,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
378 048,0												
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)												
1	Finisaje obișnuite	FINPA	240,0	1 344,2	322 608,0	1,000	1,000	1,000	322 608,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
322 608,0												
Finisaj interior												
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
4					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
0,0												
Instalații electrice												
1	Inst electrice ilum	ELCV	240,0	232,0	55 680,0	1,000	1,000	1,000	55 680,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
55 680,0												
Instalații sanitare												
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
0,0												
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)												
1	Chiuveță fontă + baterie	CHFOBO	2,0	3 793,8	7 587,6	1,000	1,000	1,000	7 587,6			
2	Lavoar+WC	LAVWC	2,0	4 974,7	9 949,4	1,000	1,000	1,000	9 949,4			
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
4					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			
Cost total												
17 537,0												
Instalații de încălzire cu / fără ventilație												
1	Sobă teracotă	INCCAB	1,0	380,0	380,0	1,000	1,000	1,000	380,0			
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0			



Sdc (mp) = 240,0 An real de PIF=

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistență	460 584,0	90%	46 058,4
2	Finisaj	322 608,0	100%	0,0
3	Instalații electrice	55 680,0	100%	0,0
4	Instalații sanitare	17 537,0	100%	0,0
5	Instalații de încălzire	380,0	100%	0,0
6	Învelitori și terase	88 212,0	85%	13 231,8
7	Fațadă	0,0	0%	0,0
Total cost de nou cu 19% TVA Lei		945 001,0		59 290,2
Total cost de nou cu 19% TVA lei/imp		3 937,5		247,0
Total cost de nou fără TVA (Lei)		794 118,5		49 823,7
Total cost de nou fără TVA (Lei/imp)		3 308,8		207,6

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

6



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55743 Vlahita

Nr. cerere	18303
Ziua	17
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188617786



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Vlahita, Loc. Baile Homorod

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55743	684	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
52312 / 20/12/2021		
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE IMOBILIARA, ACT AUTENTIC NR. 3713, din 17/12/2021 emis de Lorinczi Matefi Tunde;		
B1	Se infiinteaza cf. 55743 a imobilului cu nr. cad. 55743/Vlahita ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.55452\cf.55452; -- nr.cad.55451\cf.55451;	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- prin inch. initiala nr. 39944/2020, inch. nr. 39946/2020, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL VLĂHIȚA, CIF:4245224, ca domeniu privat-in administrarea Consiliului Local al Orasului Vlahita	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

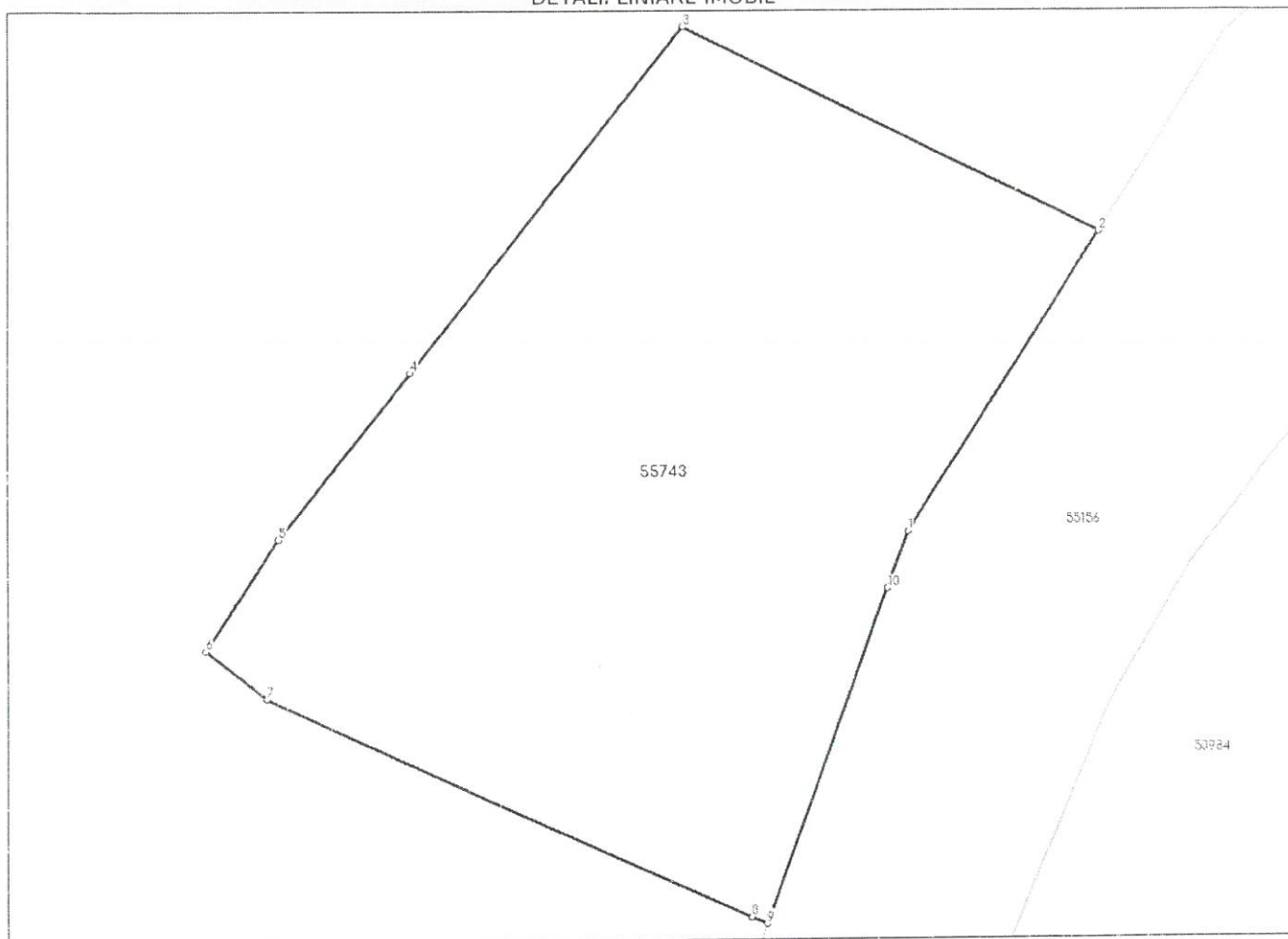
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55743	684	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	342	-	-	-	Neimprejmuit
2	curti constructii	DA	342	-	-	-	Neimprejmuit

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.483
2	3	18.935
3	4	17.888
4	5	8.655
5	6	5.421

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	3.136
7	8	21.726
8	9	0.709
9	10	14.529
10	1	2.465

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

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

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

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

Data și ora generării,

17/04/2025, 12:13

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>

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1







55743

JUDEȚUL
HARGHITA 0984

52545

55497

521

56022

51628

VLAHITA

51626

51627

51625

51640

51704

56999

52150

55446

52532

52531

55156

52151

52152

50683

50684



GERGELY I. IOAN ÎNTRERINDERE INDIVIDUALĂ
Miercurea Ciuc, B-dul FRĂȚIEI ,nr. 3, Scara B, Ap.7, Județul Harghita
Nr. Inreg.O.R.C.: F 19/22/18.01.2010 ; Cod Unic de Înregistrare: 26410691
Nr.Inregistrare: 90/20235

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

OBIECTUL EVALUĂRII
VILA nr.15 cu terenul intravilan
Băile Homorod
(CF- 52152 Vlăhița



Adresa proprietății: Băile Homorod, jud.Harghita f.n.

Proprietari: Orașul Vlăhița
Client: Orașul Vlăhița

Beneficiarul raportului: Primăria Orașului Vlăhița

Întocmit- evaluator:

Gergely Ioan
economist-
membru titular ANEVAR –Epi și Emb
Nr.leg. 12772

Data evaluării: 09.06.2025



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
Terenuri intravilane

Înregistrare la evaluator	Nr 90/2025		
---------------------------	------------	--	--

1.	EVALUATOR	Ec. Gergely Ioan
	Legitimatie ANEVAR	Nr.12772
	Parafa	ANEVAR- Nr.12772/2025
	Firma	Gergely I.Ioan I.I.
	Adresa evaluatorului	Miercurea Ciuc ,B-dul Frăției nr.3 ,sc.B ap.7

2.	Proprietățile evaluate:	1. Carte Funciară nr. 52152/Vlăhița
	Proprietar:	Primăria Orașul Vlăhița
	Adresa Proprietarului	Orașul Vlăhița • Sediul: 535800-Orașul Vlăhița • Str.Turnătorilorilor,nr.20 • CUI: 4245224 • Jud.Harghita
	Adresa proprietăților:	➤ Băile Homorod ,jud.Harghita ➤ Vila nr.15

3.	CLIENT	Primăria Orașului Vlăhița
4.	Destinatarul raportului	Primăria Orașului Vlăhița

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație de piață
	Data de referință a evaluării	09.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0422 la data de 09.06.2025
	Data inspecției proprietății	05.06.2025

6. DECLARAREA VALORII:

Total: 96.822,45 Lei, echivalent 19.202,42 Euro

Din care :

- 1.Terenului intravilan – 1.212 mp- prin piață 39.722,45Lei , echivalent 7..878,00 Euro
2. Construcții-prin Cost –Vila15 57.100,00 Lei, echivalent 11.324,42 Euro

Din care:

Nr.Crt	Denumirea construcției	Scd/mp	Valoare-Lei	Valoare-Euro
C1-	VILA nr.15- Casă de Vacanță	169,00mp	57.100,00	11.324,42
	TOTAL :			



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	1. <u>Carte funciară nr.52152/Vlăhița / Băile Homorod</u> ➤ <i>Teren intravilan</i> - 1.212mp ➤ <i>Construcții:</i> Terenul este construită ➤ <i>Adresa :</i> Băile Homorod f.n. /Vila nr.15 ➤ <i>Dreptul de proprietate:</i> Act Administrativ nr.100 din 30.10.2008 emis de CL al Orașului Vlăhița . ➤ <i>Intabulare,drept de proprietate ,dobândit prin Lege, cota actuală 1/1:</i> Orașul Vlăhița –ca domeniu privat,în administrarea Consiliului Local al Orașului Vlăhița ➤ <i>Cartea Funciară :</i> nr.52152-Vlăhița ➤ <i>Categoria de folosință a terenului:</i> Curți construcții ➤ <i>Mențiuni speciale în CF.</i>Nu sunt ➤ <i>Sarcini:</i> - Nu sunt ➤ <i>Extras CF</i> nr.18182/05.04.2023 ➤ Observații: Pe terenul analizat este construcția Vila,nr.15
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ <i>Suprafața terenului :</i> ,1.212mp - din acte și măsurată ➤ <i>Categoria de folosință:</i> Curți construcții ➤ <i>Teren Intravilan</i> ➤ <i>Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale;</i> ➤ <i>În anexe sunt prezentate planurile de amplasare și de zonă a terenului.</i>
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ <i>Terenuri intravilane -construite</i> ➤ <i>Construcțiile sunt degradate, neutilizate –demolabile.</i> ➤ <i>Starea a terenului la inspecție:</i> Teren bun pentru construcții. ➤ <i>Terenurile nu sunt împrejmuite</i> ➤ <i>Utilitățile in zonă –în apropiere</i>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ <i>Terenurile sunt situate în loc.</i>Băile Homorod ➤ <i>Băile Homorod se află la 18 km de Odorheiu Secuiesc,la 34 km de Miercurea Ciuc și la 6 km de Vlăhița.</i> ➤ <i>Este așezată pe valea râului Homorodul Mare și a pârâului Băilor, la o altitudine de 740-760m</i> ➤ <i>Zona – cu clădiri de vacanță, pensiuni și terenuri cu păduri și ape curgătoare și minerale.</i> ➤ <i>Imobilul analizat este situată în continuarea complexul Lobogo, între limitele pârâului Homorodu Mic și marginea drumului DN13A.</i> ➤ <i>Utilități :</i> în apropiere. ➤ <i>Căi de acces:</i> DN și DJ ➤ <i>Starea drumurilor:</i> Drumul principal-DN13A asfaltat;
	<i>Gradul de poluare orientativ</i>	➤ <i>Poluarea aerului:</i> nu este cunoscut de evaluator ➤ <i>Poluare fonică:</i> nu este cunoscut de evaluator ➤ <i>Poluare cu noxe auto:</i> nu este cunoscut de evaluator
	<i>Ambient</i>	➤ <i>Caracteristic zonelor de munte –turistice</i>
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• <i>Terenurile analizate sunt amplasate într-o zonă cu terenuri cu destinație turismului și agrementului .</i> • <i>Terenurile sunt în imediata apropiere de drumul DN13A</i>
10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR:	
	-Descrierea terenului	1. <u>Carte Funciară nr. 52152Vlăhița</u> ➤ <i>Amplasare:</i> Terenul este situat în Valea Ilona , aproape de drumul DN 13A -Nr.Cadastral: 52152



		-Nr. Tarla: - - Nr.Parcelă: - -Nr.Topo: -3039/1/2/15 -Suprafața: 1.212 mp -Categoria de incadrare: Intravilan -Categoria de folosință: - Curți construcții: 1.212mp -Dimensiunile teren: cca. 18mx 67m -Forma terenului: drepunghiular -Drum de acces: Drum local -Front spre drum: cca.18m -Forma topografică: înclinație de cca.45 gr. -Vecinetați: - Terenul CF 52151 -Drumul local -Terenul CF 50683 -Starea terenului la inspecție: -Terenul nu este întreținută -Construcția este degradată și părăsită -Terenul nu este împrejmuit . -Utilități în apropiere: Curent electric ,apa potabila Observații: Pe terenul analizat există Vila nr.15 –degradată
	-Descrierea Construcțiilor	C1) VILA nr.15- Casă de vacanță ➤ Anul construirii: 1930 ➤ Vechimea construcției: cca.94ani ➤ Nivel constructiv : S+P ➤ Suprafața Construită la sol: 129,00 mp ➤ Suprafața constr.desf. : 169,00mp ➤ Suprafața utilă. Cca.140 mp ➤ Casa este compusă din: Camere,bucătărie,hol și baie ➤ Caracteristici constructive: Fundația: din piatră naturală și beton Structura : Zidărie cu cărămidă și lemne Tavanul : cu struf tencuit Pardoseala: Dușumea din lemn Acoperișul: Șarpanta din lemn Invelitoarea: Țigle ceramice Tămplăria: din lemne de rășinoase tradițional Aspectul general: Este o construcție în stare degradată ➤ Utilități: -lipsesc ➤ Categoria de importanță: Vilă- Casă de Vacanță ➤ Gradul de uzură generală cca. 90 %- demolabil

Restricții urbanistice	Conform prevederilor urbanistice al Orașului Vlăhița
------------------------	--

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
Piața imobiliară, Segmentul terenurilor	➤ Prețurile terenurilor din Romania sunt în creștere în primele luni al anului cu 4% față de aceeași perioadă a anului trecut, conf.unui studiu al firmei de evaluare și consultanță Darian. Acest fenomen se constată și în județul Harghita ➤ Proprietățile evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specific, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăți. ➤ Proprietățile –terenurile evaluate și comparate sunt proprietăți imobiliare –terenuri intravilane ➤ În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.



Oferte de proprietăți imobiliare similare	• Terenuri intravilane – oferite pentru vânzare- în raza zonei au fost întâlnite. . • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt plasate în toate zonele al localității.
Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane- pentru construcții- sunt în creștere .
Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)	• Piața imobiliară al terenurilor în prezent se caracterizează prin mai multe oferte .
Prețuri în zonă pentru terenuri similare	➤ Minim: 5Euro/mp ➤ Maxim : 18 Euro/mp
Concluzii :	➤ Piața imobiliara în dezvoltare. ➤ Tendință de cumpărare terenuri pentru construcții, case de vacanță,etc.

12.EVALUARE

• *Evaluare și raționament:*

Aplicarea principiilor din Standardele de Evaluare –ANEVAR -2022,la situațiile specifice,cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu trebuie să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării,tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

- **Tip al valorii:** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori;
- **Valoarea de piață:** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.
- **Valoare de investiție:** valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial,peu o anumită investiție sau în scopuri de exploatare;
- **Abordări în evaluare:** Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale utilizate în evaluare sunt:
 - Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare,al căror preț se cunoaște;
 - Tehnica parcelării și dezvoltării: pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai bună probabilă de utilizare a terenului;
 - Metoda alocării;
 - Metoda extracției;
 - Tehnica reziduală a terenului;
 - Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului;

Baza evaluării realizate în acest raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilelor,utilitățile și dotările existente,amenajările interioare și exterioare,amplasarea acestora,scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestor valori au fost aplicate două abordări:

- Abordare prin piață;
- Abordare prin Cost-CIN

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standarde de Evaluare –ANEVAR 2020	➤ SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; ➤ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării; ➤ SEV 103- Raportarea evaluării ➤ GME-630- Evaluarea bunurilor imobile;

12.0. Cea mai bună utilizare a terenurilor:

Ca și valoarea de piață,cea mai bună utilizare este un concept de piață,prin care se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.



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

Având în vedere o serie de factori care influențează și determină posibilitatea de utilizare a terenului analizat, teren intravilan, mărimile sunt ideale pentru construcții cu caracter turistic, etc.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață:

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, anunțurile imobiliare pe internet etc.

12.1.1. Evaluarea Terenurilor

Au fost găsite în zonă mai multe terenuri intravilane oferite spre vânzare, respectiv și vândute, dintre care evaluatorul a considerat următoarele imobile aproape identice sau asemănătoare pentru comparații, astfel:

- 1) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., aproape de pârtia de schi, într-o stradă secundară. Suprafața terenului este de 1.635 mp. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 18 Euro/mp. Data ofertei: 09.06.2025;
- 2) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, lângă pârtia de schi, în vecinătatea de case de vacanță. Curentul electric pe terenul din vecinătate. Suprafața terenului: 4.400 mp. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 01.03.2025;
- 3) De vânzare teren intravilan de 1.200 mp, la Băile Homorod, în apropierea pensiunii Lobogo. La capătul terenului curge pârăul Homorodu Mic. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 16 Euro/mp. Data ofertei: 17.01.2025
- 4) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, în vecinătatea complexului Lobogo, cu suprafața de 4.460 mp, front stradal de 52,62 m. Curentul electric la 10 m, fântână pe teren, canalizarea în apropiere. Prețul de ofertă: 14 Euro/mp; Data ofertei: 20.04.2025;

Teren intravilan, -cu suprafața de 1.212 mp –cu CF 52152/Vlăhița /Vila nr.15

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil 3	Comparab 4
Suprafața-mp	1.212mp	1.635mp	4.400mp	1.200mp	4.460mp
Preț de ofertă-Euro/mp		18Euro/mp	11Euro/mp	16 Euro/mp	14Euro/mp
Tip comparabilă		Oferă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,80	-1,10	-1,60	-1,40
Preț de vânzare corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Condiții de piață-data	Data evaluării	09.06.2025	01.03.2025	17.01.2025	20.04.2025
Corecție procentuală	09.06.2025	0%	0%	0%	0%
Corecție tot.de vânt.		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60



Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0
Prețul corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Localizare Zona	Băile Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod
Corecție unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Utilități	Fațada teren	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Acces la proprietate	drum local	identic	identic	identic	identic
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Caracterul terenului	Teren construit	Liber	Liber	Liber	Liber
Corecție		-40%	-40%	-40%	-40%
Corecție totală		-6,48	-3,96	-5,76	-5,04
Prețul corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Cea mai bună utilizare teren	Turistic-agrement	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Mărime –dimensiune teren	1.212mp	1.635	4,400	1.200	4.460
Diferența suprafa		+423	+3.188	-12	+3.248
Corecție %		+3%	+10%	0%	+10%
Corecție totală		+0,29	+0,59	0	+0,75
Preț corectat		10,01	6,53	8,64	8,31
Restricții urbanistice	Conf CL Vlăhița	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		10,01	6,53	8,64	8,31
Prețul final	6,53 Euro/mp	10,01	6,53	8,64	8,31
Prețul rotunjit	6,50 Euro/mp				
Prețul de piață propus	6,50 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		6,77	4,55	5,76	5,79
Corecție totală brută -%		43%	50%	40%	50%
Număr corecții		2	2	1	2
Teren intravilan	1.212 mp	Curți constr.	1.212mp x	6,50 =	7.878,00
			1Euro=	Euro/mp	Euro
			5,0422Lei		39.722,45
					Lei

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.2, deoarece proprietății nr.2 i-au fost aduse cele mai puține corecții procentuale, având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații directe de piață estimat la:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	39.722,45Lei
Terenul intravilan - 1.212mp	
CF-52152/Vlăhița	Echivalent, 7.878,00Euro
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	



12.1. Evaluarea Construcțiilor-abordare prin cost(CIN)

Abordarea prin cost constă în *estimarea costului de nou* din care se vor deduce uzura fizică, funcțională și economică..

Pentru estimarea costului de nou, evaluatorul a ales tipul de cost nou, costul de înlocuire. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Pentru estimarea costului de înlocuire, evaluatorul sa folosit de Catalogul nr.I-Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire de autorul Corneleliu Șchiopu- IROVAL București-2020, cu indicele de corectare valabile pentru perioada 31 august 2024-31.august 2025.

La evaluarea proprietății imobiliare s-au utilizat datele furnizate de client și cele observate pe teren cu ocazia inspecției.

Valoarea estimativă se va obține prin determinarea costului de înlocuire din care se scad deprecierile fizice și eventual deprecieri funcționale și economice.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

C1) VILA nr.15-Casă de Vacanță

Clădirea la data Inspecției este degradată și părăsită . este o construcție cu fundație din piatră naturală și piatră cioplită la subsol ,iar la parter cu cărămidă.. Clădirea se încadrează în subgrupa - Construcții pentru locuințe și social culturale . În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției ,conform Normativul P135/1999.

Vila nr.15-Casa de Vacanță din lemn cu nivel S+P ; Anul construirii : 1.930 (94 ani vechime);

Sc= 129 mp; Scd= 169,00 mp ; Zona seismică VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.1 –anexat- rezultă costul de înlocuire brut al Casei de Vacanță :

829.059,40Lei cu TVA 19%, respectiv

696.688,60Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă al VILA nr.15 - Scd= 169,00mp

Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	829.059,40Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	4.905,70Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	696.688,60 lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	4.122,40Lei/mp	
5.	Anul PIF	1930 (94 ani)	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 88,62%	-617.392,30LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		79.296,30Lei
8.	Neadekvare funcțională	-10%	-7.929,63Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadekvare funcțională		71.366,67Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-20%	-14.273,33Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		57.093,00Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		57.093,00Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	57.100,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	11.324,42Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIAȚĂ Construcția-C1- VILA nr.15 <i>Determinată prin metoda costului</i>	57.100,00Lei
Valoarea nu cuprinde TVA.	Echivalent, 11.324,42Euro

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

a) **La deprecierea fizică:** Construcția executată în anul cca.1930,(94 ani vechime) cu durata fizică de viață prevăzută pentru 60-80 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 88,62 %. Acest procent de depreciere se constată și faptic.

b) **Deprecierea funcțională:** Sa consideră -10% -datorită lipsei modernizărilor

c) **Deprecierea externă:** -20% -datorită cheltuielilor necesare pentru a curăța terenul



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

- **VALOREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.



inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, i-mi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **05.06.2025** în prezența reprezentantului proprietarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR.

DECLARAREA VALORII SELECTATĂ

Valoarea totală a proprietății –Abordare prin piață și Cost :

Total: 96.822,45 Lei, echivalent 19.202,42 Euro

Din care :

1. Terenului intravilan – 1.212 mp- prin piață 39.722,45 Lei, echivalent 7.878,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila18: 57.100,00 Lei, echivalent 11.324,42 Euro

Din care:

Nr.Crt	Denumirea construcției	Scd/mp	Valoare-Lei	Valoare-Euro
C1-	VILA nr.15- Casă de Vacanță	169,00mp	57.100,00	11.324,42
	TOTAL :			

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **iunie 2025**.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;



- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 09.06.2025

EVALUATOR,



Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM
Nr.Leg.12772



ANEXE

ANEXA nr. Extrase Carte Funciară

1:

ANEXA nr. Plan de situație

2:

ANEXA nr. Încadrare în zonă

3:

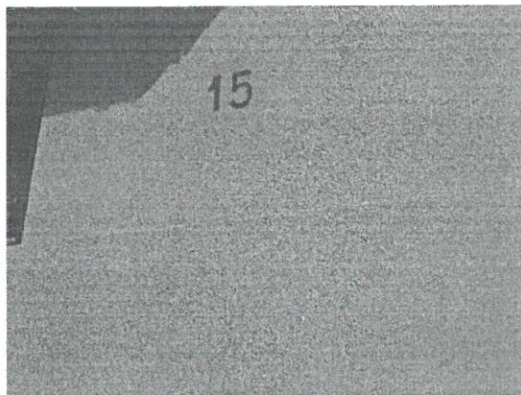
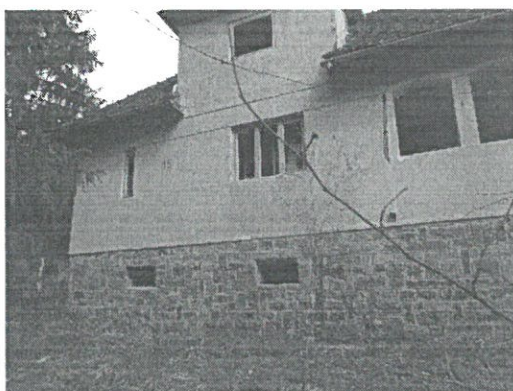
ANEXA nr. Plan de încadrare în localitate

4:

ANEXA Nr. Documente și informații cu proprietăți comparabile

5:

Fotografii

Terenul intravilan 1.212mp CF 52152/Vlăhița /Vila nr.15**Terenuri comparabile din localitate:****Patakparti forrással rendelkező telek erdővel Homoródfürdőn**

29 430 EUR (alkudható)





Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Homoródfürdőn, Székelyudvarhelytől 18 km-re eladó gyönyörű természeti környezetben ez a telek, ahol egy forrás van, a telek alján patak folyik, a felső részén erdő található.

A telek 1. 635 m2, a Homoródfürdői sípályától nem messze, egy kisebb mellékutcában található.

A papírok teljesen rendezettek, telekkönyvezve van, ára 18 Euro/ m2.

Személyes megtekintés céljából hívhatnak a hét bármely napján, hétvégén is.

Információk a hirdetésről

Ár 29 430 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #897656

Kapcsolat a hirdetővel

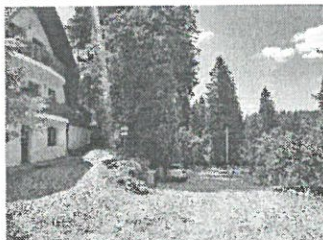
Hirdető Kovács Kamilla

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0750 805 453

Homoródfürdőn 44 ár telek

11 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

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

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.03.01

Megtekintve 160 alkalommal

Azonosító #867846

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

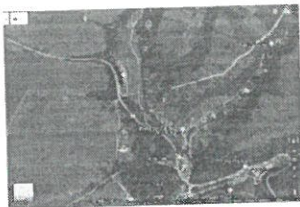
Település Homoródfürdő / Hargita megye

0744 176 172

Terület, Homoródfürdőn!

900 EUR/ár





Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Festői környezetben, Homoródfürdőn (Baile Homorod, jud. Harghita), a Földvár dűlőben eladó 42,22 ár terület.

A terület alkalmas akár 4 nyaraló építésére is (belterület).

A közelben található elektromos áram, valamint mellette folyik a patak ahonnan egyszerűen megoldható a vízellátás.

Információk a hirdetésről

Ár 900 EUR /ár

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2024.11.18

Megtekintve 2085 alkalommal

Azonosító #242009

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Sandor

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0747 282 786

Homorodfurdon 44 ar epitkezesi belterulet.

5 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Homorodfurdon a volt ifjusagi tabor területen a villak között eladó 44 ar epitkezesi belterulet közel a Lobogo panziohoz es a sipalyahoz. Viz, villany a közelben.

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.04.18

Megtekintve 1003 alkalommal

Azonosító #320987

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

Település Homorodfurdo / Hargita megye

0744 176 172

Akció, terület Homoródfürdő, Lobogó Resort mellett

10 EUR/nm (alkudható)





Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó terület Homorodfűrden, mesés környezetben, a Lobogó Resort hoz közel, 18 Ár.

Hétfégi házak szomszédságában. Nyugodt, csendes helyen. Közelben víz, villany, aszfaltúthoz közel.

Terület határán patak folyik az alsó részén a felső felén erdős rész található. Egyelőre nincs rájárás rá, hidat kell építeni a patakon keresztül és szomszéd beleegyezése által lehet megközelíteni a területet az alsó felén, a felső felén is van út egy darabig majd ott is szintén szomszéd beleegyezése által lehet rámenni a területre.

A frontja 15 méter körüli és hossza 118 méter, téglalap alakú.

Panorámás kilátás a terület tetejéről.

Telekkönyvileg, papírilag rendben van, azonnal átírható.

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #914399

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Levente

Település Homorodfűrde / Hargita megye

0749 662 252

12 ar Beltelek Homordfurdon

10 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar belterület Homordfurdon, a Lobogó panzio kozelebe visont az ut zajatol tavol. A telek vegeben folyik a Kis-Homorod patak.

Információk a hirdetésről

Ár 16 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.01.17

Megtekintve 1260 alkalommal

Azonosító #610477

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Iringo

Település Homorodfurdo / Hargita megye

0729 005 959



Sc (mp) = 129,0

Sdc (mp) = 169,0

Conf.Catalog IROVAL Vol II

numire și adresă obiectiv:
ta evaluării:

prafața construită:

prafața desfașurată construită:

Nr. crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (1) (lei/UM)	B	C=AxB	Coef. corecție distanță de transport (1)		Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
							D	E		
Infrastructură										
1	Structura cu piatră cioplită	STRCABP	129,0	2 764,8		356 659,2	1,000	1,000	1,000	356 659,2
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										356 659,2
Infrastructură / Structură										
1	Zidărie cărămidă	STRCV	40,0	1 481,7		59 268,0	1,000	1,000	1,000	59 268,0
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										59 268,0
Nisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)										
1	Finisaje obișnuite	FINPCAB	169,0	1 382,4		233 625,6	1,000	1,000	1,000	233 625,6
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										233 625,6
Nisaj interior										
1						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										0,0
Stații electrice										
1	Inst electrice	ELCAB	169,0	156,9		26 516,1	1,000	1,000	1,000	26 516,1
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										26 516,1
Stații sanitare										
1						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										0,0
Biește sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)										
1	Chiuvetă +baterie	CHFOBO	2,0	3 793,8		7 587,6	1,000	1,000	1,000	7 587,6
2	Lavoar+WC	LAVWC	4,0	4 974,7		19 898,8	1,000	1,000	1,000	19 898,8
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										27 486,4
Stații de încălzire cu / fără ventilație										
1	Încălzire cu sobă teracotă	INCCAB	129,0	380,0		49 020,0	1,000	1,000	1,000	49 020,0
2						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3						0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total										49 020,0
Velitori										



1	Arpanta lemn+inv cutabilă INVIZ	129,0	592,9	76 484,1	1,000	1,000	76 484,1
2				0,0	0,000	0,00	0,0
3				0,0	0,000	0,00	0,0
Cost total							76 484,1
Prasă							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total							0,0
nisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total							0,0
OTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)							
OTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)							829 059,4
OTAL COST DE NOU FARA TVA (LEI)							4 905,7
OTAL COST UNITAR DE NOU FARA TVA (LEI/MP)							696 688,6
							4 122,4

-) Costurile unitare indexate, calculate în baza indicilor de actualizare corespunzatori datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.
-) Coeficient corecție distanță de transport (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport din Anexa 3).
-) Coeficient corecție manoperă (vezi tabelul cu coeficienții de corecție manoperă din Anexa 3).



Sdc (mp) = 169,0 An real de PIF=

1930

nr. crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (1)
1	Structură de rezistență	415 927,2	80%	83 185,4
2	Finisaj	233 625,6	100%	0,0
3	Instalații electrice	26 516,1	100%	0,0
4	Instalații sanitare	27 486,4	100%	0,0
5	Instalații de încălzire	49 020,0	85%	7 353,0
6	Învelitori și terase	76 484,1	95%	3 824,2
7	Fațadă	0,0	0%	0,0
Cost de nou cu TVA	Cost de nou cu 19% TVA lei	829 059,4		94 362,6
Cost de nou cu TVA lei/mp	Cost de nou cu 19% TVA lei/mp	4 905,7		558,4
Cost de nou fără TVA (Lei)	Cost de nou fără TVA (Lei)	696 688,6		79 296,3
Cost de nou fără TVA (Lei/mp)	Cost de nou fără TVA (Lei/mp)	4 122,4		469,3

Notă:

1) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda costului efectiv - durată de viață utilă”.

2) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52152 Vlahita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52152	1.212	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52152-C1	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:2; An construire:1930; S. construita la sol:129 mp; S. construita desfasurata:169 mp; Vila nr. 15, cu 2 nivele (S+P)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20838 / 27/07/2017		
Act Administrativ nr. 100/2008, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Orasului Vlahita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.5
1) ORASUL VLAHITA, CIF:4245224, ca domeniu privat si in Administrarea Consiliului Judetean Harghita		
832 / 15/01/2020		
Act Normativ nr. Monitorul Oficial al Romaniei nr. 86, din 02/02/2012 emis de Guvernul Romaniei, documentatie cadastrala; Act Administrativ nr. Certificat nr.6231, din 16/12/2019 emis de Orasul Vlahita; Act Administrativ nr. Protocol de predare primire, din 23/04/2018 emis de consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Anexa nr. 1 la Hotarare nr. 61, din 28/02/2018 emis de Consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Certificat de conformitate nr. 30938, din 23/12/2019 emis de Consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr.18054, din 17/12/2019 emis de Orasul Vlahita; Act Administrativ nr. Anexa nr. 1 la contractul nr. 1108, din 22/03/2018 emis de Primaria orsului Vlahita; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 61, din 28/02/2018 emis de Consiliul Judetean Harghita, Inventarul bunurilor imobile care apartin domeniului public al jud.Harghita; Act Administrativ nr. Contract de administrare nr. 1108, din 22/03/2018 emis de Primaria orasului Vlahita;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1
1) JUDETUL HARGHITA, - ca domeniu public si in Administrare Consiliului Judetean Harghita		
B5	Se noteaza faptul ca terenul de sub A1 este in proprietatea Orasului Vlahita - ca domeniu privat si in Administrarea Coniliului Judetean Harghita	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52152	1.212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.212	-	-	3039/1/2/15	Împrejmuit parțial cu gard din lemn

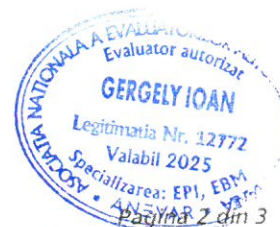
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52152-C1	construcții administrative și social culturale	129	Cu acte	An construire: 1930; S. construită la sol: 129 mp; S. construită desfășurată: 169 mp; Vila nr. 15, cu 2 nivele (S+P)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.9
2	3	9.173
3	4	9.756



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
4	5	1.812
5	6	2.537
6	7	10.042
7	8	3.316
8	9	3.307
9	10	11.636
10	11	59.751
11	12	29.19
12	1	11.191

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

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

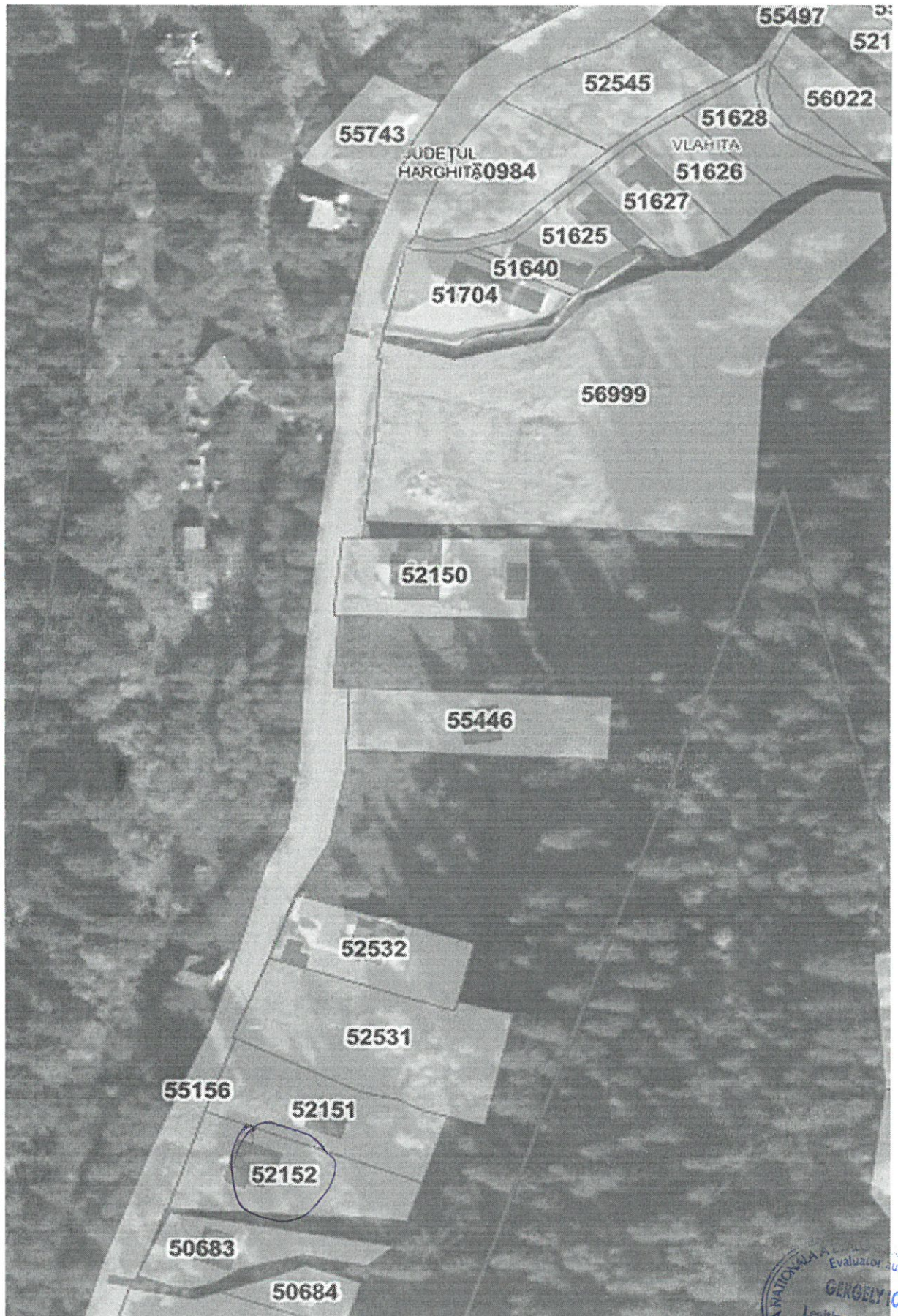
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

05/04/2023, 14:14





GERGELY I. IOAN ÎNTRERINDERE INDIVIDUALĂ
Miercurea Ciuc, B-dul FRĂȚIEI, nr. 3, Scara B, Ap.7, Județul Harghita
Nr. Inreg.O.R.C.: F 19/22/18.01.2010 ; Cod Unic de Înregistrare: 26410691
Nr.Inregistrare: 91/20235

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

OBIECTUL EVALUĂRII
VILA nr.16 cu terenul intravilan
Băile Homorod
(CF- 52151 Vlăhița



Adresa proprietății:

Băile Homorod, jud.Harghita f.n.

Proprietari:

Orașul Vlăhița

Client:

Orașul Vlăhița

Beneficiarul raportului:

Primăria Orașului Vlăhița

Întocmit- evaluator:

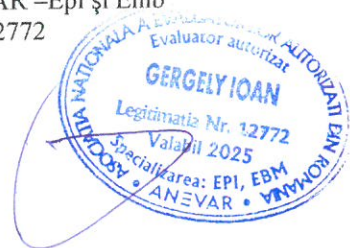
Gergely Ioan

economist-

membru titular ANEVAR –Epi și Emb

Nr.leg. 12772

Data evaluării: 09.06.2025



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
Terenuri intravilane

Înregistrare la evaluator	Nr 91/2025		
---------------------------	------------	--	--

1.	EVALUATOR	Ec. Gergely Ioan
	Legitimatie ANEVAR	Nr.12772
	Parafa	ANEVAR- Nr.12772/2025
	Firma	Gergely I.Ioan I.I.
	Adresa evaluatorului	Miercurea Ciuc ,B-dul Frăției nr.3 ,sc.B ap.7

2.	Proprietățile evaluate:	1. Carte Funciară nr. 52151/Vlăhița
	Proprietar:	Primăria Orașul Vlăhița
	Adresa Proprietarului	Orașul Vlăhița • Sediul: 535800-Orașul Vlăhița • Str.Turnătorilorilor,nr.20 • CUI: 4245224 • Jud.Harghita
	Adresa proprietăților:	➤ Băile Homorod ,jud.Harghita ➤ Vila nr.16

3.	CLIENT	Primăria Orașului Vlăhița
4.	Destinatarul raportului	Primăria Orașului Vlăhița

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație de piață
	Data de referință a evaluării	09.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0422 la data de 09.06.2025
	Data inspecției proprietății	05.06.2025

6. DECLARAREA VALORII:

Total: 54.022,45 Lei, echivalent 10.714,06 Euro

Din care :

1.Terenului intravilan – 1.212 mp- 39.722,45Lei , echivalent 7.878,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila16: 14.300,00Lei, echivalent 2.836,06 Euro



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	1. <u>Carte funciară nr.52151/Vlăhița / Băile Homorod</u> ➤ <i>Teren intravilan - 1.212mp</i> ➤ <i>Construcții: Terenul este construită</i> ➤ <i>Adresa : Băile Homorod f.n. /Vila nr.16</i> ➤ <i>Dreptul de proprietate: Act Administrativ nr.100 din 30.10.2008 emis de CL al Orașului Vlăhița .</i> ➤ <i>Intabulare, drept de proprietate ,dobândit prin Lege, cota actuală 1/1: Orașul Vlăhița –ca domeniu privat, în administrarea Consiliului Local al Orașului Vlăhița</i> ➤ <i>Cartea Funciară : nr.52151-Vlăhița</i> ➤ <i>Categoria de folosință a terenului: Curți construcții</i> ➤ <i>Mențiuni speciale în CF.Nu sunt</i> ➤ <i>Sarcini: - Nu sunt</i> ➤ <i>Extras CF nr.18180/05.04.2023</i> ➤ <i>Observații: Pe terenul analizat este construcția Vila,nr.16</i>
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ <i>Suprafața terenului : ,1.212mp - din acte și măsurată</i> ➤ <i>Categoria de folosință: Curți construcții</i> ➤ <i>Teren Intravilan</i> ➤ <i>Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale;</i> ➤ <i>În anexe sunt prezentate planurile de amplasare și de zonă a terenului.</i>
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ <i>Terenuri intravilane -construite</i> ➤ <i>Construcțiile sunt degradate, neutilizate –demolabile.</i> ➤ <i>Starea a terenului la inspecție: Teren bun pentru construcții.</i> ➤ <i>Terenurile nu sunt împrejmuite</i> ➤ <i>Utilitățile in zonă –în apropiere</i>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ <i>Terenurile sunt situate în loc.Băile Homorod</i> ➤ <i>Băile Homorod se află la 18 km de Odorheiu Secuiesc, la 34 km de Miercurea Ciuc și la 6 km de Vlăhița.</i> ➤ <i>Este așezată pe valea râului Homorodul Mare și a pârâului Băilor, la o altitudine de 740-760m</i> ➤ <i>Zona – cu clădiri de vacanță, pensiuni și terenuri cu păduri și ape curgătoare și minerale.</i> ➤ <i>Imobilul analizat este situată în continuarea complexul Lobogo, între limitele pârului Homorodu Mic și marginea drumului DN13A.</i> ➤ <i>Utilități : în apropiere.</i> ➤ <i>Căi de acces: DN și DJ</i> ➤ <i>Starea drumurilor: Drumul principal-DN13A asfaltat;</i>
	Gradul de poluare orientativ	➤ <i>Poluarea aerului: nu este cunoscut de evaluator</i> ➤ <i>Poluare fonică: nu este cunoscut de evaluator</i> ➤ <i>Poluare cu noxe auto: nu este cunoscut de evaluator</i>
	Ambient	➤ <i>Caracteristic zonelor de munte –turistice</i>
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• <i>Terenurile analizate sunt amplasate într-o zonă cu terenuri cu destinație turismului și agrementului .</i> • <i>Terenurile sunt în imediata apropiere de drumul DN13A</i>
10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR:	
	-Descrierea terenului	1. <u>Carte Funciară nr. 52151Vlăhița</u> ➤ <i>Amplasare: Terenul este situat în Valea Ilona aproape de drumul DN 13A</i>



		-Nr.Cadastral: 52151 -Nr. Tarla: - -Nr.Parcelă: - -Nr.Topo: -3039/1/2/14 -Suprafața: 1.212 mp -Categoria de incadrare: Intravilan -Categoria de folosință: - Curți construcții: 1.212mp -Dimensiunile teren: cca. 18mx 67m -Forma terenului: drepunghiular -Drum de acces: Drum local -Front spre drum: cca.18m -Forma topografică: înclinație de cca.45 gr. -Vecinătăți: - Terenul CF 52152 -Terenul CF 52537 -Terenul CF 55156 -Starea terenului la inspecție: -Terenul nu este întreținută -Construcția este degradată și părăsită -Terenul nu este împrejmuit. -Utilități în apropiere: Curent electric ,apa potabila Observații: Pe terenul analizat există Vila nr.16 –degradată
	-Descrierea Construcțiilor	C1) VILA nr.16- Casă de vacanță ➤ Anul construirii: 1933 ➤ Nivel constructiv : P+1E+M ➤ Suprafața Construită la sol: 73,00 mp ➤ Suprafața constr.desf. : 198,00mp ➤ Suprafața utilă. Cca.150 mp ➤ Casa este compusă din: Camere,bucătărie,hol și baie ➤ Caracteristici constructive: Fundația: din piatră naturală și beton Structura : Zidărie cu cărămidă și lemne Tavanul : cu struf tencuit Pardoseala: Dușumea din lemn Acoperișul: Șarpanta din lemn Invelitoarea: Țigle ceramice Tămplăria: din lemne de rășinoase tradițional Aspectul general: Este o construcție în stare degradată ➤ Utilități: -lipsesc ➤ Categoria de importanță: Vilă- Casă de Vacanță ➤ Gradul de uzură generală cca. 90 %- demolabil

Restricții urbanistice	Conform prevederilor urbanistice al Orașului Vlăhița
------------------------	--

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		
	Piața imobiliară , Segmentul terenurilor	➤ Proprietățile evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specific, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăți. ➤ Proprietățile –terenurile evaluate și comparate sunt proprietăți imobiliare –terenuri intravilane ➤ În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.
	Oferte de proprietăți imobiliare similare	• Terenuri intravilane – oferite pentru vânzare- în raza zonei au fost întâlnite. . • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt plasate în toate zonele al localității.



Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane- pentru construcții- sunt în creștere .
Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)	• Piața imobiliară al terenurilor în prezent se caracterizează prin mai mult oferte .
Prețuri în zonă pentru terenuri similare	➤ Minim: 5Euro/mp ➤ Maxim : 18 Euro/mp
Concluzii :	➤ Piața imobiliară în dezvoltare. ➤ Tendință de cumpărare terenuri pentru construcții, case de vacanță,etc.

12.EVALUARE

• **Evaluare și raționament:**

Aplicarea principiilor din Standardele de Evaluare –ANEVAR -2022,la situațiile specifice,cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu trebuie să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării,tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

- **Tip al valorii:** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori;
- **Valoarea de piață:** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.
- **Valoare de investiție:** valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare;
- **Abordări în evaluare:** Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale utilizate în evaluare sunt:
 - Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare,al căror preț se cunoaște;
 - Tehnica parcelării și dezvoltării: pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai bună probabilă de utilizare a terenului;
 - Metoda alocării;
 - Metoda extracției;
 - Tehnica reziduală a terenului;
 - Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului;

Baza evaluării realizate în acest raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilelor,utilitățile și dotările existente,amenajările interioare și exterioare,amplasarea acestora,scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestor valori au fost aplicate două abordări:

- Abordare prin piață;
- Abordare prin Cost-CIN

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standarde de Evaluare –ANEVAR 2020	➤ SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; ➤ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării; ➤ SEV 103- Raportarea evaluării ➤ GME-630- Evaluarea bunurilor imobile;

12.0. Cea mai bună utilizare a terenurilor:

Ca și valoarea de piață,cea mai bună utilizare este un concept de piață,prin care se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

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

Având în vedere o serie de factori care influențează și determină posibilitatea de utilizare a terenului analizat, teren intravilan , mărimile sunt ideale pentru construcții cu caracter turistic,etc.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață:



Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, anunțurile imobiliare pe internet etc.

12.1.1. Evaluarea Terenurilor

Au fost găsite în zonă mai multe terenuri intravilane oferite spre vânzare, respectiv și vândute, dintre care evaluatorul a considerat următoarele imobile aproape identice sau asemănătoare pentru comparații, astfel:

- 1) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., aproape de pârtia de schi, într-o stradă secundară. Suprafața terenului este de 1.635 mp. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 18 Euro/mp. Data ofertei: 09.06.2025;
- 2) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, lângă pârtia de schi, în vecinătatea de case de vacanță. Curentul electric pe terenul din vecinătate. Suprafața terenului: 4.400 mp. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 01.03.2025;
- 3) De vânzare teren intravilan de 1.200 mp, la Băile Homorod, în apropierea pensiunii Lobogo. La capătul terenului curge pârăul Homorodu Mic. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 16 Euro/mp. Data ofertei: 17.01.2025
- 4) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, în vecinătatea complexului Lobogo, cu suprafața de 4.460 mp, front stradal de 52,62 m. Curentul electric la 10 m, fântână pe teren, canalizarea în apropiere. Prețul de ofertă: 14 Euro/mp; Data ofertei: 20.04.2025;

Teren intravilan, cu suprafața de 1.212 mp – cu CF 52152/Vlăhița /Vila nr.16 DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil 3	Comparab 4
Suprafața-mp	1.212mp	1.635mp	4.400mp	1.200mp	4.460mp
Preț de ofertă-Euro/mp		18Euro/mp	11Euro/mp	16 Euro/mp	14Euro/mp
Tip comparabilă		Oferă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,80	-1,10	-1,60	-1,40
Preț de vânzare corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Condiții de piață-data	Data evaluării	09.06.2025	01.03.2025	17.01.2025	20.04.2025
Corecție procentuală	09.06.2025	0%	0%	0%	0%
Corecție tot.de vânt.		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0
Prețul corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Localizare Zona	Băile Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod
Corecție unitară		0%	0%	0%	0%



Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Utilități	Fațada teren	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Acces la proprietate	drum local	identic	identic	identic	identic
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Caracterul terenului	Teren construit	Liber	Liber	Liber	Liber
Corecție		-40%	-40%	-40%	-40%
Corecție totală		-6,48	-3,96	-5,76	-5,04
Prețul corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Cea mai bună utilizare teren	Turistic-agrement	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Mărime –dimensiune teren	1.212mp	1.635	4.400	1.200	4.460
Diferența supraf		+423	+3.188	-12	+3.248
Corecție %		+3%	+10%	0%	+10%
Corecție totală		+0,29	+0,59	0	+0,75
Preț corectat		10,01	6,53	8,64	8,31
Restricții urbanistice	Conf CL Vlăhița	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		10,01	6,53	8,64	8,31
Prețul final	6,53 Euro/mp	10,01	6,53	8,64	8,31
Prețul rotunjit	6,50 Euro/mp				
Prețul de piață propus	6,50 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		6,77	4,55	5,76	5,79
Corecție totală brută -%		43%	50%	40%	50%
Număr corecții		2	2	1	2
Teren intravilan	1.212 mp	Curți constr.	1.212mp x	6,50 = Euro/mp	7.878,00 Euro
			1Euro= 5,0422Lei		39.722,45 Lei

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.2, deoarece proprietății nr.2 i-au fost aduse cele mai puține corecții procentuale, având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații directe de piață estimat la:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	39.722,45Lei
Terenul intravilan - 1.212mp	
CF-52151/Vlăhița	Echivalent, 7.878,00Euro
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	



12.1. Evaluarea Construcțiilor-abordare prin cost(CIN)

Abordarea prin cost constă în *estimarea costului de nou* din care se vor deduce uzura fizică ,funcțională și economică..

Pentru estimarea costului de nou,evaluatorul a ales tipul de cost nou, costul de înlocuire. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi,la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate,folosind materiale moderne,normative, arhitectură și planuri actualizate.

Pentru estimarea costului de înlocuire, evaluatorul sa folosit de Catalogul nr.I-Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire de autorul Corneleliu Șchiopu- IROVAL București-2020,cu indicele de corectare valabile pentru perioada 31 august 2024-31.august 2025.

La evaluarea proprietății imobiliare s-au utilizat datele furnizate de client și cele observate pe teren cu ocazia inspecției.

Valoarea estimativă se va obține prin determinarea costului de înlocuire din care se scad deprecierile fizice ,și eventual deprecieri funcționale și economice.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

C1) VILA nr.16-Casă de Vacanță

Clădirea la data Inspecției este degradată și părăsită . este o construcție cu fundație din piatră naturală ,structura la parter cu cărămidă și cu lemne la etaj+mansarda. Clădirea se încadrează în subgrupa - Construcții pentru locuințe și social culturale . În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției ,conform Normativul P135/1999.

Vila nr.16-Casa de Vacanță din lemn cu nivel P+1E+M ; Anul construirii : 1.933 (91 ani vechime);

Sc= 73 mp; Scd= 198,00 mp ; Zona seismică VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.1 –anexat- rezultă costul de înlocuire brut al Casei de Vacanță :

773.504,20Lei cu TVA 19%, respectiv

650.003,50Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă al VILA nr.16 - Scd= 198,00mp

Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	773.504,20Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	3.906,60Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	650.003,50 lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	3.282,80Lei/mp	
5.	Anul PIF	1933 (91 ani)	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 97,39%	-632.329,05LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		17.674,45Lei
8.	Neadecvare funcțională	-10%	-1.767,44Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadecvare funcțională		15.907,01Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-10%	-1.590,70Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		14.316,31Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		14.316,31Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	14.300,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	2.836,06Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIATĂ Construcția-C1- VILA nr.16 <i>Determinată prin metoda costului</i>	14.300,00Lei
Valoarea nu cuprinde TVA.	Echivalent, 2.836,06Euro

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

a) **La deprecierea fizică:** Construcția executată în anul cca.1930,(94 ani vechime) cu durata fizică de viață prevăzută pentru 60-80 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 97.39 %. Acest procent de depreciere se constată și faptic.

b) **Deprecierea funcțională:** Sa considere -10%-datorită lipsei modernizărilor

c) **Deprecierea externă:** -10% -datorită neutilizării clădirii.



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

- **VALOREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.
Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.



inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, i-mi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **05.06.2025** în prezența reprezentantului proprietarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR.

DECLARAREA VALORII SELECTATĂ

Valoarea totală a proprietății –Abordare prin piață și Cost :

Total: 54.022,45 Lei, echivalent 10.714,06 Euro

Din care :

1.Terenului intravilan – 1.212 mp- prin piață 39.722,45Lei , echivalent 7..878,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila16: 14.300,00Lei, echivalent 2.836,06 Euro

Din care:

Nr.Crt	Denumirea construcției	Scd/mp	Valoare-Lei	Valoare-Euro
C1-	VILA nr.16- Casă de Vacanță	198,00mp	14.300,00	2.836,06
	TOTAL :			

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2025.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;



- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 09.06.2025

EVALUATOR,



Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM
Nr.Leg.12772



ANEXE

ANEXA nr. Extrase Carte Funciară

1:

ANEXA nr. Plan de situație

2:

ANEXA nr. Încadrare în zonă

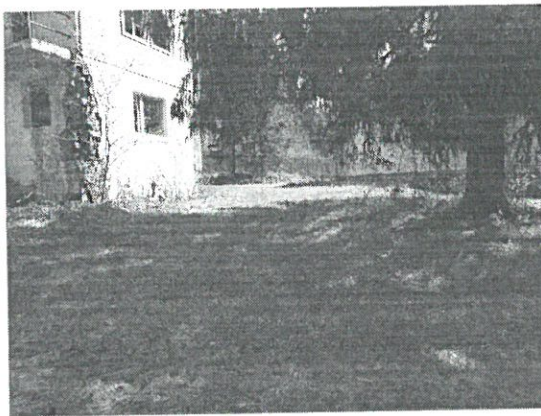
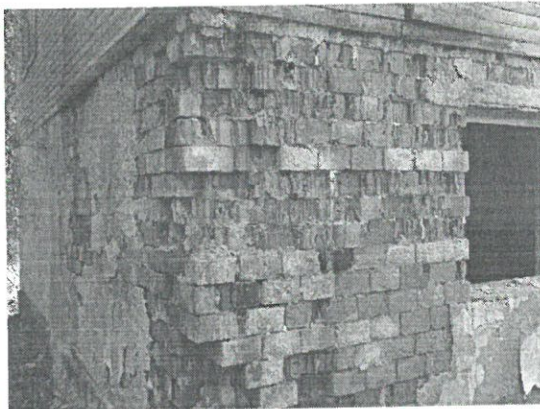
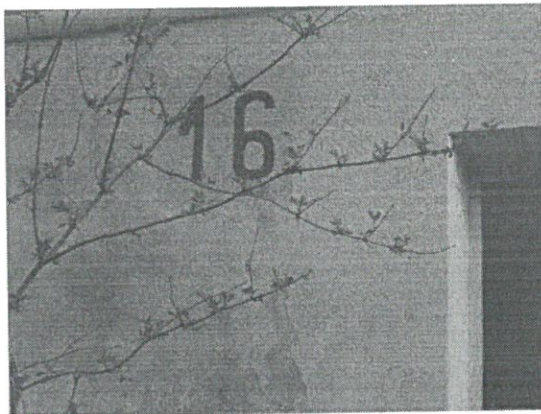
3:

ANEXA nr. Plan de încadrare în localitate

4:

ANEXA Nr. Documente și informații cu proprietăți comparabile-Fotografii

5:

Terenul intravilan 1.212mp CF 52151/Vlăhita /Vila nr.16

Terenuri comparabile din localitate:**Patakperti forrással rendelkező telek erdővel Homoródfürdőn**

29 430 EUR (alkudható)

**Szponzorált hirdetés****Hirdetés tartalma**

Homoródfürdőn, Székelyudvarhelytől 18 km-re eladó gyönyörű természeti környezetben ez a telek, ahol egy forrás van, a telek alján patak folyik, a felső részén erdő található.

A telek 1. 635 m², a Homoródfürdői sípályától nem messze, egy kisebb mellékutcában található.

A papírok teljesen rendezettek, telekkönyvezve van, ára 18 Euro/ m².

Személyes megtekintés céljából hívhatnak a hét bármely napján, hétvégén is.

Információk a hirdetésről

Ár 29 430 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #897656

Kapcsolat a hirdetővel

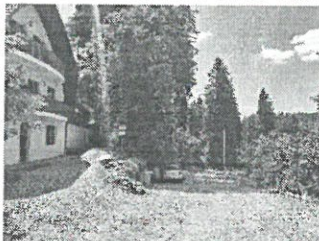
Hirdető Kovács Kamilla

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0750 805 453

Homoródfürdőn 44 ár telek

11 EUR/négyzetméter

**Szponzorált hirdetés****Hirdetés tartalma**

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

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.03.01

Megtekintve 160 alkalommal

Azonosító #867846

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0744 176 172



Terület, Homoródfürdőn!**900 EUR/ár**Szponzorált hirdetés**Hirdetés tartalma**

Festői környezetben, Homoródfürdőn (Baile Homorod, jud. Harghita), a Földvár dűlőben eladó 42,22 ár terület.

A terület alkalmas akár 4 nyaraló építésére is (belterület).

A jözelben található elektromos áram, valamint mellette folyik a patak ahonnan egyszerűen megoldható a vízellátás.

Információk a hirdetésről

Ár 900 EUR /ár

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2024.11.18

Megtekintve 2085 alkalommal

Azonosító #242009

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Sandor

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0747 282 786

Homorodfurdon 44 ar epitkezesi belterulet.

5 EUR/négyzetméter

Szponzorált hirdetés**Hirdetés tartalma**

Homorodfurdon a volt ifjusagi tabor területen a villak kozott elado 44 ar epitkezesi belterulet kozel a Lobogo panziohoz es a sipalyahoz. Viz, villany a kozelben.

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.04.18

Megtekintve 1003 alkalommal

Azonosító #320987

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

Település Homorodfurdo / Hargita megye

0744 176 172

Akció, terület Homoródfürdő, Lobogó Resort mellett

10 EUR/nm (alkudható)





Sponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó terület Homorodfűrden, mesés környezetben, a Lobogó Resort hoz közel, 18 Ár.

Hétféi házak szomszédságában. Nyugodt, csendes helyen. Közelben víz, villany, aszfaltúthoz közel.

Terület határán patak folyik az alsó részén a felső felén erdős rész található. Egyelőre nincs rájárás rá, hidat kell építeni a patakon keresztül és szomszéd beleegyezése által lehet megközelíteni a területet az alsó felén, a felső felén is van út egy darabig majd ott is szintén szomszéd beleegyezése által lehet rámenni a területre.

A frontja 15 méter körüli és hossza 118 méter, téglalap alakú.

Panorámás kilátás a terület tetejéről.

Telekkönyvileg, papírilag rendben van, azonnal átírható.

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #914399

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Levente

Település Homorodfűrde / Hargita megye

0749 662 252

12 ar Beltelek Homordfurdon

10 EUR (alkudható)



Sponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar belterület Homordfurdon, a Lobogó panzio kozelebe vizont az ut zajatol tavol. A telek vegeben folyik a Kis-Homoród patak.

Információk a hirdetésről

Ár 16 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.01.17

Megtekintve 1260 alkalommal

Azonosító #610477

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Iringo

Település Homorodfurdo / Hargita megye

0729 005 959

LĂDIRE COMERCIALĂ

proprietar: ORAȚUL VLĂHIȚA
 enunțare și adresă obiectiv: VILA nr.16- Băile Honoard
 ata evaluării: 09.06.2025

Sc (mp) = 73,0

Sdc (mp) = 198,0

Conf. Catalog IROVAL Vol I

uprafața construită:
 uprafața desfașurată construită:

Nr. crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat ⁽¹⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾		Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
						D	E		
Infrastructură									
1	Fundații piatră natur	FCBSV1	73,0	546,0	39 858,0	1,000	1,000	1,000	39 858,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						39 858,0			
Suprastructură / Structură									
1	Zidărie cărămidă 24-P	7ZIDCAR24PFS	73,0	1 920,7	140 211,1	1,000	1,000	1,000	140 211,1
2	Str.Lemn E+M	CASALEMN	125,0	705,8	88 225,0	1,000	1,000	1,000	88 225,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						228 436,1			
Inisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)									
1	Finisaje obișnuite	FOBFSCL	198,0	1 578,5	312 543,0	1,000	1,000	1,000	312 543,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						312 543,0			
Inisaj interior									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,0			
Instalații electrice									
1	Inst electrice	ELINGRCL	198,0	248,0	49 104,0	1,000	1,000	1,000	49 104,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						49 104,0			
Instalații sanitare									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,0			
biecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)									
1	Chiuveță fontă +baterie	CHFOBO	2,0	3 793,8	7 587,6	1,000	1,000	1,000	7 587,6
2	Lavoar+WC	LAVWC	2,0	4 974,7	9 949,4	1,000	1,000	1,000	9 949,4
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						17 537,0			
Instalații de încălzire cu / fără ventilație									
1	Sobe teracote	INCCAB	198,0	380,0	75 240,0	1,000	1,000	1,000	75 240,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0



3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									75 240,0
velitori									
1	Sarpanta lemn+figle	INVTIG	73,0	695,7	50 786,1	1,000	1,000	50 786,1	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									50 786,1
arasă									
1					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									0,0
inisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)									
1					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									0,0
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)									773 504,2
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)									3 906,6
TOTAL COST DE NOU FARA TVA (LEI)									650 003,5
TOTAL COST UNITAR DE NOU FARA TVA (LEI/MP)									3 282,8

Costurile unitare indexate, calculate în baza indicilor de actualizare corespunzatori datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.

1) Coeficient corecție distanță de transport (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de corecție din Anexa 3).

2) Coeficient corecție manoperă (vezi tabelul cu coeficienții de corecție manoperă din Anexa 3).



Abel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii comerciale

1933

Sdc (mp) = 198,0 An real de PIF=

nr.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă (1)
1	Structură de rezistență	268 294,1	95%	13 414,7
2	Finisaj	312 543,0	100%	0,0
3	Instalații electrice	49 104,0	100%	0,0
4	Instalații sanitare	17 537,0	100%	0,0
5	Instalații de încălzire	75 240,0	100%	0,0
6	Învelitori și terase	50 786,1	85%	7 617,9
7	Fațadă	0,0	0%	0,0
total	cost de nou cu 19% TVA Lei	773 504,2		21 032,6
total	cost de nou cu 19% TVA Lei/mp	3 906,6		106,2
total	cost de nou fără TVA (Lei)	650 003,5		16 961,8
total	cost de nou fără TVA (Lei/mp)	3 282,8		85,7

note:

0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierii fizice prin metoda vârsta efectivă - durată de viață utilă”.

1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52151 Vlahita

Nr. cerere	18180
Ziua	05
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100130908796	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52151	1.212	Teren neimprejmuț;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52151-C1	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:3; An construire:1933; S. construita la sol:73 mp; S. construita desfasurata:198 mp; Vila nr. 16, cu 3 nivele (P+1E+M)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20834 / 27/07/2017		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.100/2008, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Orasului Vlahita, Certificat pentru conformitate nr.3428/2017 emis de orasul Vlahita,documentatia cadastrala;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL VLAHITA, CIF:4245224, ca domeniu privat, in administrarea Consiliului Judetean Harghita	A1
831 / 15/01/2020		
Act Normativ nr. MO nr. 86, din 02/02/2012 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. Certificat de conformitate nr.30938, din 02/12/2019 emis de Consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Contract de administrare nr. 1108, din 22/03/2018 emis de primaria orasului Vlahita; Act Administrativ nr. Anexa nr. 1 la Contratul de Administrare nr. 1108, din 22/03/2018 emis de Primaria Orasului Vlahita; Act Administrativ nr. Anexa nr. 1 la Hotararea nr. 61, din 28/02/2018 emis de Consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Protocol de predare primire, din 23/04/2018 emis de Consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 61, din 28/02/2018 emis de Consiliul Judetean Harghita; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 18055, din 17/12/2019 emis de Primaria orasului Vlahita, documentatia cadastrala;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL HARGHITA, ca domeniu public, in administrarea Consiliului Judetean Harghita	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

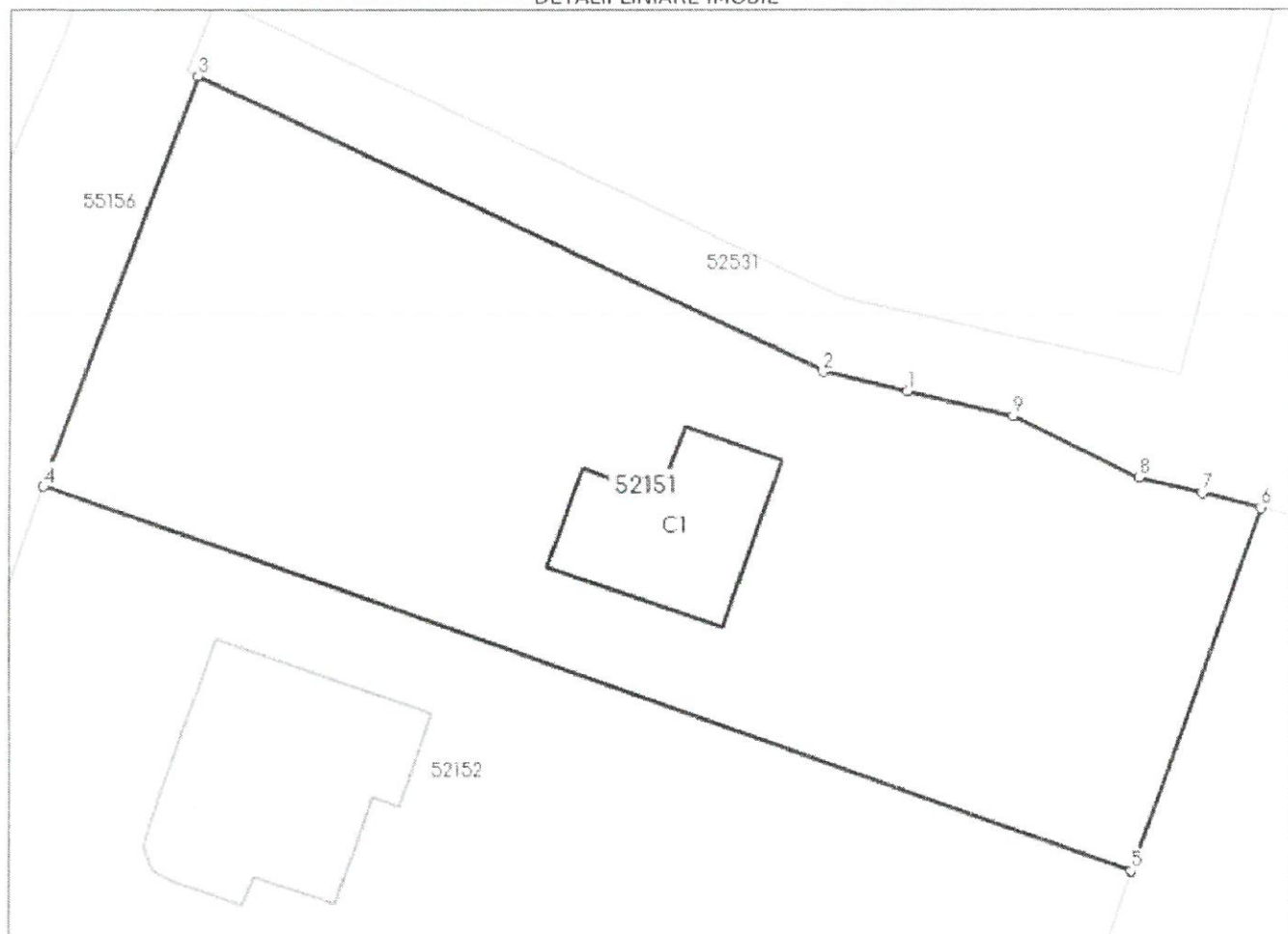
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52151	1.212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.212	-	-	3039/1/2/14	Neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52151-C1	construcții administrative și social culturale	73	Cu acte	An construire: 1933; S. construită la sol: 73 mp; S. construită desfășurată: 198 mp; Vila nr. 16, cu 3 nivele (P+1E+M)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	4.5
2	3	35.779
3	4	22.517

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	59.751
5	6	19.966
6	7	3.214
7	8	3.357
8	9	7.296
9	1	5.617

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

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

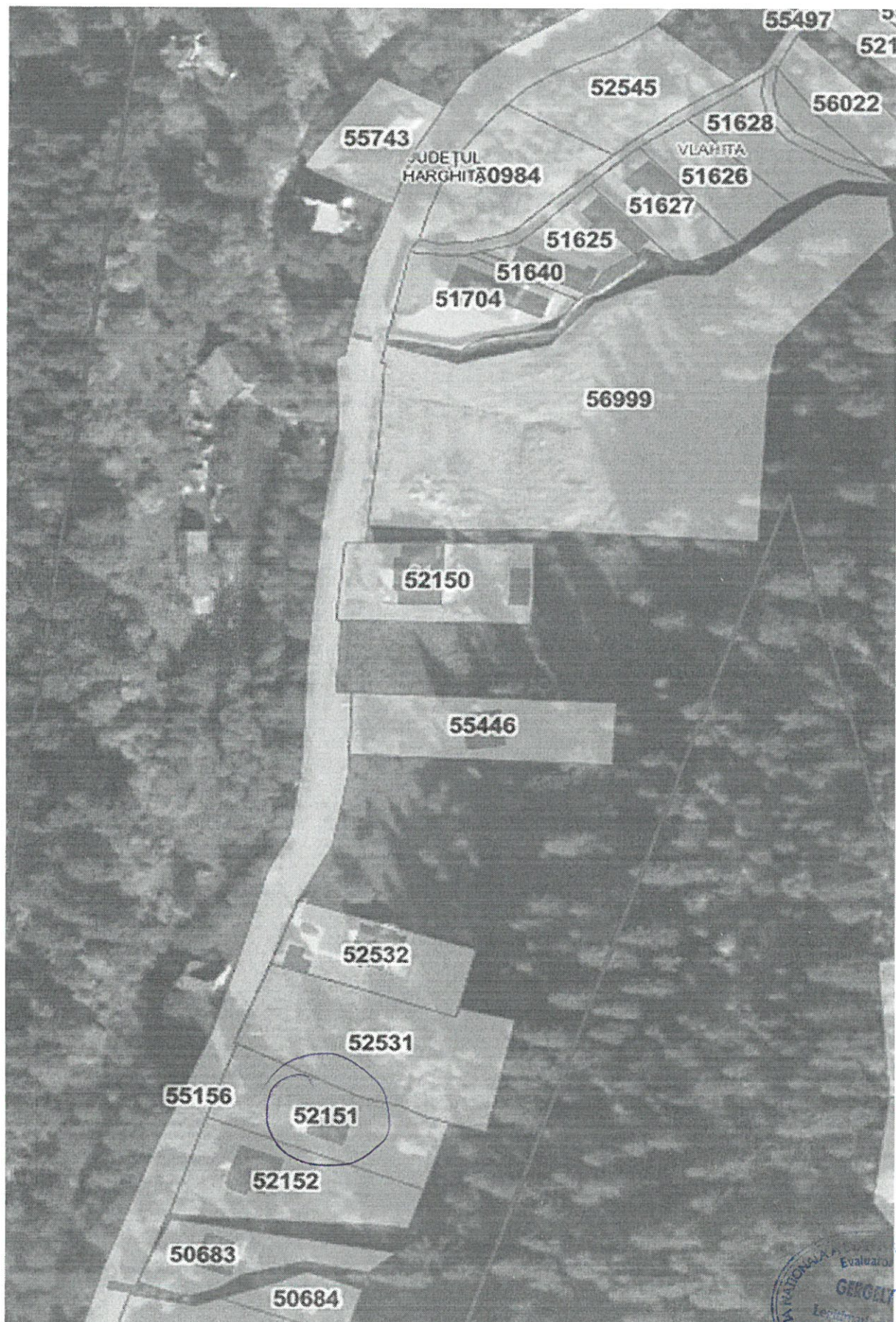
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

05/04/2023, 14:10





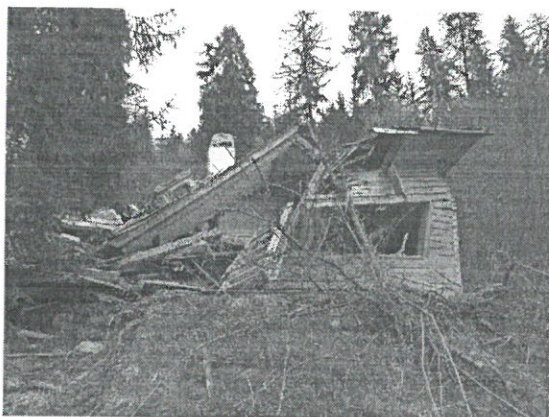
ROMANIA
Evaluare autorizat
GHEORGHE IOAN
Legea nr. 12772
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR •

GERGELY I. IOAN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ
Miercurea Ciuc, B-dul FRĂȚIEI, nr. 3, Scara B, Ap.7, Județul Harghita
Nr. Inreg.O.R.C.: F 19/22/18.01.2010 ; Cod Unic de Înregistrare: 26410691
Nr.Inregistrare: 88/2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

OBIECTUL EVALUĂRII

VILA nr.18 cu terenul intravilan
Băile Homorod
(CF- 55446 Vlăhița)



Adresa proprietății:

Băile Homorod, jud.Harghita f.n.

Proprietari:

Orașul Vlăhița

Client:

Orașul Vlăhița

Beneficiarul raportului:

Primăria Orașului Vlăhița

Întocmit- evaluator:

Gergely Ioan

economist-
membru titular ANEVAR –Epi și Emb
Nr.leg. 12772

Data evaluării: 09.06.2025



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
Terenuri intravilane

Înregistrare la evaluator	Nr 88/2025		
---------------------------	------------	--	--

1.	EVALUATOR	Ec. Gergely Ioan
	Legitimație ANEVAR	Nr.12772
	Parafa	ANEVAR- Nr.12772/2025
	Firma	Gergely I.Ioan I.I.
	Adresa evaluatorului	Miercurea Ciuc ,B-dul Frăției nr.3 ,sc.B ap.7

2.	Proprietățile evaluate:	1. Carte Funciară nr. 55446/Vlăhița
	Proprietar:	Primăria Orașul Vlăhița
	Adresa Proprietarului	Orașul Vlăhița • Sediul: 535800-Orașul Vlăhița • Str.Turnătorilorilor,nr.20 • CUI: 4245224 • Jud.Harghita
	Adresa proprietăților:	➤ Băile Homorod ,jud.Harghita ➤ Vila nr.18

3.	CLIENT	Primăria Orașului Vlăhița
4.	Destinatarul raportului	Primăria Orașului Vlăhița

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație de piață
	Data de referință a evaluării	09.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0422 la data de 09.06.2025
	Data inspecției proprietății	05.06.2025

2. DECLARAREA VALORII:

Total: 45.091,35 Lei, echivalent 8.942,79 Euro

Din care :

1.Terenului intravilan – 1.208 mp- : 39.591,35 Lei , echivalent 7.852,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila18: : 5.500,00 Lei, echivalent 1.090,79 Euro



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	1. <u>Carte funciară nr.55446/Vlăhița / Băile Homorod</u> ➤ <i>Teren intravilan - 1.208 mp</i> ➤ <i>Construcții: Terenul este construită</i> ➤ <i>Adresa : Băile Homorod f.n. /Vila nr.18</i> ➤ <i>Dreptul de proprietate: Act Administrativ nr.78 din 31.08.2017 emis de CL al Orașului Vlăhița .</i> ➤ <i>Intabulare, drept de proprietate ,dobândit prin Lege, cota actuală 1/1: Orașul Vlăhița –ca domeniu privat, în administrarea Consiliului Local al Orașului Vlăhița</i> ➤ <i>Cartea Funciară : nr.55446-Vlăhița</i> ➤ <i>Categoria de folosință a terenului: Curți construcții</i> ➤ <i>Mențiuni speciale în CF.Nu sunt</i> ➤ <i>Sarcini: - Nu sunt</i> ➤ <i>Extras CF nr.18181/05.04.2023</i> ➤ <i>Observații: Pe terenul analizat este construcția Vila,nr.18</i>
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ <i>Suprafața terenurilor : ,1.208mp - din acte și măsurată</i> ➤ <i>Categoria de folosință: Curți construcții</i> ➤ <i>Teren Intravilan</i> ➤ <i>Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale;</i> ➤ <i>În anexe sunt prezentate planurile de amplasare și de zonă a terenului.</i>
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ <i>Terenuri intravilane -construite</i> ➤ <i>Construcțiile sunt degradate, neutilizate –demolabile.</i> ➤ <i>Starea a terenului la inspecție: Teren bun pentru construcții.</i> ➤ <i>Terenurile nu sunt împrejmuite</i> ➤ <i>Utilitățile in zonă –în apropiere</i>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ <i>Terenurile sunt situate în loc.Băile Homorod</i> ➤ <i>Băile Homorod se află la 18 km de Odorheiu Secuiesc, la 34 km de Miercurea Ciuc și la 6 km de Vlăhița.</i> ➤ <i>Este așezată pe valea râului Homorodul Mare și a pârâului Băilor, la o altitudine de 740-760m</i> ➤ <i>Zona – cu clădiri de vacanță, pensiuni și terenuri cu păduri și ape curgătoare și minerale.</i> ➤ <i>Imobilul analizat este situată în continuarea complexul Lobogo, între limitele pârâului Homorodu Mic și marginea drumului DN13A.</i> ➤ <i>Utilități : în apropiere.</i> ➤ <i>Căi de acces: DN și DJ</i> ➤ <i>Starea drumurilor: Drumul principal-DN13A asfaltat;</i>
	Gradul de poluare orientativ	➤ <i>Poluarea aerului: nu este cunoscut de evaluator</i> ➤ <i>Poluare fonică: nu este cunoscut de evaluator</i> ➤ <i>Poluare cu noxe auto: nu este cunoscut de evaluator</i>
	Ambient	➤ <i>Caracteristic zonelor de munte –turistice</i>
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• <i>Terenurile analizate sunt amplasate într-o zonă cu terenuri cu destinație turismului și agrementului .</i> • <i>Terenurile sunt în imediata apropiere de drumul DN13A</i>
10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR:	
	-Descrierea terenului	1. <u>Carte Funciară nr. 55446/Vlăhița</u> ➤ <i>Amplasare: Terenul este situat în Valea Ilona, aproape de drumul DN 13A</i>



	-Nr.Cadastral: 55446 -Nr. Tarla: - - Nr.Parcelă: - -Nr.Topo: - -Suprafața: 1.208 mp -Categorica de incadrare: Intravilan -Categorica de folosință: - Curți construcții: 1.208mp -Dimensiunile teren: cca. 18mx 67m -Forma terenului: drepunghiular -Drum de acces: Drum local -Front spre drum: cca.18m -Forma topografică: înclinație de cca.45 gr. -Vecinetați: - Terenul CF 52150 -Drumul local -Starea terenului la inspecție: -Terenul nu este întreținută -Construcția este prăbușită în totalitate -Terenul nu este împrejmuit . -Utilități în apropiere: Curent electric ,apa potabila Observații: Pe terenul analizat există rămășițele fostei Vila nr.18 cu 1 nivel-parter cu suprafața construită la sol de 99mp, construit în anul cca. 1930, în stare prăbușită .
-Descrierea Construcțiilor	<u>C1) VILA nr.18- Casă de vacanță</u> ➤ Anul construirii: 1930 ➤ Vechimea construcției: cca.94ani ➤ Nivel constructiv : Parter ➤ Suprafața Construită la sol: 99,00 mp ➤ Suprafața constr.desf. : 99,00mp ➤ Suprafața utilă. Cca.65 mp ➤ Casa este compusă din: Camer, 1 bucatărie,hol, ➤ Caracteristici constructive: Fundația: din piatră naturală și beton Structura : din lemn –Fără izolație termică Tavanul : din PFL simplu Pardoseala: Dușumea din lemn Acoperișul: Șarpanta din lemn Invelitoarea: Țigle ceramice Tămplăria: din lemne de rășinoase tradițional Aspectul general: Este o construcție în stare demolată ➤ Utilități: -lipsesc ➤ Categoria de importanță: Vilă- Casă de Vacanță din lemn ➤ Gradul de uzură generală cca. 100 %- demolat

Restricții urbanistice

Conform prevederilor urbanistice al Orașului Vlăhița

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
	Piața imobiliară , Segmentul terenurilor	➤ Prețurile terenurilor din Romania sunt în creștere în primele luni al anului cu 4% față de aceeași perioadă a anului trecut, conf.unui studiu al firmei de evaluare și consultanță Darian. Acest fenomen se constată și în județul Harghita ➤ Proprietățile evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specific, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăți. ➤ Proprietățile –terenurile evaluate și comparate sunt proprietăți imobiliare –terenuri intravilane ➤ În analiza acestei piețe am investigat aspecte trenduri



		inregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.
	Oferte de proprietăți imobiliare similare	• Terenuri intravilane – oferite pentru vânzare- în raza zonei au fost întâlnite. . • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt plasate în toate zonele al localității.
	Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane- pentru construcții- sunt în creștere .
	Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)	• Piața imobiliară al terenurilor în prezent se caracterizează prin mai mult oferte .
	Prețuri în zonă pentru terenuri similare	➢ Minim: 5Euro/mp ➢ Maxim : 18 Euro/mp
	Concluzii :	➢ Piața imobiliara în dezvoltare. ➢ Tendință de cumpărare terenuri pentru construcții, case de vacanță,etc.

12.EVALUARE

• *Evaluare și raționament:*

Aplicarea principiilor din Standardele de Evaluare –ANEVAR -2022,la situațiile specifice,cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu trebuie să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării,tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

- **Tip al valorii:** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori;
- **Valoarea de piață:** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.
- **Valoare de investiție:** valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare;
- **Abordări în evaluare:** Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale utilizate în evaluare sunt:
 - Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște;
 - Tehnica parcelării și dezvoltării: pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai bună probabilitate de utilizare a terenului;
 - Metoda alocării;
 - Metoda extracției;
 - Tehnica reziduală a terenului;
 - Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului;

Baza evaluării realizate în acest raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilelor,utilitățile și dotările existente,amenajările interioare și exterioare,amplasarea acestora,scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestor valori au fost aplicate două abordări:

- Abordare prin piață;
- Abordare prin Cost-CIN

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standarde de Evaluare –ANEVAR 2020	➢ SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; ➢ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării; ➢ SEV 103- Raportarea evaluării ➢ GME-630- Evaluarea bunurilor imobile;

12.0. Cea mai bună utilizare a terenurilor:

Ca și valoarea de piață,cea mai bună utilizare este un concept de piață,prin care se identifică cea mai competitivă și mai profitabila utilizare a proprietății imobiliare.



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

Având în vedere o serie de factori care influențează și determină posibilitatea de utilizare a terenului analizat, teren intravilan, mărimile sunt ideale pentru construcții cu caracter turistic, etc.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață:

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, anunțurile imobiliare pe internet etc.

12.1.1. Evaluarea Terenurilor

Au fost găsite în zonă mai multe terenuri intravilane oferite spre vânzare, respectiv și vândute, dintre care evaluatorul a considerat următoarele imobile aproape identice sau asemănătoare pentru comparații, astfel:

- 1) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, aproape de pârtia de schi, într-o stradă secundară. Suprafața terenului este de 1.635 mp. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 18 Euro/mp. Data ofertei: 09.06.2025;
- 2) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, lângă pârtia de schi, în vecinătatea de case de vacanță. Curentul electric pe terenul din vecinătate. Suprafața terenului: 4.400 mp. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 01.03.2025;
- 3) De vânzare teren intravilan de 1.200 mp, la Băile Homorod, în apropierea pensiunii Lobogo. La capătul terenului curge pârâul Homorodu Mic. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 16 Euro/mp. Data ofertei: 17.01.2025
- 4) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod, în vecinătatea complexului Lobogo, cu suprafața de 4.460 mp, front stradal de 52,62 m. Curentul electric la 10 m, fântână pe teren, canalizarea în apropiere. Prețul de ofertă: 14 Euro/mp; Data ofertei: 20.04.2025;

Teren intravilan, cu suprafața de 1.208 mp – cu CF 55446/Vlăhița /Vila nr.18

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil 3	Comparab 4
Suprafața-mp	1.208mp	1.635mp	4.400mp	1.200mp	4.460mp
Preț de ofertă-Euro/mp		18Euro/mp	11Euro/mp	16 Euro/mp	14Euro/mp
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,80	-1,10	-1,60	-1,40
Preț de vânzare corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Condiții de piață-data	Data evaluării	09.06.2025	01.03.2025	17.01.2025	20.04.2025
Corecție procentuală	09.06.2025	0%	0%	0%	0%
Corecție tot.de vânt.		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60

Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0
Prețul corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Localizare Zona	Băile Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod
Corecție unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Utilități	Fațada teren	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Acces la proprietate	drum local	identic	identic	identic	identic
Corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	12,60
Caracterul terenului	Teren construit	Liber	Liber	Liber	Liber
Corecție		-40%	-40%	-40%	-40%
Corecție totală		-6,48	-3,96	-5,76	-5,04
Preț corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Cea mai bună utilizare teren	Turistic-agrement	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		9,72	5,94	8,64	7,56
Mărime –dimensiune teren	1.208mp	1.635	4,400	1.200	4,460
Diferența suprafață		+427	+3.192	-8	+3.252
Corecție %		+3%	+10%	0%	+10%
Corecție totală		+0,29	+0,59	0	+0,75
Preț corectat		10,01	6,53	8,64	8,31
Restricții urbanistice	Conf CL Vlăhița	Identic	Identic	Identic	Identic
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		10,01	6,53	8,64	8,31
Prețul final	6,53 Euro/mp	10,01	6,53	8,64	8,31
Prețul rotunjit	6,50 Euro/mp				
Prețul de piață propus	6,50 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		6,77	4,55	5,76	5,79
Corecție totală brută -%		43%	50%	40%	50%
Număr corecții		2	2	1	2
Teren intravilan	1.208 mp	Curți constr.	1.208mp x	6,50 = Euro/mp	7.852,00 Euro
			1Euro= 5,0422Lei		39.591,35 Lei

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.2, deoarece proprietății nr.2 i-au fost aduse cele mai puține corecții procentuale, având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații directe de piață estimat la:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	39.591,35Lei
Terenul intravilan - 1.208mp	
CF-55446/Vlăhița	Echivalent, 7.852,00Euro
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	



12.1. Evaluarea Construcțiilor-abordare prin cost(CIN)

Abordarea prin cost constă în *estimarea costului de nou* din care se vor deduce uzura fizică ,funcțională și economică..

Pentru estimarea costului de nou,evaluatorul a ales tipul de cost nou, costul de înlocuire. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi,la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate,folosind materiale moderne,normative, arhitectură și planuri actualizate.

Pentru estimarea costului de înlocuire, evaluatorul sa folosit de Catalogul nr.I-Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire de autorul Corneleliu Șchiopu- IROVAL București-2020,cu indicele de corectare valabile pentru perioada 31 august 2024-31.august 2025.

La evaluarea proprietății imobiliare s-au utilizat datele furnizate de client și cele observate pe teren cu ocazia inspecției.

Valoarea estimativă se va obține prin determinarea costului de înlocuire din care se scad deprecierea fizice ,și eventual depreciere funcționale și economice.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

C1) VILA nr.18-Casă de Vacanță

Clădirea din lemn la data

Inspecției este demolată . A fost o construcție cu fundație din piatră naturală și beton simplu ,structura din lemn- și acoperit cu țigle ceramice . Clădirea se încadrează în subgrupa - Construcții pentru locuințe și social culturale . În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției ,conform Normativul P135/1999.

Vila nr.18-Casa de Vacanță din lemn cu nivel Parter ; Anul construirii : 1.930 (94 ani vechime);

Sc= 99 mp; Scd= 99,00 mp ; Zona seismică VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.1 –anexat- rezultă costul de înlocuire brut al Casei de Vacanță

381.922,20Lei cu TVA 19%, respectiv

320.943,00Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă al VILA nr.18 -

Scd= 99,00mp

Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	381.922,20Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	3.857,80Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	320.943,00 lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	3.241,90Lei/mp	
5.	Anul PIF	1930 (94 ani)	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 98%	-315.413,90LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		5.529,10Lei
8.	Neadekvare funcțională	0%	0Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadekvare funcțională		5.529,10Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-10%	-55,29Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		5.473,81Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		5.473,81Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	5.500,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	1.090,79Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIAȚĂ	
Construcția-C1- VILA nr.18	5.500,00Lei
Determinată prin metoda costului	Echivalent, 1.090,79Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

a) **La deprecierea fizică:** Construcția executată în anul cca.1930,(44 ani vechime) cu durata fizică de viață prevăzută pentru 60-80 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 98 %. Acest procent de depreciere se constată și faptic.

b) **Deprecierea funcțională:** Sa considere 0% -datorită demolării

c) **Deprecierea externă:** -10% -datorită cheltuielilor necesare pentru a curăța terenul



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

- **VALOREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.
Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, i-mi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **05.06.2025** în prezența reprezentantului proprietarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR.

DECLARAREA VALORII SELECTATĂ

Valoarea totală a proprietății –Abordare prin piață și Cost :

Total: 45.091,35 Lei, echivalent 8.942,79 Euro

Din care :

1.Terenului intravilan – 1.208 mp- prin piață 39.591,35 Lei , echivalent 7.852,00 Euro

2. Construcții-prin Cost –Vila18: 5.500,00 Lei, echivalent 1.090,79 Euro

Din care:

Nr.Crt	Denumirea construcției	Scd/mp	Valoare-Lei	Valoare-Euro
C1-	VILA nr.18- Casă de Vacanță	99,00mp	5.500,00	1.090,79
	TOTAL :			

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2025.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;



- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 09.06.2025

EVALUATOR,

Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM
Nr.Leg.12772



ANEXE

ANEXA nr. Extrase Carte Funciară

1:

ANEXA nr. Plan de situație

2:

ANEXA nr. Încadrare în zonă

3:

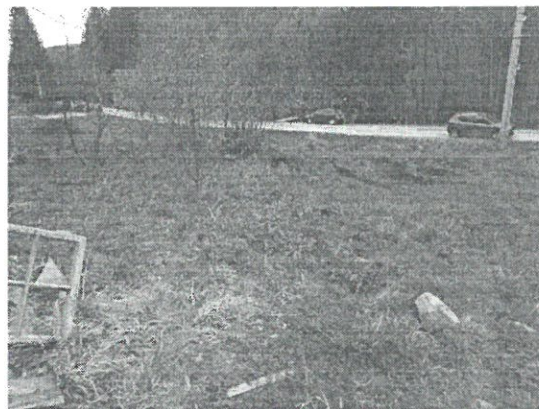
ANEXA nr. Plan de încadrare în localitate

4:

ANEXA Nr. Documente și informații cu proprietăți comparabile

5:

ANEXA Nr. Fotografii



VILA Nr. 18- demolată



Terenuri comparabile din localitate:**Patakparti forrással rendelkező telek erdővel Homoródfürdőn**

29 430 EUR (alkudható)

**Szponzorált hirdetés****Hirdetés tartalma**

Homoródfürdőn, Székelyudvarhelytől 18 km-re eladó gyönyörű természeti környezetben ez a telek, ahol egy forrás van, a telek alján patak folyik, a felső részén erdő található.

A telek 1. 635 m², a Homoródfürdői sípályától nem messze, egy kisebb mellékutcában található.

A papírok teljesen rendezettek, telekkönyvezve van, ára 18 Euro/ m².

Személyes megtekintés céljából hívhatnak a hét bármely napján, hétvégén is.

Információk a hirdetésről

Ár 29 430 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #897656

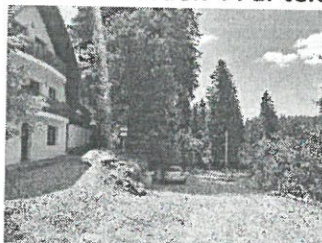
Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Kovács Kamilla

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0750 805 453**Homoródfürdőn 44 ár telek**

11 EUR/négyzetméter

**Szponzorált hirdetés****Hirdetés tartalma**

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

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.03.01

Megtekintve 160 alkalommal

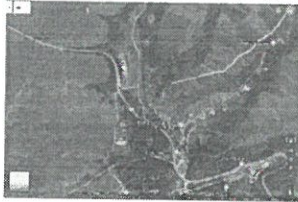
Azonosító #867846

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Attila

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0744 176 172

Terület, Homoródfürdőn!**900 EUR/ár**Szponzorált hirdetés**Hirdetés tartalma**

Festői környezetben, Homoródfürdőn (Baile Homorod, jud. Harghita), a Földvár dűlőben eladó 42,22 ár terület.

A terület alkalmas akár 4 nyaraló építésére is (belterület).

A közelben található elektromos áram, valamint mellette folyik a patak ahonnan egyszerűen megoldható a vízellátás.

Információk a hirdetésről

Ár **900 EUR /ár**

Hirdetés jellege **Kínál**

Feladási idő **2024.11.18**

Megtekintve **2085** alkalommal

Azonosító **#242009**

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető **Sandor**

Település **Homoródfürdő / Hargita megye**

0747 282 786

Homorodfurdon 44 ar epitkezési belterulet.

5 EUR/négyzetméter

Szponzorált hirdetés**Hirdetés tartalma**

Homorodfurdon a volt ifjusagi tabor területen a villak kozott elado 44 ar epitkezési belterulet kozel a Lobogo panziohoz es a sipalyahoz. Viz, villany a kozelben.

Információk a hirdetésről

Ár **11 EUR /négyzetméter**

Hirdetés jellege **Kínál**

Feladási idő **2025.04.18**

Megtekintve **1003** alkalommal

Azonosító **#320987**

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető **Attila**

Település **Homorodfurdo / Hargita megye**

0744 176 172

Akció, terület Homoródfürdő, Lobogó Resort mellett

10 EUR/nm (alkudható)





Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó terület Homorodfűrőn, mesés környezetben, a Lobogó Resort hoz közel, 18 Ár.
Hévígi házak szomszédságában. Nyugodt, csendes helyen. Közelben víz, villany, aszfaltúthoz közel.
Terület határán patak folyik az alsó részén a felső felén erdős rész található. Egyelőre nincs rájárás rá,
hidat kell építeni a patakon keresztül és szomszéd beleegyezése által lehet megközelíteni a területet az
alsó felén, a felső felén is van út egy darabig majd ott is szintén szomszéd beleegyezése által lehet
rámenni a területre.

A frontja 15 méter körüli és hossza 118 méter, téglalap alakú.

Panorámás kilátás a terület tetejéről.

Telekkönyvileg, papírilag rendben van, azonnal átírható.

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #914399

Kapcsolat a hirdetővel

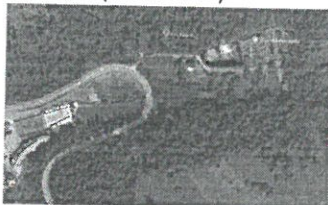
Hirdető Levente

Település Homorodfűrő / Hargita megye

0749 662 252

12 ar Beltelek Homordfurdon

10 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar belterület Homordfurdon, a Lobogó panzio kozeleben viszont az ut zajatol tavol. A telek
vegeben folyik a Kis-Homoród patak.

Információk a hirdetésről

Ár 16 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.01.17

Megtekintve 1260 alkalommal

Azonosító #610477

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Iringo

Település Homorodfurdo / Hargita megye

0729 005 959



CLĂDIRE COMERCIALĂ

Proprietar: ORAȘUL VLĂHIȚA
Denumire și adresă obiectiv: VILA nr.18 - Băile Homorod
Data evaluării: 09.06.2025
Suprafața construită: Sc (mp) = 99,0
Suprafața desfașurată construită: Sdc (mp) = 99,0

Conform Catalog IROVAL Voli

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (1) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport (1)		Coef. corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
						D	E		
F=CxDxE									
Cost total									
Infrastructură									
1	Fundații cu piatră naturală	FCV1-LEMN	99,0	878,0	86 922,0	1,000	1,000	1,000	86 922,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Suprastructură / Structură									
1	Structura din lemn	CASALEMN	99,0	705,8	69 874,2	1,000	1,000	1,000	69 874,2
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)									
1	Finisaje obișnuite	FOBFSCL	99,0	1 578,3	156 251,7	1,000	1,000	1,000	156 251,7
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Finisaj interior									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Instalații electrice									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Instalații sanitare									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total									
Instalații de încălzire cu / fără ventilație									
1					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,000	0,0

ROMANIA AVALANCIA SA - JUDEȚUL DOLJ

EVALUATOR AUTORIZAT

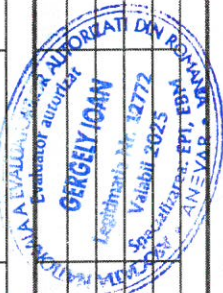
GERGEY IOAN

Legitimare Nr. 12772

Valabil 2025

Spec. Certificat: EPI, EBA

ANEXAR 2



3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									
Invelitori									
1	Sarpanta lemn-tigle	INVTIG	99,0	695,7	68 874,3	1,000	1,000	58 874,3	58 874,3
2					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									
68 874,3									
Terasă									
1					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									
0,0									
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)									
1					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0	0,0
Cost total									
0,0									
TOTAL COST DE NOU CU TVA (LEI)									
381 922,2									
TOTAL COST UNITAR DE NOU CU TVA (LEI/MP)									
3 857,8									
TOTAL COST DE NOU FARA TVA (LEI)									
320 943,0									
TOTAL COST UNITAR DE NOU FARA TVA (LEI/MP)									
3 241,9									

(0) Costurile unitare indexate, calculate în baza indicilor de actualizare corespunzatori datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.

(1) Coeficient corecție distanță de transport (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de corecție distanță de transport din Anexa 3).

(2) Coeficient corecție manoperă (vezi tabelul cu coeficienții de corecție manoperă din Anexa 3).



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 99,0 An real de PIF=

1930

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică ⁽⁰⁾ (%)	Valoare rămasă ⁽¹⁾ (lei)
1	Structură de rezistență	156 796,2	98%	3 135,9
2	Finisaj	156 251,7	100%	0,0
3	Instalații electrice	0,0	0%	0,0
4	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
5	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
6	Învelitori și terase	68 874,3	95%	3 443,7
7	Fațadă	0,0	0%	0,0
Total cost de nou cu 19% TVA lei		381 922,2		6 579,6
Total cost de nou cu 19% TVA lei/mp		3 857,8		66,5
Total cost de nou fără TVA (Lei)		320 943,0		5 529,1
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		3 241,8		55,9

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55446 Vlahita

Nr. cerere	18181
Ziua	05
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100130908808	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55446	1.208	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	55446-C1	Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:99 mp; Vila 18

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39940 / 03/12/2020		
Act Administrativ nr. HCL nr.78, din 31/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VLAHITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef; Act Administrativ nr. 16880, din 23/11/2020 emis de orasul vlahita;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL VLĂHIȚA, CIF:4245224, ca domeniu privat, in administrarea Consiliului Local al Orasului Vlahita	A1
36835 / 31/08/2021		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE NR.245, din 24/02/2012 emis de JUDETUL HARGHITA; Act Normativ nr. HOTARAREA NR.54, din 25/01/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.61, din 28/02/2018 emis de JUDETUL HARGHITA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL HARGHITA, CIF:4245763, - ca domeniu public,	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
39940 / 03/12/2020		
Act Administrativ nr. HCL nr.78, din 31/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VLAHITA; Act Administrativ nr. 16880, din 23/11/2020 emis de orasul vlahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. documentatie, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef;		
C1	- totodata s-a transntat din c.f. 51088 prin inch. initiala nr.427/14. 05.1958	A1.1



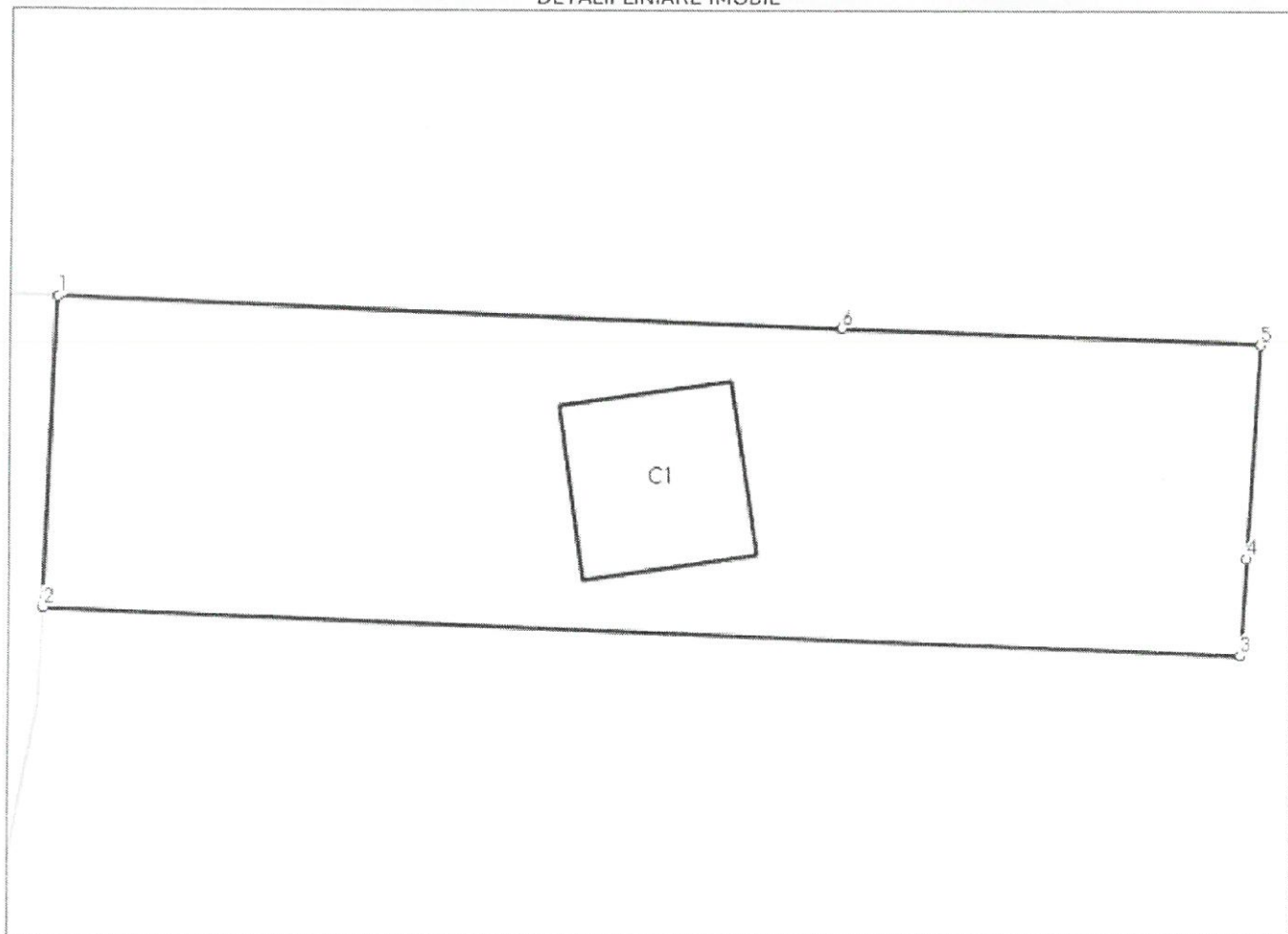
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55446	1.208	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.208	-	-	-	Neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	55446-C1	construcții industriale și edilitare	99	Cu acte	S. construită la sol: 99 mp; Vila 18

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.691
2	3	68.123
3	4	5.526



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	12.168
5	6	23.975
6	1	44.47

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

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

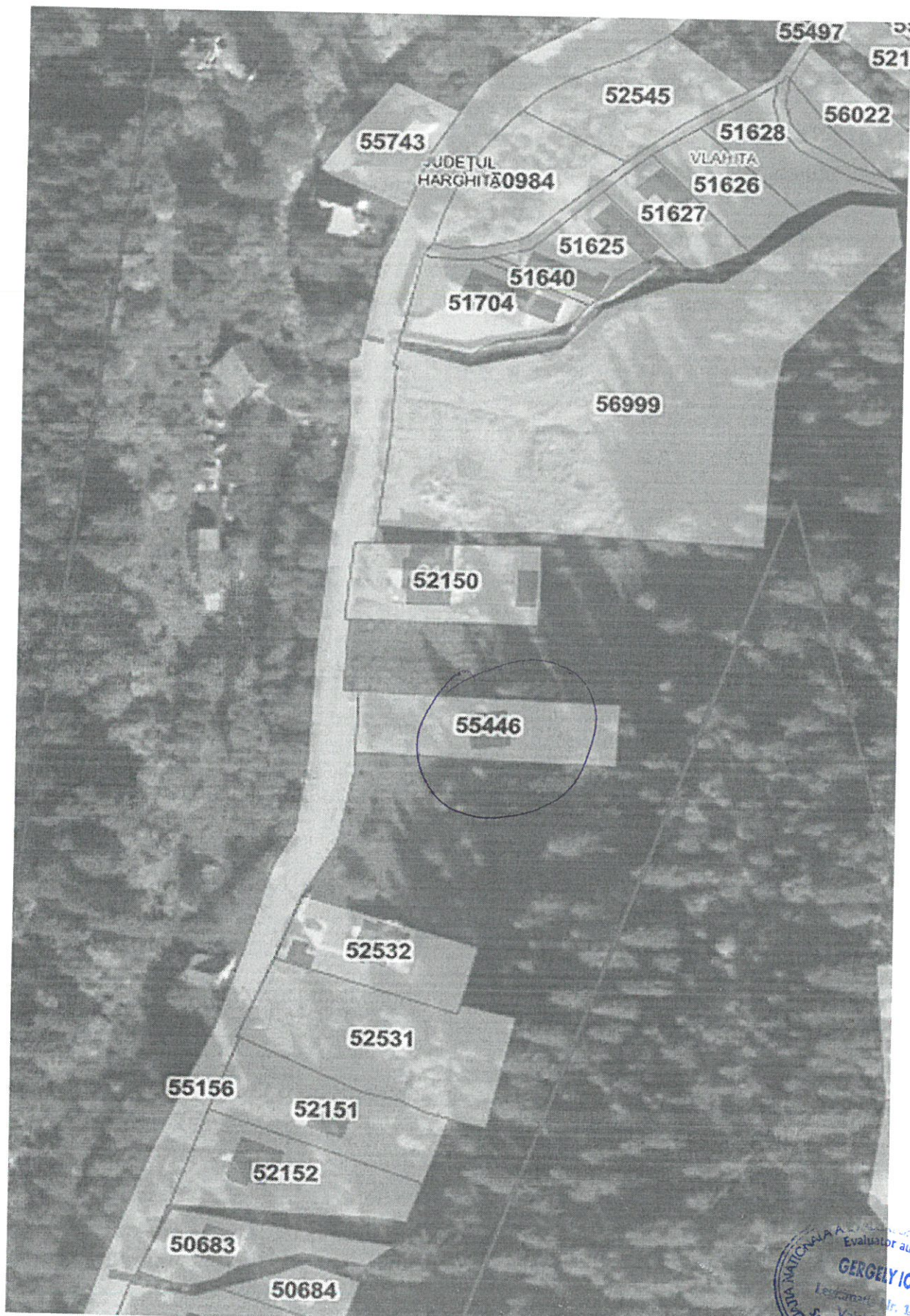
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

05/04/2023, 14:11





GERGELY I. IOAN ÎNTEPRINDERE INDIVIDUALĂ
Miercurea Ciuc, B-dul FRĂȚIEI ,nr. 3, Scara B, Ap.7, Județul Harghita
Nr. Inreg.O.R.C.: F 19/22/18.01.2010 ; Cod Unic de Înregistrare: 26410691
Nr.Inregistrare: 89/2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

OBIECTUL EVALUĂRII
VILA nr.20 cu terenul intravilan
Băile Homorod
(CF- 52150/ Vlăhița)-Vila nr.20



Adresa proprietății:	Băile Homorod, jud.Harghita f.n.
Proprietari:	Orașul Vlăhița
Client:	Orașul Vlăhița
Beneficiarul raportului:	Primăria Orașului Vlăhița
Întocmit- evaluator:	Gergely Ioan economist- membru titular ANEVAR –Epi și Emb Nr.leg. 12772
Data evaluării:	09.06.2025



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Vila nr.20 cu terenul intravilan

Înregistrare la evaluator	Nr 89/2025		
---------------------------	------------	--	--

1.	EVALUATOR	Ec. Gergely Ioan
	Legitimatie ANEVAR	Nr.12772
	Parafa	ANEVAR- Nr.12772/2025
	Firma	Gergely I.Ioan I.I.
	Adresa evaluatorului	Miercurea Ciuc ,B-dul Frăției nr.3 ,sc.B ap.7

2.	Proprietățile evaluate:	1. Carte Funciară nr. 52150/Vlăhița
	Proprietar:	Primăria Orașul Vlăhița
	Adresa Proprietarului	Orașul Vlăhița • Sediul: 535800-Orașul Vlăhița • Str.Turnătorilorilor,nr.20 • CUI: 4245224 • Jud.Harghita
	Adresa proprietăților:	➤ Băile Homorod ,jud.Harghita ➤ Vila nr.20

3.	CLIENT	Primăria Orașului Vlăhița
4.	Destinatarul raportului	Primăria Orașului Vlăhița

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație de piață
	Data de referință a evaluării	09.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0422Lei la data de 09.06.2025
	Data inspecției proprietății	05.06.2025

6 DECLARAREA VALORII:

Valoarea totală : 85.365,86Lei,echivalent 16.930,27 Euro

Din care :

Nr.	Carte Funciară	Suprafața teren	Valoare –Lei	Valoare –Euro
1.	Teren -CF-52150/Vlăhița	1.125mp	31.765,86	6.300,00
2.	Construcții: Vila nr.20+Anexa	352mp+48mp	53.600,00	10.630,27



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<u>.Carte funciară nr.52150/Vlăhița / Băile Homorod</u> ➤ <i>Teren intravilan - 1.125 mp</i> ➤ <i>Construcții: Terenul este construită</i> ➤ <i>Adresa : Băile Homorod f.n. /Vila nr.20</i> ➤ <i>Dreptul de proprietate: Act Administrativ nr.100 din 30.10.2008 emis de CL al Orașului Vlăhița .</i> ➤ <i>Intabulare, drept de proprietate ,dobândit prin Lege, cota actuală 1/1: Orașul Vlăhița –ca domeniu privat</i> ➤ <i>Cartea Funciară : nr.52150-Vlăhița</i> ➤ <i>Categoria de folosință a terenului: Curți construcții</i> ➤ <i>Mențiuni speciale în CF.Nu sunt</i> ➤ <i>Sarcini: - Nu sunt</i> ➤ <i>Extras CF nr.18201/05.04.2023</i> ➤ Observații: Pe terenul analizat este construcția Vila,nr.20
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ <i>Suprafața terenului 1125mp - din acte și măsurată</i> ➤ <i>Categoria de folosință: Curți construcții</i> ➤ <i>Teren Intravilan</i> ➤ <i>Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale;</i> ➤ <i>În anexe sunt prezentate planurile de amplasare și de zonă a terenului.</i>
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ <i>Terenuri intravilane -construite</i> ➤ <i>Construcțiile sunt degradate,neutilizate –demolabile.</i> ➤ <i>Starea a terenului la inspecție: Teren bun pentru construcții.</i> ➤ <i>Terenurile nu sunt împrejmuite</i> ➤ <i>Utilitățile pe teren</i>
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ <i>Terenurile sunt situate în loc.Băile Homorod</i> ➤ <i>Băile Homorod se află la 18 km de Odorheiu Secuiesc,la 34 km de Miercurea Ciuc și la 6 km de Vlăhița.</i> ➤ <i>Este așezată pe valea râului Homorodul Mare și a pârâului Băilor, la o altitudine de 740-760m</i> ➤ <i>Zona – cu clădiri de vacanță, pensiuni și terenuri cu păduri și ape curgătoare și minerale.</i> ➤ <i>Imobilul analizat este situată în continuarea complexul Lobogo, între limitele pârului Homorodu Mic și marginea drumului DN13A.</i> ➤ <i>Utilități : în apropiere.</i> ➤ <i>Căi de acces: DN și DJ</i> ➤ <i>Starea drumurilor: Drumul principal-DN13A asfaltat;</i>
	Gradul de poluare orientativ	➤ <i>Poluarea aerului: nu este cunoscut de evaluator</i> ➤ <i>Poluare fonică: nu este cunoscut de evaluator</i> ➤ <i>Poluare cu noxe auto: nu este cunoscut de evaluator</i>
	Ambient	➤ <i>Caracteristic zonelor de munte</i>
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• <i>Terenurile analizate sunt amplasate într-o zonă cu terenuri cu destinație turismului și agrementului .</i> • <i>Terenurile sunt în imediata apropiere de drumul DN13A</i>
10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR:	
	-Descrierea terenului	<u>.Carte Funciară nr. 52150/Vlăhița</u> ➤ <i>Amplasare: Terenul este situat în Valea Ilona ,aproape de drumul DN 13A</i> -Nr. Cadastral: 52150 -Nr. Tarla: -



	- Nr.Parcelă: - -Nr.Topo: 3039/1/2/7/2/1/1 -Suprafața: 1.125 mp -Categoria de încadrare: Intravilan -Categoria de folosință: - Curți construcții: 1.125mp -Dimensiunile teren: cca. 48,00mx 23,40m -Forma terenului: drepunghiular -Drum de acces: Drum local -Front spre drum: cca.23m -Forma topografică: înclinație de cca.30gr. -Vecinătăți: - Terenul CF 55446/Vlahița -Drumul local -Terenul CF 55698 -Starea terenului la inspecție: -Terenul nu este întreținută -Terenul nu este împrejmuit . -Utilități în apropiere: Curent electric ,apa potabila Observații: Pe terenul analizat există două construcții. Vila nr.20 cu suprafața construită la sol de 202mp și o construcție anexă cu suprafața construită la sol de 48mp. Construcțiile sunt prevăzute pentru demolare.
-Descrierea Construcțiilor	C1) VILA nr.20 - din lemn ➤ Anul construirii: 1935 ➤ Vechimea construcției: cca.89 ani ➤ Nivel constructiv : P+1E ➤ Suprafața Construită la sol: 202 mp ➤ Suprafața constr.desf. : 352,00mp ➤ Suprafața utilă. Cca.280,00 mp ➤ Casa este compusă din: ➤ Caracteristici constructive: Fundația: din piatră naturală și beton Structura : din lemn -Fără izolație termică Tavanul : din PFL simplu Pardoseala: Dușumea din lemn Acoperișul: Șarpanta din lemn Invelitoarea: Țigle ceramice Tămplăria: din lemne de rășinoase tradițional Aspectul general: Este o construcție în stare degradată ➤ Utilități: Curent electric ➤ Încălzirea: cu tereacotă cu lemne ➤ Apele meteorice sunt evacuate pe teren; ➤ Categoria de importanță: Casă de Vacanță din lemn ➤ Gradul de uzură generală cca. 90 % C2) Construcție anexă ➤ Anul construirii: 1935 ➤ Vechimea construcției: 89ani ➤ Suprafața Construită: 48,00mp ➤ Suprafața constr.desf. 48,00mp ➤ Regimul de înălțime: Parter ➤ Destinație: Magazie pentru lemne de foc Caracteristici constructive: Fundația: Din piatră naturală Structura : Zidărie cu cărămidă Finisaje : Fără finisaje deosebite Acoperișul: Șarpanta din lemn-invelit cu țigle Utilități: Fără utilități Gradul de uzură: degradat cca. 90 %



Restricții urbanistice	Conform prevederilor urbanistice al Orașului Vlăhița
------------------------	--

11.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	<i>Piața imobiliară , Segmentul terenurilor</i>	➤ Prețurile terenurilor din Romania sunt în creștere în primele luni al anului cu 4% față de aceeași perioadă a anului trecut, conf.unui studiu al firmei de evaluare și consultanță Darian. Acest fenomen se constată și în județul Harghita ➤ Proprietățile evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specific, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăți. ➤ Proprietățile –terenurile evaluate și comparate sunt proprietăți imobiliare –terenuri intravilane ➤ În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.
	Oferte de proprietăți imobiliare similare	• Terenuri intravilane – oferite pentru vânzare- în raza zonei au fost întâlnite. . • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt plasate în toate zonele al localității.
	Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane- pentru construcții- sunt în creștere .
	Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)	• Piața imobiliară al terenurilor în prezent se caracterizează prin mai mult oferte .
	Prețuri în zonă pentru terenuri similare	➤ Minim: 5Euro/mp ➤ Maxim : 18 Euro/mp
	Concluzii :	➤ Piața imobiliară în dezvoltare. ➤ Tendință de cumpărare terenuri pentru construcții, case de vacanță,etc.

12.EVALUARE

• *Evaluare și raționament:*

Aplicarea principiilor din Standardele de Evaluare –ANEVAR -2022,la situațiile specifice,cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu trebuie să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării,tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

- **Tip al valorii:** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori;
- **Valoarea de piață:** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.
- **Valoare de investiție:** valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare;
- **Abordări în evaluare:** Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale utilizate în evaluare sunt:
 - Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște;
 - Tehnica parcelării și dezvoltării: pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai bună probabilită de utilizare a terenului;
 - Metoda alocării;
 - Metoda extracției;
 - Tehnica reziduală a terenului;
 - Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului;

Baza evaluării realizate în acest raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilelor,utilitățile și dotările existente,amenajările,interfețele și



exterioare, amplasarea acestora, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestor valori au fost aplicate două abordări:

- Abordare prin piață;
- Abordare prin Cost –CIN

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standarde de Evaluare –ANEVAR 2020	➤ SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; ➤ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării; ➤ SEV 103- Raportarea evaluării ➤ GME-630- Evaluarea bunurilor imobile;

12.0. Cea mai bună utilizare a terenurilor:

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață, prin care se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

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

Având în vedere o serie de factori care influențează și determină posibilitatea de utilizare a terenului analizat, teren intravilan, mărimile sunt ideale pentru construcții cu caracter turistic, etc.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață:

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, anunțurile imobiliare pe internet etc.

12.1.1. Evaluarea Terenului.

Au fost găsite în zonă mai multe terenuri intravilane oferite spre vânzare, respectiv și vândute, dintre care evaluatorul a considerat următoarele imobile aproape identice sau asemănătoare pentru comparații, astfel:

- 1) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., aproape de pârtia de schi, într-o stradă secundară. Suprafața terenului este de 1.635 mp. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 18 Euro/mp. Data ofertei: 09.06.2025;
- 2) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., lângă pârtia de schi, în vecinătatea de case de vacanță. Curentul electric pe terenul din vecinătate. Suprafața terenului: 4.400 mp. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 01.03.2025;
- 3) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., în apropierea pensiunii Lobogo. Suprafața terenului este 1.200 mp. La capătul terenului curge pârăul Homorodu Mic. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 16 Euro/mp. Data ofertei: 17.01.2025
- 4) De vânzare teren intravilan la Băile Homorod., în vecinătatea complexului Lobogo, cu suprafața de 4.460 mp, front stradal de 52,62 m. Curentul electric la 10 m, fântână pe teren, canalizarea în apropiere. Prețul de ofertă: 15 Euro/mp; Data ofertei: 20.04.2025;

4. Teren intravilan, cu suprafața de 1.125 mp –cu CF-52150/Vlăbița /Vila nr.20

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil
------------------------	---------------------	------------	------------	------------



Suprafața-mp	1.125mp	1.635mp	4.400mp	1.200mp	4.460mp
Preț de ofertă-Euro/mp		18Euro/mp	11Euro/mp	16 Euro/mp	15Euro/mp
Tip comparabila		Oferă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-10%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,80	-1,10	-1,60	-1,50
Preț de vânzare corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Condiții de piață-data	Data evaluării	09.06.2025	01.03.2025	17.01.2025	20.04.2025
Corecțe procentuală	09.06.2025	0%	0%	0%	0%
Corecție tot.de vânt.		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0
Prețul corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Localizare Zona	Băile Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod	B.Homorod
Corecție unitară		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Utilități	Fața teren	Identice	Identice	Identice	Identice
Corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Acces la proprietate	drum local	identice	identice	identice	identice
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		16,20	9,90	14,40	13,50
Caracterul terenului	Teren construit	Liber	Liber	Liber	Liber
Corecție		-40%	-40%	-40%	-40%
Corecție totală		-6,48	-3,96	-5,76	-5,40
Preț corectat		9,72	5,94	8,64	8,10
Cea mai bună utilizare teren	Turistic-agrement	Identice	Identice	Identice	Identice
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		9,72	5,94	8,64	8,10
Mărime –dimensiune teren	1.125mp	1.635	4.400	1.200	4.460
Diferența supraf		+510	+3.275	+75	+3.335
Corecție %		0%	+5%	0%	+5%
Corecție totală		0	+0,30	0	+0,40
Preț corectat		9,72	5,64	8,64	8,50
Restricții urbanistice	Conf CL Vlăhița	Identice	Identice	Identice	Identice
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		9,72	5,64	8,64	8,50
Prețul final	5,64 Euro/mp	9,72	5,64	8,64	8,50
Prețul rotunjit	5,60 Euro/mp				
Prețul de piață propus	5,60 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		6,48	4,26	5,76	5,80
Corecție totală brută -%		40%	45%	40%	45%
Număr corecții		1	2	1	2



Teren intravilan	1.125 mp	Curți constr.	1.125mp x	5,60 = Euro/mp	6.300,00 Euro
			1Euro= 5,0422 Lei		31.765,86 Lei

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.2, deoarece proprietății nr.2 i-au fost aduse cele mai puține corecții procentuale, având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații directe de piață estimat la:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	31.765,86Lei
Terenul intravilan - 1.125mp	Echivalent, 6.300,00Euro
CF-52150/Vlăhița	
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	

12.1. Evaluarea Construcțiilor-abordare prin cost(CIN)

Abordarea prin cost constă în *estimarea costului de nou* din care se vor deduce uzura fizică, funcțională și economică.

Pentru estimarea costului de nou, evaluatorul a ales tipul de cost nou, costul de înlocuire. Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Pentru estimarea costului de înlocuire, evaluatorul sa folosit de Catalogul nr.1-Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire de autorul Corneleliu Șchiopu- IROVAL București-2020, cu indicele de corectare valabile pentru perioada 31 august 2024-31. august 2025.

La evaluarea proprietății imobiliare s-au utilizat datele furnizate de client și cele observate pe teren cu ocazia inspecției.

Valoarea estimativă se va obține prin determinarea costului de înlocuire din care se scad deprecierea fizice, și eventual deprecierea funcțională și economică.

Deprecierea fizică reprezintă o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

C1) VILA nr.20-Homorod Băi.

Nu este utilizată. Starea tehnică a clădirii este degradată și uzată. Este o construcție cu fundație din piatră naturală și beton simplu, structura din lemn- și acoperit cu țigle ceramice. Clădirea se încadrează în subgrupa - Construcții pentru locuințe și social culturale. În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției, conform Normativul P135/1999.

Clădire -Vila nr.20 cu nivel Parter și 1 etaj ; Anul construirii : 1.935 (89 ani vechime);

Sc= 202 mp; Scd= 352,00 mp ; Zona seismică VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.1 -anexat- rezultă costul de înlocuire brut aVilei :

1.114.666,40Lei cu TVA 19%, respectiv

936.694,50Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă al VILE nr.20- din lemn - Scd= 352,00mp

Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	1.114.666,40Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	3.166,70Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	936.694,50 lei	
4.	Costul Lei/mp -fără TVA	2.661,90Lei/mp	
5.	Anul PIF	1935 (89 ani)	
6.	Deprecieri -uzură fizică generală	- 93%	-871.969,10LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		64.725,40Lei
8.	Neadekvare funcțională	-20%	-12.945,08Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadekvare funcțională		51.780,32Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-10%	-5.178,03Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		46.602,29Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		46.602,29Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	46.600,00Lei



14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	9.241,99Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIAȚĂ Construcția-C1- VILA nr.20 <i>Determinată prin metoda costului</i>	46.600,00Lei Echivalent, 9.241,99Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

a) **La deprecierea fizică:** Construcția executată în anul cca.1935,(89 ani vechime) cu durata fizică de viață prevăzută pentru 80-90 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 93 %. Acest procent de depreciere se constată și faptic.

b) **Deprecierea funcțională:** Sa consideră -20% -datorită noilor materiale de construcții utilizabile, casa din lemn-fără izolație termică ,fără modernizări și renovări , nu are grup sanitar,etc.

c) **Deprecierea externă:** -10% -datorită neutilizării al Vilei .

C2.- Construcție Anexă

Este o construcție din cărămidă Acoperit cu plăci azbociment ondulat. .Suprafața construită = 48,00 mp; Suprafața construită desfășurată: 48mp Anul construirii:1935.Vechimea este de 89 ani. Starea este degradată –neutilizabil .

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.2 –anexat- rezultă costul de înlocuire brut al Anexei :

92.606,40 Lei cu TVA 19%, respectiv

77.828,50Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă – C2-Construcție anexă **Scd= 48,00 mp**

Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	92.606,40 Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	1.929,30Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	77.828,50lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	1.621,43Lei/mp	
5.	Anul PIF	1935(89 ani)	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 90 %	-70.045,65LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		7.782,85Lei
8.	Neadekvare funcțională	0%	0Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadekvare funcțională		7.782,85Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-10%	-778,28Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		7.004,57Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		7.004,57Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	7.000,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	1.388,28Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIAȚĂ Construcția-C2- Construcție Anexă <i>Determinată prin metoda costului</i>	7.000,00Lei Echivalent, 1.388,28Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

a) **La deprecierea fizică:** Construcția executată în anul 1935 ,(89 ani vechime) cu durata fizică de viață prevăzută pentru 60-80 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 90%. Acest procent de depreciere se constată și faptic.

b) **Deprecierea funcțională:** Sa consideră 0%, datorită funcționalității

c) **Deprecierea externă:** -10% -datorită neutilizării pentru destinație.

RECAPITULAȚIA VALORII CONSTRUCȚIILOR –Prin Cost

Nr.Crt	Denumirea construcției	Scd/mp	Valoare-Lei	Valoare-Euro
C1-	Vila nr.20 P+1E	352,00mp	46.600,00	9.241,99
C2-	Construcție Anexă P	56,00mp	7.000,00	1.388,28
	TOTAL :		53.600,00	10.630,27



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

- **VALOREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.
Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.
Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte



ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, i-mi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **05.06.2025** în prezența reprezentantului proprietarului.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR.

DECLARAREA VALORII SELECTATĂ

Valoarea Totală al Proprietății: **85.365,86 Lei, echivalent 16.930,27 Euro**

I. Valoarea terenului de 1.125mp:
31.765,86 Lei, echivalent 6.300,00 Euro

II. Valoarea estimată al construcțiilor C1+C2
53.600,00 Lei, echivalent 10.630,27 Euro

Din care:

Nr.Crt	Denumirea construcției	Scd/mp	Valoare-Lei	Valoare-Euro
C1-	Vila nr.20 P+1E	352,00mp	46.600,00	9.241,99
C2-	Construcție Anexă P	56,00mp	7.000,00	1.388,28
	TOTAL :		53.600,00	10.630,27

G



Declaraarea Valorii selectată:

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, Valoarea rezultată -construită, opinia evaluatorului asupra imobilul-Vila nr.20 ,este:

Valoarea totală : 85.365,86Lei,echivalent 16.930,27 Euro

Din care :

Nr.	Carte Funciară	Suprafața teren	Valoare –Lei	Valoare –Euro
1.	CF-52150/Vlăhița	1.225mp	31.765,86	6.300,00
2.	Construcții: Vila nr.20+Anexa	352mp+48mp	53.600,00	10.630,27

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2025
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 09.06.2025

EVALUATOR,

Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM
Nr.Leg.12772



ANEXE

ANEXA nr. Extrase Carte Funciară

1:

ANEXA nr. Plan de situație

2:

ANEXA nr. Încadrare în zonă

3:

ANEXA nr. Plan de încadrare în localitate

4:

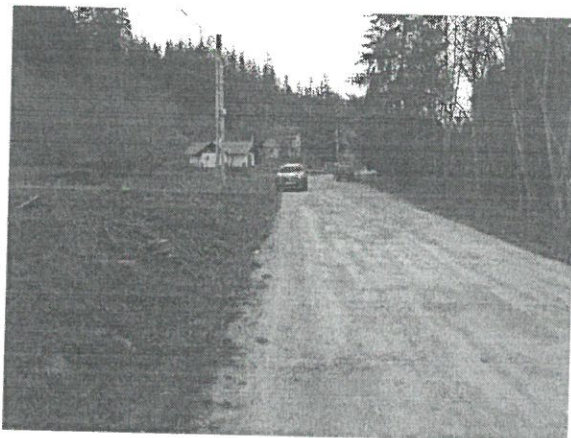
ANEXA Nr. Documente și informații cu proprietăți comparabile

5:

ANEXA Nr. Fotografii







Terenuri comparabile din localitate:

Patakparti forrással rendelkező telek erdővel Homoródfürdőn

29 430 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Homoródfürdőn, Székelyudvarhelytől 18 km-re eladó gyönyörű természeti környezetben ez a telek, ahol egy forrás van, a telek alján patak folyik, a felső részén erdő található.

A telek 1. 635 m², a Homoródfürdői sípályától nem messze, egy kisebb mellékutcában található.

A papírok teljesen rendezettek, telekkönyvezve van, ára 18 Euro/ m².

Személyes megtekintés céljából hívhatnak a hét bármely napján, hétvégén is.

Információk a hirdetésről

Ár 29 430 EUR (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.09

Megtekintve 1 alkalommal

Azonosító #897656

Kapcsolat a hirdetővel

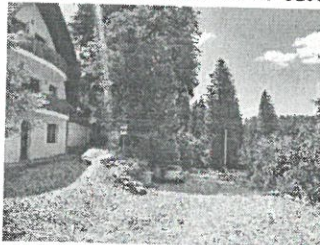
Hirdető Kovács Kamilla

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0750 805 453

Homoródfürdőn 44 ár telek

11 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

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



Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.03.01

Megtekintve 160 alkalommal

Azonosító #867846

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető **Attila**

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0744 176 172

Terület, Homoródfürdőn!

900 EUR/ár



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Festői környezetben, Homoródfürdőn (Baile Homorod, jud. Harghita), a Földvár dűlőben eladó 42,22 ár terület.

A terület alkalmas akár 4 nyaraló építésére is (belterület).

A közelben található elektromos áram, valamint mellette folyik a patak ahonnan egyszerűen megoldható a vízellátás.

Információk a hirdetésről

Ár 900 EUR /ár

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2024.11.18

Megtekintve 2085 alkalommal

Azonosító #242009

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető **Sandor**

Település Homoródfürdő / Hargita megye

0747 282 786

Homorodfurdon 44 ar epitkezesi belterulet.

5 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Homorodfurdon a volt ifjusagi tabor területen a villak kozott elado 44 ar epitkezesi belterulet kozel a Lobogo panziohoz es a sipalyahoz. Viz, villany a kozelben.

Információk a hirdetésről

Ár 11 EUR /négyzetméter



Hirdetés jellege **Kínál**
 Feladási idő **2025.04.18**
 Megtekintve **1003** alkalommal
 Azonosító **#320987**
 Kapcsolat a hirdetővel
 Hirdető **Attila**
 Település **Homorodfurdo / Hargita megye**
0744 176 172

Akció, terület Homorodfűrű, Lobogó Resort mellett
 10 EUR/nm (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó terület Homorodfűrűn, mesés környezetben, a Lobogó Resort hoz közel, 18 Ár.
 Hétvégi házak szomszédságában. Nyugodt, csendes helyen. Közelben víz, villany, aszfaltúthoz közel.
 Terület határán patak folyik az alsó részén a felső felén erdős rész található. Egyelőre nincs rájárás rá,
 hidat kell építeni a patakon keresztül és szomszéd beleegyezése által lehet megközelíteni a területet az
 alsó felén, a felső felén is van út egy darabig majd ott is szintén szomszéd beleegyezése által lehet
 rámenni a területre.

A frontja 15 méter körüli és hossza 118 méter, téglalap alakú.

Panorámás kilátás a terület tetejéről.

Telekkönyvileg, papírilag rendben van, azonnal átírható.

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellege **Kínál**

Feladási idő **2025.06.09**

Megtekintve **1** alkalommal

Azonosító **#914399**

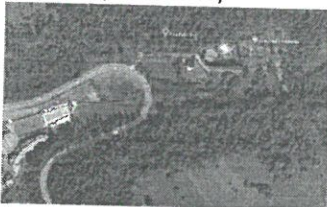
Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető **Levente**

Település **Homorodfűrű / Hargita megye**

0749 662 252

12 ar Beltelek Homordfurdon
 10 EUR (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó 12 ar belterület Homordfurdon, a Lobogó panzio kozeleben viszont az ut zajtol tavol. A telek
 vegeben folyik a Kis-Homoród patak.

Információk a hirdetésről

Ár **16 EUR** (alkudható)

Hirdetés jellege **Kínál**

Feladási idő **2025.01.17**



Megtekintve 1260 alkalommal
Azonosító #610477
Kapcsolat a hirdetővel
Hirdető Iringo
Település Homorodfurdo / Hargita megye
0729 005 959



CLĂDIRE COMERCIALĂ

Proprietar: Orașul VLĂHITA
Denumire și adresă obiectiv: VILA nr.20- Băile Homorod
Data evaluării: 09.06.2025
Suprafața construită: Sc (mp) = 202,0
Suprafața desfașurată construită: Sdc (mp) = 352,0

Conf. Catalog IROVAL Vol I

Conf. Catalog IROVAL Vol I									
Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat ⁽¹⁾ (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție distanță de transport ⁽¹⁾		Coef. corecție manoperă ⁽²⁾	Cost de nou ⁽³⁾ (lei)
						A	B		
Infrastructură									
1	1	1	202,0	878,0	177 356,0	1,000	1,000	1,000	177 356,0
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3	3	3			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,000	0,000	0,000	0,0
Suprastructură / Structură									
1	1	1	352,0	705,8	248 441,6	1,000	1,000	1,000	248 441,6
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3	3	3			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,000	0,000	0,000	0,0
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)									
1	1	1	352,0	1 578,3	555 561,6	1,000	1,000	1,000	555 561,6
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3	3	3			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,000	0,000	0,000	0,0
Finisaj interior									
1	1	1			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3	3	3			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
4	4	4			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,000	0,000	0,000	0,0
Instalații electrice									
1	1	1	352,0	248,0	87 296,0	1,000	1,000	1,000	87 296,0
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3	3	3			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,000	0,000	0,000	0,0
Instalații sanitare									
1	1	1			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
3	3	3			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,0	0,000	0,000	0,0
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)									
1	1	1	3,0	3 793,8	11 381,4	1,000	1,000	1,000	11 381,4
2	2	2	4,0	4 974,7	19 898,8	1,000	1,000	1,000	19 898,8
3	3	3	2,0	7 365,5	14 731,0	1,000	1,000	1,000	14 731,0
4	4	4			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
Cost total						0,000	0,000	0,000	0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație									
1	1	1			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0
2	2	2			0,0	0,000	0,000	0,000	0,0



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 352,0 An real de PIF=

1935

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0) (%)	Valoare rămasă (1) (lei)
1	Structură de rezistență	425 797,6	90%	42 579,8
2	Finisaj	555 561,6	95%	27 778,1
3	Instalații electrice	87 296,0	95%	4 364,8
4	Instalații sanitare	46 011,2	95%	2 300,6
5	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
6	Învelitori și terase	0,0	0%	0,0
7	Fațadă	0,0	0%	0,0
Total cost de nou cu 19% TVA Lei		1 114 666,4		77 023,2
Total cost de nou cu 19% TVA Lei/mp		3 166,7		218,8
Total cost de nou fără TVA (Lei)		936 694,5		64 725,4
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		2 661,1		266,2

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.

Descrieri:



TABEL CU CALCULUL COSTULUI DE NOU –C2-CONSTRUCȚIE ANEXĂ LA VILA nr.20

ANEXE

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Unitate de măsură	Capacitate	Cost unitar indexat (0) (lei/um)	Total cost (lei)	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
C2-Construcție Anexă Sc= 48mp									
1	Structură + finisaj -			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Învelitoare	MAGZID	mp	48	1800,80	86.438,40	1	1	86.438,40
COST DE NOU C2-Constr Anexă CU 19% TVA									
COST DE NOU C2-Constr Anexă –Fără TVA									
		INVAZBO	mp	48	128,50	6.168,00	1	1	6.168,00
						92.606,40			
						77.828,50			

(0) Costurile unitare indexate, calculate pe baza indicilor de actualizare corespunzător datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.

(1) Coeficient corecție distanță de transport (vezi tabelul din ANEXA 2).

(2) Coeficient corecție manoperă (vezi tabelul din ANEXA 2).

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52150 Vlahita

Nr. cerere	18201
Ziua	05
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100130916452



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52150	1.125	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
20828 / 27/07/2017			
Act Administrativ nr. 100/2008, din 30/10/2008 emis de Consiliul Local al Orasului Vlahita;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) ORASUL VLAHITA, CIF:4245224, ca domeniu privat			

C. Partea III. SARCINI .

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

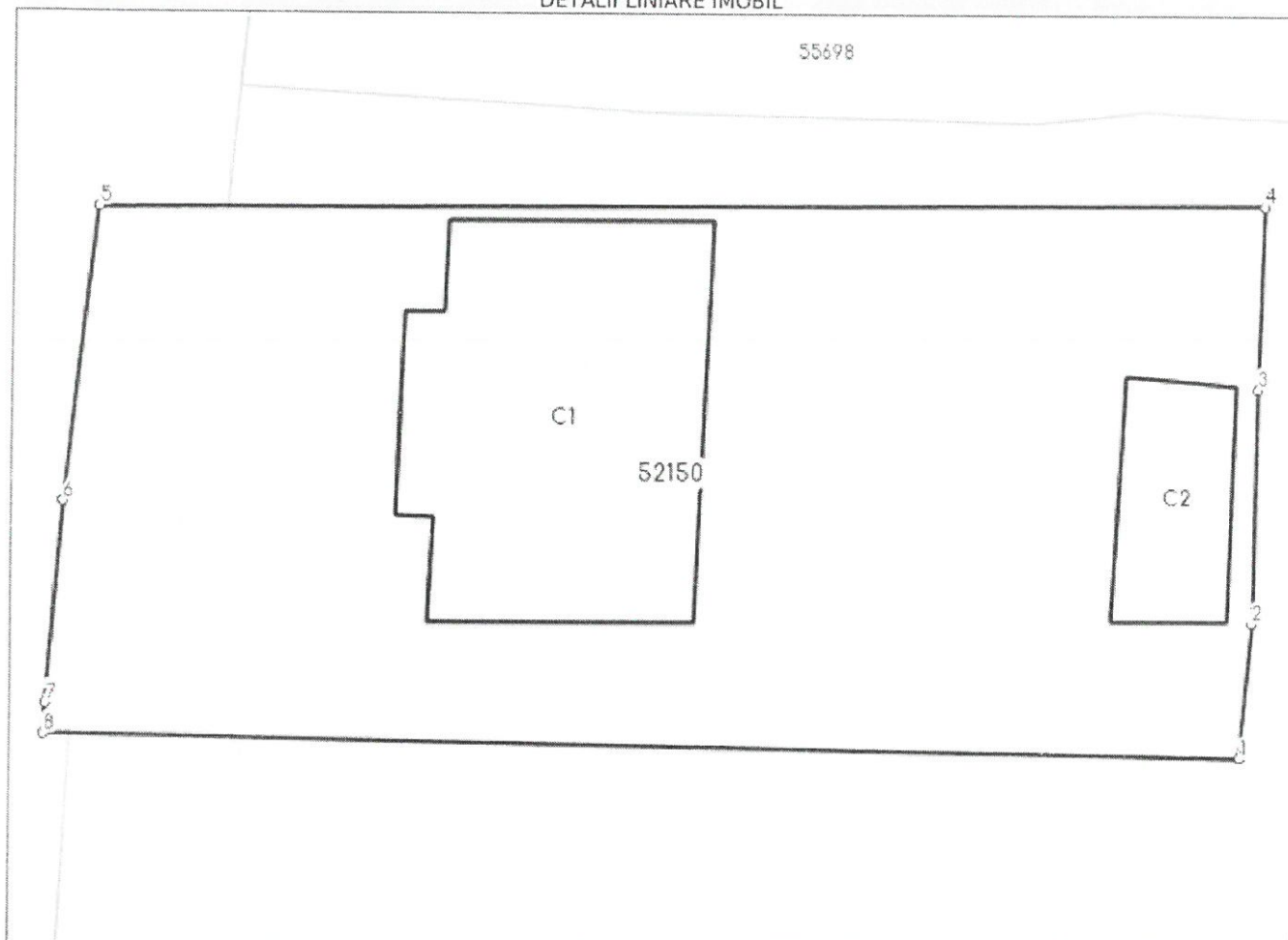
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52150	1.125	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.125	-	-	3039/1/2/7/2/1/1	Neimprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52150-C1	construcții industriale și edilitare	202	Fara acte	S. construita la sol: 202 mp; Vila 20
A1.2	52150-C2	construcții anexa	48	Fara acte	S. construita la sol: 48 mp; Anexa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.66
2	3	9.847



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	7.658
4	5	48.942
5	6	12.435
6	7	8.427
7	8	1.276
8	1	50.178

** 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.

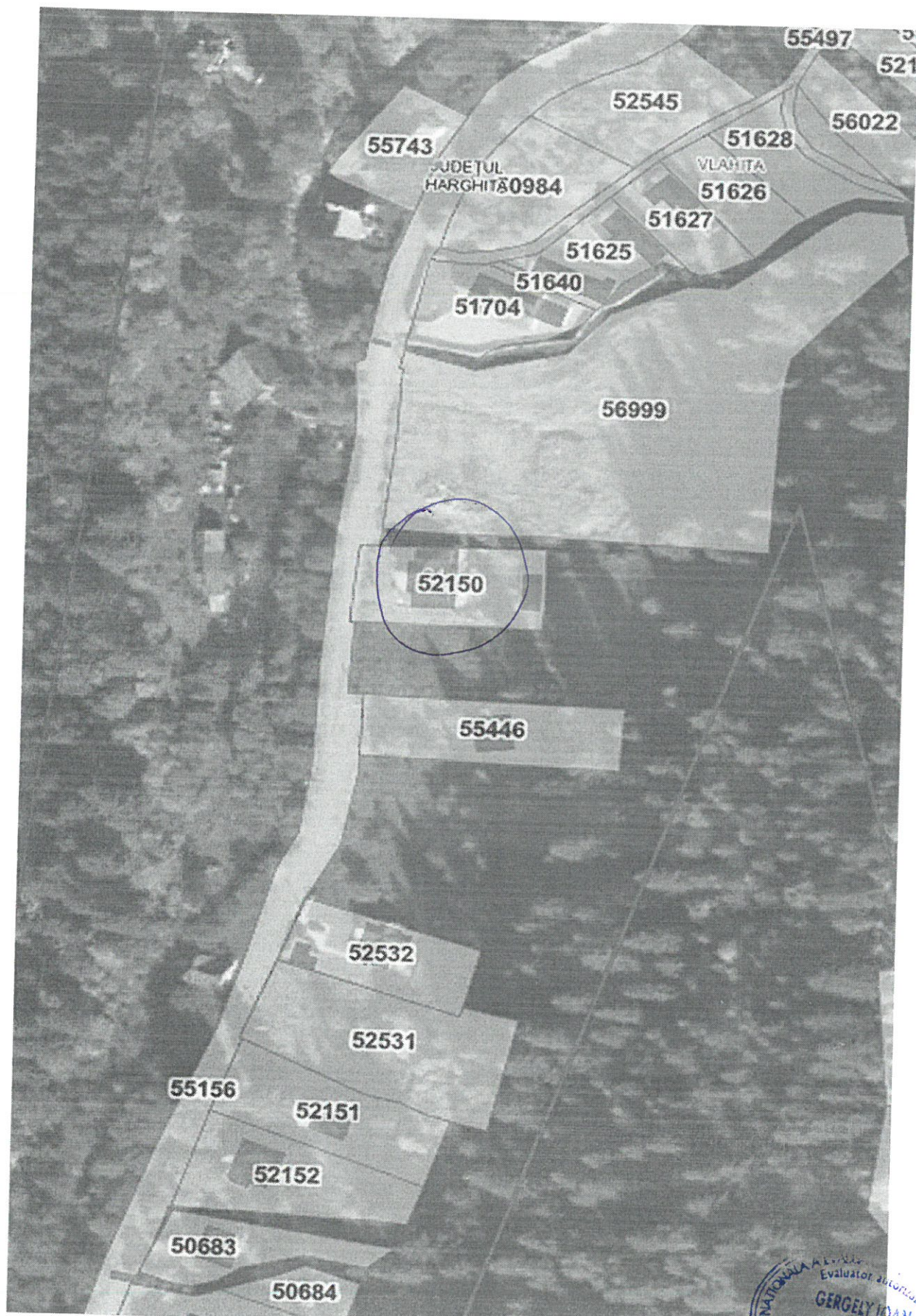
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

05/04/2023, 17:23



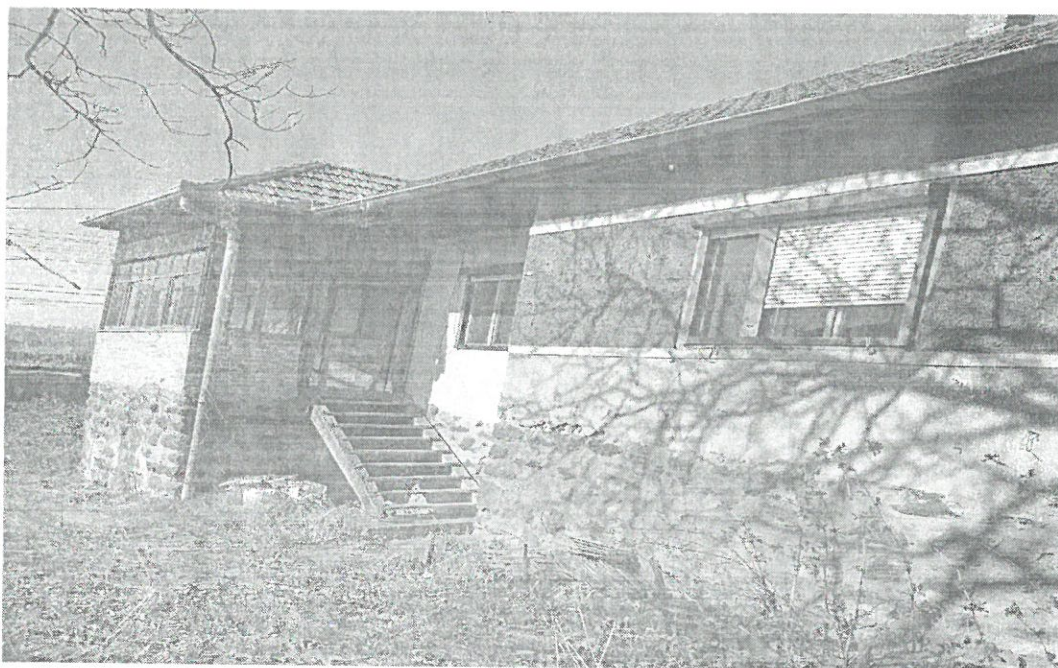


ROMANIA A.E. 2004
Evaluatores autorizati
GERGELY IOAN
L. 277/2006
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBR
ANEVAR

GERGELY I. IOAN ÎNTRERPRINDERE INDIVIDUAL
Miercurea Ciuc, B-dul FRĂȚIEI ,nr. 3, Scara B, Ap.7, Județul Harghi
Nr. Inreg.O.R.C.: F 19/22/18.01.2010 ; Cod Unic de Înregistrare: 26410691
Nr. 93/2025

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE OBIECTUL EVALUĂRII

Casă de locuit, construcție anexă și terenul intravilan
(CF-55029/Vlăhița)



Adresa proprietății: Orașul VLĂHIȚA, str. Turnătorilor ,nr.29
jud Harghita

Proprietari: S.C.HUNRO TEAM S.R.L. Oradea

Client: Primăria Orașului Vlăhița, jud. Harghita

Beneficiarul raportului: Primăria Orașului Vlăhița, jud. Harghita

Întocmit- evaluator:

Gergely Ioan
economist-
membru titular ANEVAR –Epi și Emb
Nr.leg. 12772

Data evaluării: 09.06. 2025



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Casă de vacanță, construcții anexe cu terenul intravilan

Înregistrare la evaluator	Nr 93 /I/2025		
---------------------------	---------------	--	--

1.	EVALUATOR	Ec. Gergely Ioan
	Legitimatie ANEVAR	Nr.12772
	Parafa	ANEVAR- Nr.12772/2025
	Firma	Gergely I.Ioan I.I.
	Adresa evaluatorului	Miercurea Ciuc ,B-dul Frăției nr.3 ,sc.B ap.7

2.	PROPRIETATEA EVALUATĂ:	Teren : Teren intravilan - 721 mp Construcții: -C1-Casă din lemn -Sc= 92mp -C2-Magazie de lemne -Sc= 18mp
	Proprietar:	S.C.HUNRO TEAM S.R.L. Oradea
	Adresa Proprietarului	➤ Sediul: Municipiul Oradea ➤ Str: Calea Clujului,nr.197, Biroul nr. 7,etaj 1 ➤ Nr.ORB: J5/1465/2021 ➤ Nr.CUI: Ro 44382344 ➤ Județul Bihor
	Adresa proprietății:	➤ Orașul Vlăhița ➤ Str. Turnătorilor ,nr.29 ➤ Județul Harghita

3.	CLIENT	Primăria Orașului Vlăhița,jud.Harghita
4.	Destinatarul raportului	Primăria Orașului Vlăhița ,jud.Harghita

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de piață –de circulație al proprietății
	Data de referință a evaluării	09.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0422 Lei la data de 09.06.2025
	Data inspecției proprietății	05.06.2025

6. DECLARAREA VALORII

Valoarea totală al proprietății: 357.050,00Lei, echivalent 70.812,34 Euro

Din care: -Terenul de 721 mp: 152.700,00Lei, echivalent 30.284,40 Euro

-Construcții: 204.350,00Lei, echivalent 40.527,94 Euro

Din care :

Nr	Denumirea obiectivului	Scd-mp	Valoarea-Lei	Valoare-Euro
1.	C1-Casa de locuit din lemn	92,00mp	200.000,00	39.665,22
2.	C2-Magazie de lemn	18,00mp	4.350,00	862,72
	TOTAL Construcții :		204.350,00	40.527,94



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	➤ Teren intravilan - Total: 721mp –din acte ➤ Dreptul de proprietate: Prin cumpărare, conf. Contract de Vânzare nr. Aut. 620 din 07.03.2024. ➤ Intabulare, drept de Proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1: 1) S.C.HUNRO TEAM S.R.L. Oradea ➤ Cartea Funciară : nr. 55029/Vlăhița ➤ Localizarea terenului: Vlăhița, str. Turnătorilor nr.29, jud. Harghita ➤ Nr Cadastru: 55029 ➤ Categoria de folosință a terenului: Curți construcții ➤ Mențiuni speciale în CF.- Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70 ➤ Sarcini: Nu sunt ➤ Extras de C.F. : ➤ Planuri de amplasament și delimitarea a corpului de proprietate în anexă.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ Suprafața terenului de 721 mp, înregistrat în doc. cadastrală: Nr.55029 ➤ Categoria de folosință: Curți construcții ➤ Teren Intravilan ➤ Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale; ➤ În anexe sunt prezentate planurile de amplasare și de zonă a terenului.
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ Teren intravilan - în vecinătatea terenurilor intravilane din zonă -construite. ➤ Categoria de folosință a terenului la inspecție: Curți construcții ➤ Parcela de teren Este împrejmuită parțial. ➤ Terenul analizat este construită. ➤ Cu ocazia inspecției pe teren au fost constatate următoarele construcții: 1)-C1-Casă de locuit din lemn 2)-C2-Magazie de lemne
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ Terenul se situează în intravilanul orașului Vlăhița ➤ Imobilul se situează în Str. Turnătorilor nr.29 ➤ Vlăhița se află în partea central-sudică a județului Harghita, în zona piemontană sudică a masivului Harghita centrală. ➤ Orașul Vlăhița se află aproximativ la jumătatea drumului dintre municipiul reședință de județ Miercurea Ciuc, la 28 km de acesta și la 24 km de municipiul Odorheiu Secuiesc, la intersecția dintre drumul național DN 13A și drumul județean DJ132. ➤ Vlăhița este un oraș în județul Harghita, transilvania, Romania, format din localitățile componente: Vlăhița, Băile Homorod și Minele Lueta; ➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, cu case și construcții anexe și teren. ➤ În strada accesul se face direct din drumul județean - DJ 13A ➤ Categoria străzii de acces: Drum județean ➤ Amenajare străzi principale: Drum asfaltat ➤ Iluminatul stradal : corespunzător ➤ Amplasare în localitate: în Centrul localității.



	Artere importante de circulație în apropiere	➤ Str. Mihai Eminescu ➤ Str. Gabor Aron
	Gradul de poluare orientativ	➤ Poluarea aerului: Evaluatorul nu cunoaște ➤ Poluare fonică: Evaluatorul nu cunoaște ➤ Poluare cu noxe auto: Evaluatorul nu cunoaște
	Ambient	➤ Caracteristic zonelor de munte.
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• Terenul analizat este amplasată într-o zonă cu terenuri intravilane • Zona este mixtă: Rezidențial, Administrativ, Comercial

10. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII:	
-Descrierea terenului:	➤ Amplasare: Terenul este situat în zona Centrală al orașului -Nr. Cadastral: 55029 -Nr. Tarla: - -Nr. Parcelă: - -Suprafața: 721mp -Categorica de incadrare: Intravilan -Categorica de folosință: Curți Construcții -Dimensiunile teren: cca. 20 m x 36,05m -Forma terenului: Drepunghiular -Drum de acces: Str. Turnătorilor -Front spre drum: cca. 20m -Forma topografică: inclinare ușoară -Vecinetați: -Sud : proprietate CF 55030 -Est: CF 52198 -Vest: Cf 55454 -Nord: Drum de acces –str. Turnătorilor
-Desrierea Construcțiilor	-Starea terenului la inspecție: -Terenul este imprejmuit parțial și construit -Utilități: Curent electric ,canalizare, apă potabilă - Au fost constatate următoarele obiective construite: C1-Casă de locuit din lemn • Nivel constructiv: Parter +pivniță • Suprafața construită: 92 mp • Suprafața constr.desf. 92mp • Dimensiunile constr.: cca.7mx13,14m • Anul construirii : cca.1960 • Anul modernizării parțială: 2024 • Fundații: simple cu piatră și beton • Structura: din lemn –tencuit • Acoperiș și invelitura: Șarpanta lemn,invelit cu țigle • Utilități: Curent electric ,apa • Încălzirea: Sobe cu lemne • Compunerea casei: 2 camere,1 bucatărie,1 cămară, 2 pivnițe • Starea casei: Bună C2-Magazie de lemne : • Nivel constructiv: Parter • Anul construirii: cca.1960 • Structura: din lemn • Suprafața construită: 18 mp • Suprafața constr.desf. 18 mp • Dimensiunile: cca. 4mx5m • Acoperișul: Tablă neagră vopsită • Utilități : Fără utilităț



11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
	<i>Piața imobiliară, Segmentul terenurilor</i>	➤ Proprietățile evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specific, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăți. ➤ Proprietățile –terenurile evaluate și comparate sunt proprietăți imobiliare –terenuri intravilan ➤ În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.
	Oferte de proprietăți imobiliare similare	• Terenuri intravilane – oferite pentru vânzare- în raza zonei au fost întâlnite. • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt plasate îndeosebi în zonele periferice al municipiului.
	Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane sunt în creștere – pentru case de locuit
	Echilibrul pieței (raportul cerere/ofertă)	• Piața imobiliară al terenurilor intravilane în prezent se caracterizează prin puține oferte și mai multe solicitări de cumpărare
	Prețuri în zonă pentru terenuri similare	➤ Minim: 9 Euro/mp ➤ Maxim : 19 Euro/mp
	Prețuri în zone apropiate cu terenuri mai bune	➤ Minim: 7 Euro/mp ➤ Maxim: 14Euro/mp
	Concluzii :	➤ Piața imobiliară al terenurilor în dezvoltare. ➤ Tendință de cumpărare terenuri pentru construcții.

12.EVALUARE

• *Evaluare și raționament:*

Aplicarea principiilor din Standardele de Evaluare –ANEVAR -2023, la situațiile specifice, cere exercitarea raționamentului. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu trebuie să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua rezultatul evaluării. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, tipul valorii și orice alte ipoteze aplicabile valorii.

- **Tip al valorii:** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori;
- **Valoarea de piață:** suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.
- **Valoare de investiție:** valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare;
- **Abordări în evaluare:** Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat. Abordările principale utilizate în evaluare sunt:
 - Abordarea prin piață: oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște;
 - Tehnica parcelării și dezvoltării: pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai bună probabilitate de utilizare a terenului;
 - Metoda alocării;
 - Metoda extracției;
 - Tehnica reziduală a terenului;
 - Abordarea prin venit: oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului;

Baza evaluării realizate în acest raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilelor, utilitățile și dotările existente, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestora, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestor valori au fost aplicate două abordări:

- Abordare prin piață;
- Abordare prin Cost –CIN



REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
Standarde de Evaluare –ANEVAR 2023	➤ SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare; ➤ SEV 101-Sfera misiunii de evaluare ➤ SEV 103- Raportarea evaluării ➤ GME-630- Evaluarea bunurilor imobile;

12.0. Cea mai bună utilizare a terenurilor:

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață, prin care se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

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

Având în vedere o serie de factori care influențează și determină posibilitatea de utilizare a terenului analizat, teren intravilan, conform planului urbanistic prevăzut pentru case de vacanță și case de locuit. Zona Szecseny este prevăzută în noul PUG, pentru cartier rezidențial.

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piață:

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat.

Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, anunțurile imobiliare pe internet etc.

12.1.1. Evaluarea Terenului intravilan 721mp

Au fost găsite în zonă mai multe terenuri intravilane oferite spre vânzare, respectiv și vândute, dintre care evaluatorul a considerat următoarele imobile aproape identice sau asemănătoare pentru comparații, astfel:

-De vânzare teren intravilan la Vlăhița, cu suprafața de 4.970mp, recent intabulat. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 10.06.2025.

-De vânzare teren intravilan la Vlăhița, cu suprafața de 2.800mp, în apropiere de Hun Tanya. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 13 Euro/mp. Data ofertei: 26.05.2025.

-De vânzare teren intravilan la Vlăhița, suprafața de 3.849 mp-sub benzinăria. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 15 Euro/mp. Data ofertei: 31.12.2024;

-De vânzare teren intravilan la Vlăhița la spatele benzinăriei Narcisz, suprafața de 3.600mp. Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 15 Euro/mp. Data ofertei: 23.11.2023.

Imobilul: Teren intravilan- 721 mp - Vlăhița, str Turnătorilor nr.29

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil 3
Suprafața-mp	721mp	4.970mp	2.800mp	3.849mp
Preț de ofertă-Euro/mp		11,00	13,00	15,00
Tip comparabila		Oferă	Oferă	Oferă
Corecție procentual		-10%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,10	-1,30	-1,50
Preț de vânzare corectat		9,90	11,70	13,50



Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0
Preț corectat		9,90	11,70	13,50
Condiții de piață-data	Data evaluării	10.06.2025	26.05.2025	23.11.2024
Corecție procentuală	09.06.2025	0%	0%	+5%
Corecție tot.de vânt.		0	0	+0,68
Preț corectat		9,90	11,70	14,18
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0
Prețul corectat		9,90	11,70	14,18
Localizare Zona	Vlăhița, str.	Vlăhița -perif	Vlăhița -perif	Vlăhița-benz
Corecție unitară	Turnătorilor 29	+90%	+90%	+85%
Corecție totală		+8,91	+10,53	+12,05
Preț corectat		18,81	22,23	26,23
Utilități	Curent electric	Aproape	Aproape	Aproape
Corecție procentuală	Apa	+50%	+50%	+50%
Corecție totală	potabila+canal	+9,40	+11,12	+13,12
Preț corectat		28,21	33,35	39,35
Acces la proprietate	drum asfaltat	identic	identic	identic
Corecție procentual		0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0
Preț corectat		28,21	33,35	39,35
Zonarea	Intravilan	Identic	Identic	identic
Corecție		0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0
Prețul corectat		28,21	33,35	39,35
Teren liber/ construit	Teren construit	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corecție		-10%	-10%	-10%
Corecție totală		-2,82	-3,33	-3,93
Prețul corectat		25,39	30,02	35,42
Mărime -dimensiune teren	721mp	4.970mp	2.800mp	3.849mp
Diferența suprafa		+4.249	+2.079	+3.128
Corecție %		+90%	+40%	+60%
Corecție totală		+22,85	+12,00	+21,25
Preț corectat		48,24	42,02	56,67
Prețul final	Euro/mp	48,24	42,02	56,67
Prețul propus	42,02Euro/mp			
Prețul de piață propus	42,00Euro/mp			
Corecții totale brute -Euro		43,98	37,00	51,03
Corecție totală brută -%		240%	190%	210%
Număr corecții		4	4	5
Teren intravilan 721 mp	X 42,00Euro/mp	=30.282Euro	=152.687,90 Lei	Rot- 152.700,00 Lei
Valoare teren propus -rotunjit	1 Euro= 5,0422 lei/mp			

Opinia Evaluatoarei: Valoarea comparabilei nr.2 datorită corecțiilor brute minime.

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.2, deoarece proprietății nr.2 i-au fost aduse cele mai puține corecții procentuale, având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații directe de piață estimat la:



VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ Terenul intravilan - 721 mp	152.700,00Lei
Valoarea nu cuprinde TVA.	Echivalent, 30.284,40Euro

II. Evaluarea Construcțiilor

C1- Casa de locuit din lemn

Este o construcție cu structură din lemn cu nivele de P și pivniță. Anul construirii cca.1960, modernizat în anul 2024-la fațada . .

În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției ,conform Normativul P135/1999.

Sc= 92 mp ; Scd = 92mp; nivele P . Zonă seiz: VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.1 –anexat- rezultă costul de înlocuire brut al Casei :
834.985,80 Lei cu 19% TVA , respectiv
701.668,74Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă - Casa de Locuit din lemn		Scd=92 mp	
Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	834.985,80Lei	
2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	9.075,90Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	701.668,74lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	7.626,80Lei/mp	
5.	Anul PIF	1960 , Renv 2024	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 49,00%	-343.835,97LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		357.832,77Lei
8.	Neadekvare funcțională	-25%	-89.458,19Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz – neadekvare funcțională		268.374,58Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-25%	-67.093,64Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		201.280,94Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		201.280,94Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	200.000,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	39.665,22Euro
		5,0422 Lei /Euro	

VALOAREA DE PIAȚĂ Construcția- C1-Casa de Locuit din lemn <i>Determinată prin metoda costului</i>	200.000,00Lei Echivalent, 39.665,22Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

- La deprecierea fizică: Construcția executată în anul 1960, modernizat în anul 2024, cu durata fizică de viață prevăzută pentru 80 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 49,00%.
- Deprecierea funcțională: Sa consideră -25%-datorită noilor materiale de construcții utilizabile
- Deprecierea externă: -25% - datorită situației de nelocuirii, neutilizării și degradării.

C2- Magazia de lemne -

Este o construcție cu structură din lemn-construcție anexă gospodărească. . Anul construirii .cca.1960

În cazul de față, deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia metoda de calcul al vârstei construcției ,conform Normativul P135/1999.

Sc= 18 mp ; Scd = 18mp; nivele Parter . Zonă seiz: VII.

Din calculele prezentate în Fișa de calcul nr.2 –anexat- rezultă costul de înlocuire al magaziei
9.597,20 Lei cu 19% TVA , respectiv
8.064,87Lei-fără TVA

Calculul Costului de înlocuire Netă - C2-Magazie de lemne		Scd=18 mp	
Nr.	Denumirea caracteristicilor		
1.	Costul de înloc. brut cu TVA19%	9.597,20 Lei	



2.	Cost Lei /mp- cu TVA19%	533,18 Lei/mp	
3.	Costul de înlocuire brut fără TVA	8.064,87lei	
4.	Costul Lei/mp –fără TVA	448,05Lei/mp	
5.	Anul PIF	1960	
6.	Deprecieri –uzură fizică generală	- 40%	-3.225,95LEI
7.	Cost de înlocuire brut- Deprec.fiz.		4.838,92Lei
8.	Neadecvare funcțională	0%	0Lei
9.	Cost de înloc. Brut- Deprec fiz - neadecvare funcțională		4.838,92Lei
10.	Deprecieri din cauze externe	-10%	-483,89Lei
11.	Cost de înlocuire-Deprec.fizică.- Nead.fun.- Deprecieri externe		4.355,03Lei
12.	Cost de înlocuire Net-Lei		4.355,03Lei
13.	Cost de înlocuire Net-rot.-Lei	-fără TVA	4.350,00Lei
14.	Cost de înlocuire Net- Euro	-fără TVA	862,72Euro
		5,0422Lei/Euro	

VALOAREA DE PIAȚĂ Construcția- C2-Magazie de lemne Determinată prin metoda costului	4.350,00Lei Echivalent, 862,72Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	

Explicații: La aprecierea procentelor de depreciere au fost luate în considerare următoarele aspecte:

- La deprecierea fizică: Construcția executată în anul 1960, cu durata fizică de viață prevăzută pentru 40 de ani, conform catalog P135/1999.. Procentul de depreciere fizică generală este de 40%.
- Deprecierea funcțională: Sa consideră 0%-datorită funcționalității și în prezent
- Deprecierea externă: -10% - datorită neutilizării în prezent

Recapitularea rezultatelor-Construcții:

Nr	Denumirea obiectivului	Scd-mp	Valoarea-Lei	Valoare-Euro
1.	C1-Casa de locuit din lemn	92,00mp	200.000,00	39.665,22
2.	C2-Magazie de lemn	18,00mp	4.350,00	862,72
	TOTAL Construcții :		204.350,00	40.527,94

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

13.1 DEFINIȚII

• VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.
Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos.
Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.



Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, i-mi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

15. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de **05.06.2025**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.



6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

16. RECONCILIAREA VALORILOR.

DECLARAREA VALORII SELECTATĂ

<i>Valoarea totală al proprietății:</i>	<i>357.050,00Lei,</i>	<i>echivalent</i>	<i>70.812,34 Euro</i>
<i>Din care: -Terenul de 721 mp:</i>	<i>152.700,00Lei,</i>	<i>echivalent</i>	<i>30.284,40 Euro</i>
<i>-Construcții:</i>	<i>204.350,00Lei,</i>	<i>echivalent</i>	<i>40.527,94 Euro</i>

Din care :

<i>Nr</i>	<i>Denumirea obiectivului</i>	<i>Scd-mp</i>	<i>Valoarea-Lei</i>	<i>Valoare-Euro</i>
1.	C1-Casa de locuit din lemn	92,00mp	200.000,00	39.665,22
2.	C2-Magazie de lemn	18,00mp	4.350,00	862,72
	TOTAL Construcții :		204.350,00	40.527,94

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, Valorile rezultate în privința proprietății situate în localitatea orașul Vlăhița, str. Turnătorilor nr.29. Având în vedere amplasarea, categoria de utilizare al terenului, prețurile terenurilor asemănătoare oferite pentru vânzare, construcțiile existente pe teren, opinia evaluatorului este că valoarea de 357.050,00 echivalent cu 70.812,34 Euro, reprezintă valoarea de piață estimată al proprietății, la data evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iunie 2025
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 09.06.2025

EVALUATOR,

Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM



ANEXE

ANEXA nr. Contractul de Vanzare-Cumparare nr. Aut. 620 din 07.03.2024
1:

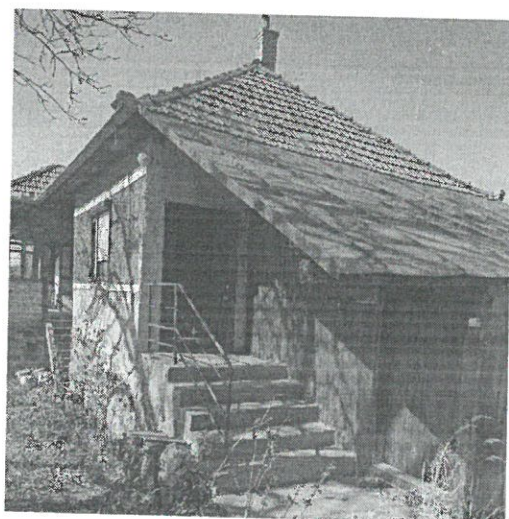
ANEXA nr. Plan de situatie
2:

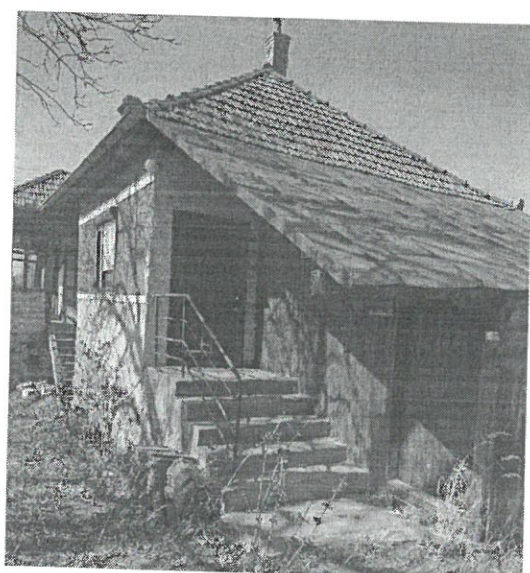
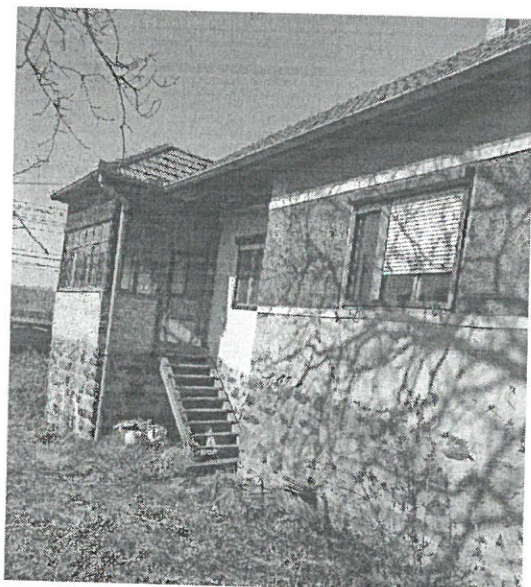
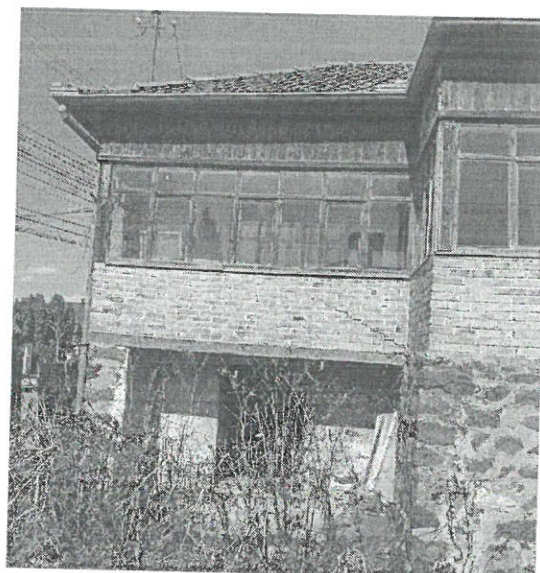
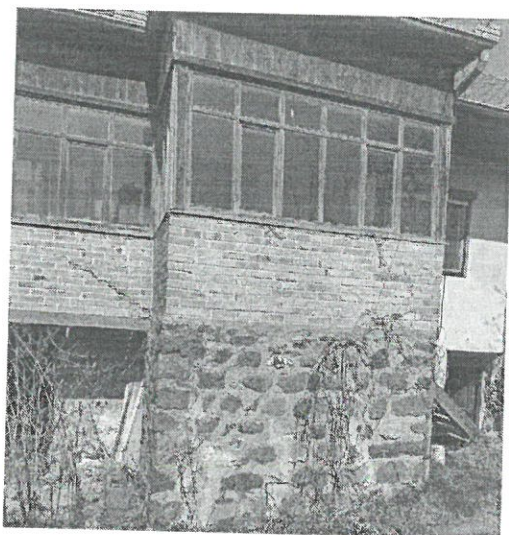
ANEXA nr. Incadrare în zonă
3:

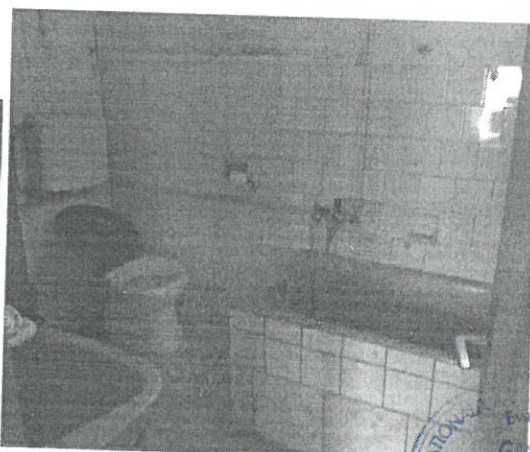
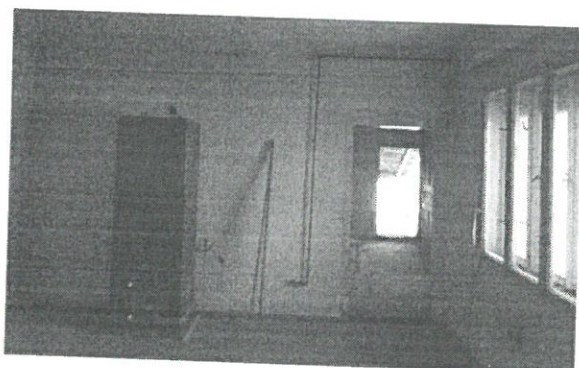
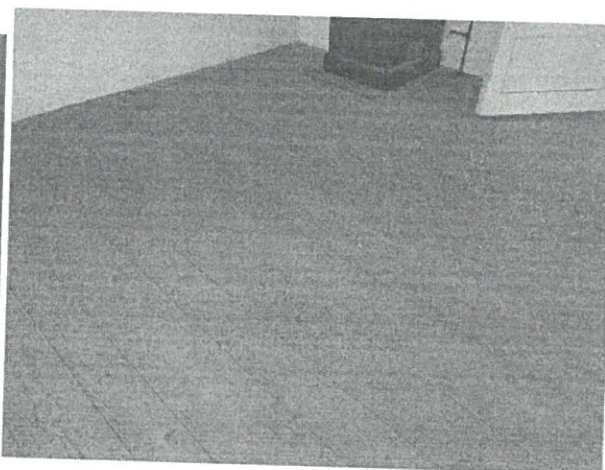
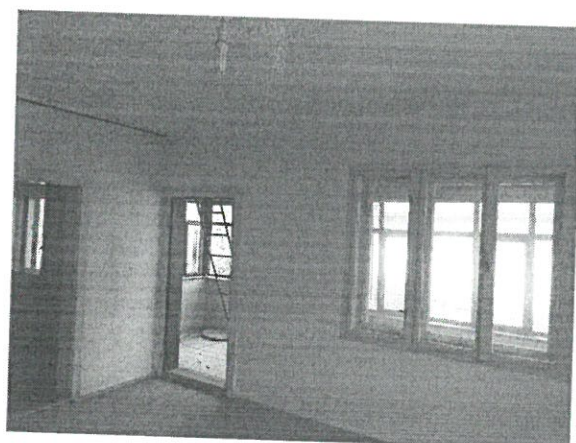
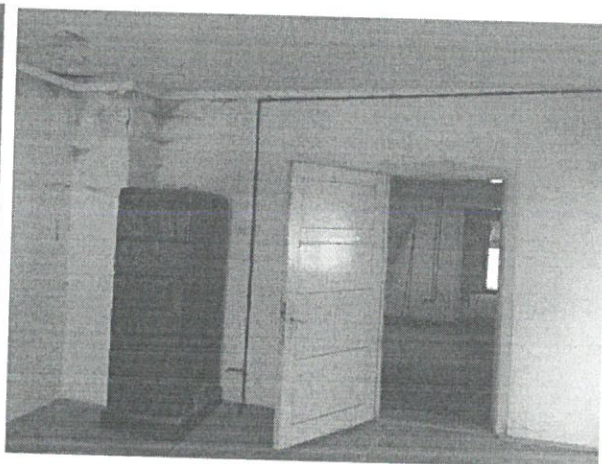
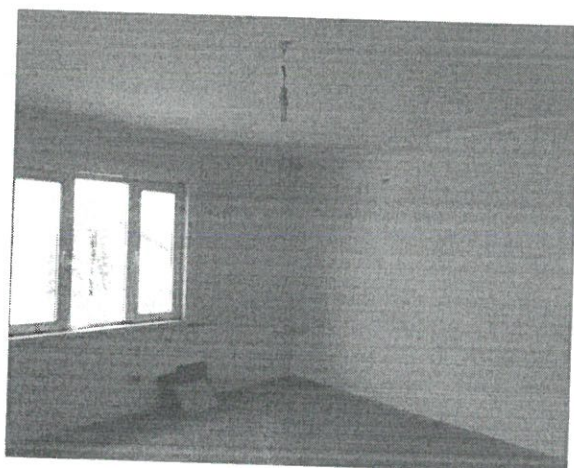
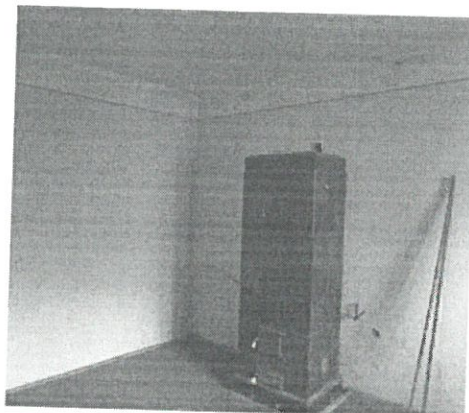
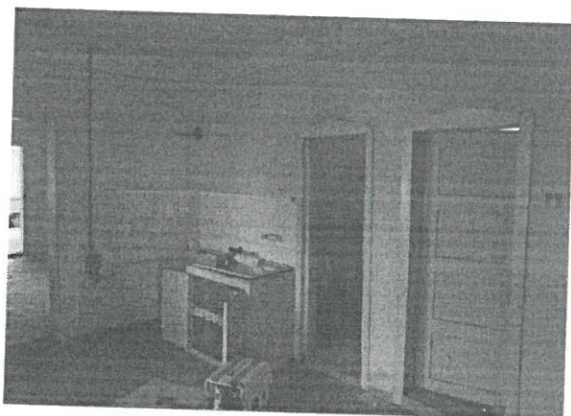
ANEXA nr. Plan de incadrare în localitate
4:

ANEXA Nr. Documente și informații cu proprietăți comparabile
5:
Fotografii

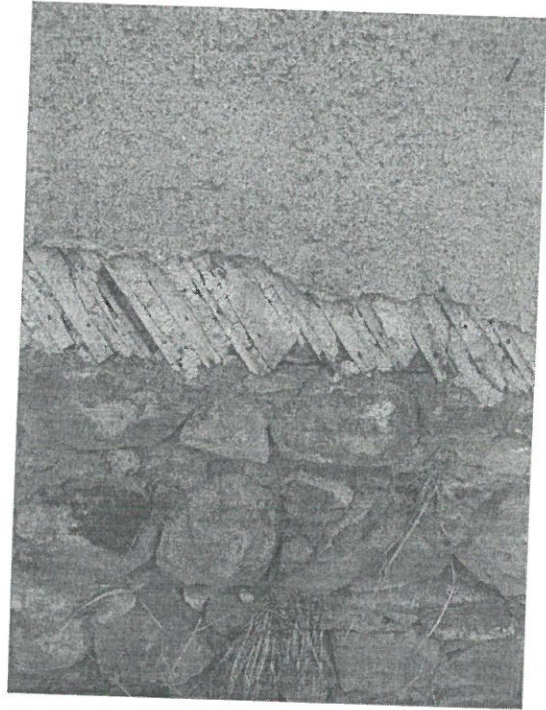
C1-CASA DE LOCUIT DIN LEMN





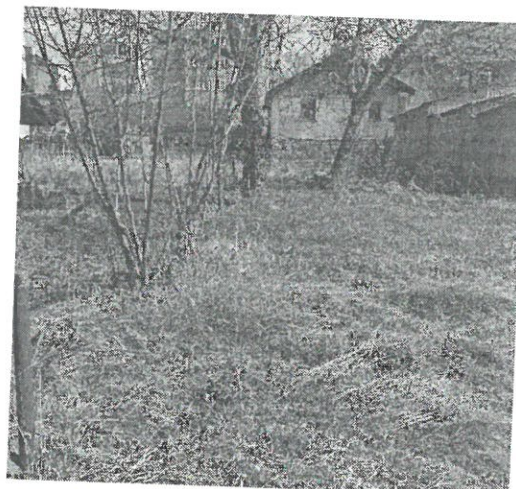
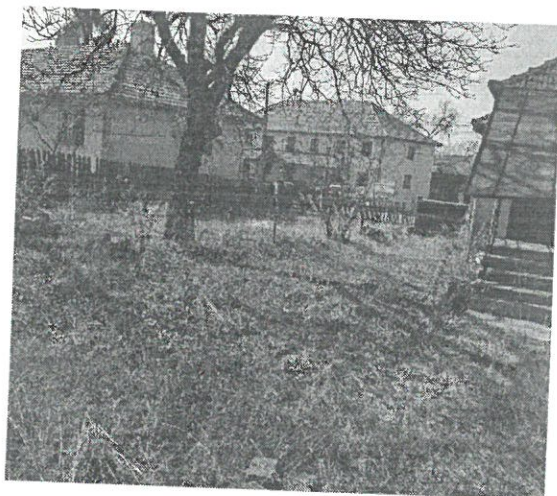


Legitimatie Nr. 12772
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR



C2-MAGAZIE DE LEMNE





49.7 ár beltelek Szentegyházan

1 100 EUR/ár (alkudható)

Hirdetés tartalma

Eladó 49.7 ár beltelek frissen telekőnyvezve, közelben van víz, villany! Ár 1100 euró/ár.

Információk a hirdetésről

Ár 1 100 EUR /ár (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.06.10

Megtekintve 17 alkalommal

Azonosító #872482

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Baresz

Település Szentegyháza / Hargita megye

0742 943 409

Beltelek Szentegyházán

12 EUR/négyzetméter (alkudható)



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó 28 ár telekőnyvezett beltelek Szentegyházán a Hun Tanya közelében.

Információk a hirdetésről

Ár 12 EUR /négyzetméter (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.05.26

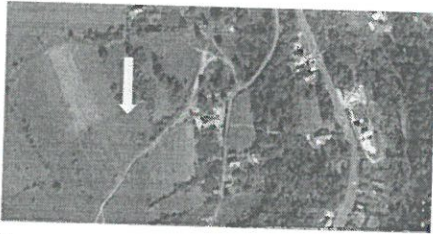
Megtekintve 57 alkalommal

Azonosító #904286



Kapcsolat a hirdetővel
 Hirdető Ferencz Erno
 Település Szentegyháza / Hargita megye
 0740 159 399

Telek Szentegyházán
 1 EUR



| Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó panorámás környezetben építésre alkalmas 30,68 ár telekkönyvezett beltelek Szentegyházán, a Korház utca közelében. Víz, villany a közelben.

Érdeklődni: 0744 694 855.

Információk a hirdetésről

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.03.24

Megtekintve 126 alkalommal

Azonosító #843859

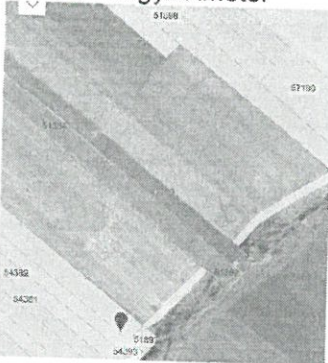
Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Melinda

Település Szentegyháza / Hargita megye

0744 694 855

Belterület Szentegyházán
 15 EUR/négyzetméter



Hirdetés tartalma

Eladó belterület Szentegyháza területén (benzinkút alatt) 38,49 ár. További információért a telefonszámon lehet érdeklődni.

Információk a hirdetésről

Ár 15 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2024.12.31

Megtekintve 276 alkalommal

Azonosító #894740

Kapcsolat a hirdetővel

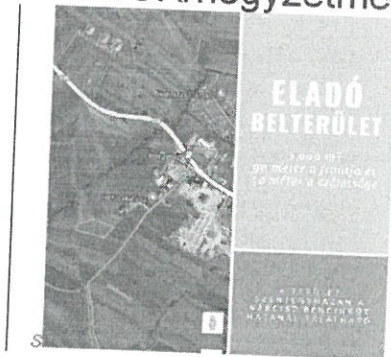
Hirdető Molnár Beáta

Település Szentegyháza / Hargita megye

0747 899 533



Telterület szentegyházán! 15 EUR/négyzetméter (alkudható)



Hirdetés tartalma

□ ELADÓ BELTERÜLET!

Eladó 3.600 m² belterület Szentegyházán a Nárcisz Benzinkút hátánál, panorámás kilátással! ?

A terület megvásárolható egyben vagy akár felparcellázva is, mivel 90 méter a frontja és 40 méter a szélessége 90 méter frontot hivatalos út határolja. ?Az iratok rendben vannak, azonnal átírátható! ?□Víz és villany a közelben!

➔ Irányár: 15 euró/ m²

Érdeklődni lehet a ?0740-985-284-es telefonszámon vagy személyesen Szentegyházán a Köztársaság (Republici) utca 45 szám alatt.

Információk a hirdetésről

Ár 15 EUR /négyzetméter (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2023.11.23

Megtekintve 859 alkalommal

Azonosító #850395

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Sebestyén Árpád

Település Szentegyháza / Hargita megye

0740 985 284



Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața construită:

Suprafața desfașurată construită:

S.C. "PRO TEAM S.R.L.

CASA DE LOCUIT CU 2 camere

09.06.2025

Vișnița, str. Turnătorilor nr. 29

Oradea, jud. Bihor

Sc (mp) = 92,0

Sdc (mp) = 92,0

Conf catalog IROVAL vol I

Nr. Crt.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Cantitate (UM)	Cost unitar indexat (1) (lei/UM)	Cost total (lei)	Coef. corecție de transport (2)	Coef. corecție manipulare (3)	Cost de nou (4) (lei)
Infrastructură								
1	Fundații cu piatră și beton	FCV1	92,0	687,8	63 277,6	1,000	0,000	63 277,6
2					0,0	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Suprastructură / Structură								
1	Structura subsol -plvn	FSUBSTOT	92,0	3 328,6	306 231,2	1,000	1,000	306 231,2
2	Structura lemn -Parter	STRAPA	92,0	1 575,2	144 918,4	1,000	1,000	144 918,4
3					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Finisaj interior și exterior (supermarket, service + showroom auto, casă de vacanță)								
1					0,0	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Finisaj interior								
1	Finisaje interioare obișnuite	FINPA	92,0	1 344,2	123 666,4	1,000	1,000	123 666,4
2					0,0	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0
4					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Instalații electrice								
1	Inst. electrice ilum și prize	ELINGRCL	92,0	248,0	22 816,0	1,000	1,000	22 816,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Instalații sanitare								
1					0,0	0,000	0,000	0,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Obiecte sanitare (costuri pe ansamblu sanitar)								
1	Chiuvetă fontă + baterie	CHFOBO	1,0	3 793,8	3 793,8	1,000	1,000	3 793,8
2	Cadă fontă +Lavoar+Wc	CALAVWC	1,0	8 761,7	8 761,7	1,000	1,000	8 761,7
3					0,0	0,000	0,000	0,0
4					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								
Instalații de încălzire cu / fără ventilație								
1	Încălzire -teracotă cu gaz	INCCAB	92,0	380,0	34 960,0	1,000	1,000	34 960,0
2					0,0	0,000	0,000	0,0
3					0,0	0,000	0,000	0,0
Cost total								



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 92,0 An real de PIF= cca. 1960

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de nou (lei)	Uzură fizică (0)	Valoare rămasă (1)
1	Structură de rezistență	514 427,2	45%	282 935,0
2	Finisaj	123 666,4	65%	43 283,2
3	Instalații electrice	22 816,0	50%	11 408,0
4	Instalații sanitare	12 555,5	60%	5 022,2
5	Instalații de încălzire	34 960,0	55%	15 732,0
6	Învelitori și terase	83 205,7	45%	45 763,1
7	Fațadă	43 355,0	50%	21 677,5
Total cost de nou cu 19% TVA lei		834 985,8		425 821,0
Total cost de nou cu 19% TVA lei/mp		9 075,9		4 628,5
Total cost de nou fără TVA (Lei)		701 668,7		357 832,77
Total cost de nou fără TVA (Lei/mp)		7 626,8		3 889,5

Note:

(0) Pentru acuratețe, procentul de uzură fizică al fiecărui subsistem se calculează conform metodologiei prezentate în Catalogul de costuri III, anexa 5 „Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă efectivă - durată de viață utilă”.

(1) Valoarea rămasă reprezintă costul de nou minus uzura fizică. Pentru determinarea costului net, evaluatorul va analiza și va deduce, dacă este cazul, deprecierea funcțională și deprecierea externă.



TABEL DE CALCUL AL COSTULUI DE NOU - CONSTRUCTIE ANEXA

Adresa: Oraşul VLĂHIŢA, str. Turnătorilor nr.29

Proprietar: S.C. HUNRO TEAM S.R.L. Oradea

Data evaluării: 09.06.2025

ANEXE

Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	Unitate de măsură	Capacitate	Cost unitar indexat (0) (lei/um)	Total cost (lei) C=AxB	Corecţie distanţă (1) D	Corecţie manoperă (2) E	Cost de nou (3) (lei) F=CxDxE
C2-Magazie de lemne									
1	Structură + finisaj cu lemn ecarisat	MAGLECAR	mp	18	409,10	7.363,60	1	1	7.363,60
2	Învelitoare cu tablă neagră vopsită	INZNPLAN	mp	18	124,10	2.233,60	1	1	2.233,60
COST DE NOU -MAGAZIE de lemne cu 19% TVA									
COST DE NOU -MAGAZIE de Lemne-Fără TVA									
(0) Costurile unitare indexate, calculate pe baza indicilor de actualizare corespunzător datei evaluării, se preiau de pe CD-ul editat anual de către IROVAL.									
(1) Coeficient corecţie distanţă de transport (vezi tabelul din ANEXA 2).									
(2) Coeficient corecţie manoperă (vezi tabelul din ANEXA 2).									
									9.597,20
									8.064,87



-DUPLICAT-
S-a solicitat autentificarea următorului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

- 1. Între: -----
- a. **EURO-ECOLOGIC S.R.L.**, cu sediul în orașul Vlăhița, str. Mihai Eminescu, nr. 9, ap. 18, camera 2, județul Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Harghita sub J19/205/08.03.2007, având codul unic de înregistrare: RO21311085, **prin administratorul unic GYÖRGY IRINA**, domiciliată în orașul Vlăhița, str. Mihai Eminescu, nr. 9, sc. A, ap. 18, județul Harghita, având codul numeric personal: 2541009194361, **în calitate de vânzătoare**; -----
- b. **HUNRO TEAM S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Oradea, Calea CLUJULUI, Nr. 197, BIROUL NR.7, Etaj 1, Județ Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub J5/1465/2021, atribuit în data de 04.06.2021, având codul unic de înregistrare: RO 44382344, **prin mandatară SÉRA MELINDA**, domiciliată în comuna Mugeni, satul Aluniș, nr. 25, județul Harghita, având codul numeric personal: 2670506192462, în baza procurii act autentic 11046/K/261/2024/2, al notarului public dr. Mikó Ádám Péter, tradusă și legalizată, **în calitate de cumpărătoare**, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:-----
- 2. Subscrisa vânzătoare EURO ECOLOGIC S.R.L., declar că vând cumpărătoarei HUNRO TEAM S.R.L., în întregime imobilul situat în orașului Vlăhița, str. Turnătorilor, nr. 29, județul Harghita, înscris în cartea funciară nr. **55029**, a localității **VLĂHIȚA**, cu nr. cadastral **55029, 55029-C1, 55029-C2**, conform încheieri nr. 43199/24.09.2019, emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc, constând din **terenul curții construcții în intravilan**, în suprafață de **721 mp**, împreună cu construcțiile: **o casă de lemn**, compusă din două camere, o bucatărie, o cămară, două pivnițe, în suprafață desfășurată de 92 mp, **magazie din lemn**, în suprafață de **18 mp**. -----
- 3. Subscrisa vânzătoare, declar că, am dobândit imobilul descris mai sus cu titlu de cumpărare, în baza și conform contractului de vânzare act eutentic nr. 998/21.04.2017, urmat de dezlipire imobiliară act autentic nr. 3296/2019, al acestui birou notarial, drept înscris în cartea funciară sub nr. B2.1. -----
- 4. Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **70.000,00 EURO** (șaptezecimii) echivalent 347.900,00 LEI, fără TVA, se aplică taxare inversă, *facturat la data de 29.02.2024, din care valoarea terenului este de 50.900,00 (cincizeciminouă sute) LEI, iar valoarea construcțiilor este de 297.000,00 (două sute nouăzeci și șapte mii) LEI*, care se va achita în moneda LEI, prin virament bancar, în contul vânzătoarei, deschis la Banca Comercială Română S.A., cod IBAN: RO04RNCB0158072372910001, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare, de la data semnării și autentificării prezentului act.-----
- 5. Declarăm, că **NU SOLICITĂM** înscrierea în cartea funciară a **ipotecii legale** pentru prețul datorat prevăzută în favoarea subscrisei de dispozițiile Codului Civil.-----
- 6. Dacă cumpărătoarea nu achită prețul până la termenul limită convenit, contractul se reziliează de drept, iar părțile se repun în situația anterioară încheierii contractului.-----
- 7. Subscrisele am luat la cunoștință că în conformitate cu prevederile art. 1504, alin.1 din Codul Civil ordinul de plată semnat de debitor și vizat de instituția de credit plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară.-



- 8. Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 18600/07.03.2024, emisă de Biroul financiar din cadrul Primăria orașului Vlăhița, județul Harghita. -----
- 11. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 10874/07.03.2024, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc. -----
- 12. Costul energiei electrice furnizate pentru imobilul care face obiectul prezentului contract este achitat. -----
- 13. Imobilul formând obiectul prezentului contract nu este clasat ca ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății, în baza legilor speciale sau unor proceduri de expropriere, și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune. -----
- 14. Imobilul formând obiectul prezentului contract nu a fost înstrăinat sau promis spre înstrăinare în baza unui contract sub semnătură privată, nu este sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu formează obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată, nu face obiectul unui contract de închiriere sau de comodat. -----
- 15. Subsemnatele părți contractante declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirii, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ne-a pus în vedere sancțiunea în caz de nerespectare al dispozițiilor referitoare la existența certificatului, și anume se sancționează cu nulitate relativă prezentul contract, și solicit expres autentificarea prezentului contract, fără ca subsemnata cumpărătoare să fiu în posesia certificatului de performanță energetică a clădirii. Subsemnata cumpărătoare declar, că mă oblig să-l obțin certificatul de performanță energetică în termen de 30 de zile, de la data semnării și autentificării prezentului contract, termen în care mă oblig să înregistrez prezentul act la primăria competentă. -----
- 16. Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subscrisei vânzătoare, se face azi data autentificării contractului. -----
- 17. Subscrisea vânzătoare, declar că garantez cumpărătorea contra evicțiunii și al viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Codul civil. A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----
- 18. Subscrisea cumpărătoare înțeleg să cumpăr de la vânzătorea, imobilul descris la pct. 2, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord. -----
- 19. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către cumpărătoare, în sarcina căruia se află și cheltuielile de întabulare. -----
- 20. Subscrisea vânzătoare, declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei, în cartea funciară al imobilului care formează obiectul prezentului înscris. -----
- 21. Subsemnatele părți am luat la cunoștință obligația noastră de a înregistra prezentul înscris la Direcția Impozite și Tace Locale, din cadrul Primăriei orașului Vlăhița, județul Harghita. -----
- 22. Subsemnatele părți declarăm - cunoscând prevederile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și spălarea banilor, cu modificările și completările ulterioare, și cele ale Legii nr. 241/2005, privind prevenirea și combaterea



evaziunii fiscale –, că prețul de vânzare menționat în alineatul (4) este cel real, drept urmare, ne asumăm consecințele ce decurg din falsul în declarații și fraudea fiscală.

-----**23.** Subsemnatele părți declarăm, că înaintea semnării prezentului înscris notarul public instrumentator ne-a tradus și ne-a explicat conținutul actului, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm acest act.

-----**24.** Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

-----Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial Lőrinczi-Mátéfi Tünde**, cu sediul în Miercurea Ciuc, Bld. Timișoarei, Nr. 33-35, Sc. A-B, et. P-1, Ap. III, județul Harghita, azi la data autentificării într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, eliberându-se azi la data autentificării patru duplicate, care au aceeași forță probantă ca și originalul, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și două exemplare au fost eliberate părților.

VÂNZĂTOARE;

CUMPĂRĂTOARE;

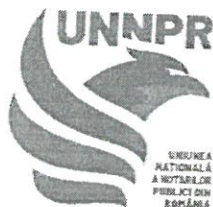
S.S.GYÖRGY IRINA

S.S.SÉRA MELINDA

EURO-ECOLOGIC S.R.L.,
prin **GYÖRGY IRINA**

HUNRO TEAM S.R.L.
prin **SÉRA MELINDA**

-----Autentificarea în continuare.-----



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
LŐRINCZI-MÁTÉFI TÜNDE

Licența de funcționare nr. 136/19.04.2022,

Sediu: Miercurea Ciuc, Bld. Timișoarei, Nr. 33-35,

Sc. A-B, et. P-1, Ap. III, județul Harghita,

Tel./Fax: 0266-247-067, E-mail: bnp.tunde@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 620

Anul **2024**, luna **martie**, ziua **7**.

În fața mea, **Lőrinczi-Mátéfi Tünde**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. EURO-ECOLOGIC S.R.L., cu sediul în orașul Vlăhița, str. Mihai Eminescu, nr. 9, ap. 18, camera 2, județul Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Harghita sub J19/205/08.03.2007, având codul unic de înregistrare: RO21311085, **prin administratorul GYÖRGY IRINA**, domiciliată în orașul Vlăhița, str. Mihai Eminescu, nr. 9, sc. A, ap. 18, județul Harghita, având codul numeric personal: 2541009194361, identificată prin cartea de identitate seria HR, nr. 440223/25.09.2013, emisă de SPCLEP Vlăhița, județul Harghita;

2. HUNRO TEAM S.R.L., cu sediul în Municipiul Oradea, Calea CLUJULUI, Nr. 197, BIROUL NR.7, Etaj 1, Județ Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub J5/1465/2021, atribuit



în data de 04.06.2021, având codul unic de înregistrare: RO 44382344, **prin mandatară SÉRA MELINDA**, domiciliată în comuna Mugeni, satul Aluniș, nr. 25, județul Harghita, având codul numeric personal: 2670506192462, identificată prin cartea de identitate seria HR, nr. 632581/09.06.2020, emisă de SPCLEP Odorheiu Secuiesc, județul Harghita, în baza procurii act autentic 11046/K/261/2024/2, al notarului public dr. Mikó Ádám Péter, tradusă și legalizată, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, republicată;
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Scutit de impozitul pe venit rezultat din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal.

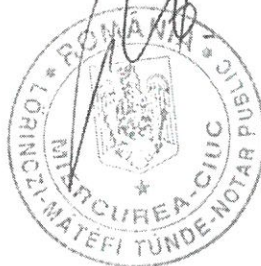
S-a perceput tarif de publicitate imobiliară, în sumă de 1.731,00 lei, pentru 2.3.1., cu chitanța internă seria ANCPI HR /**2024**.

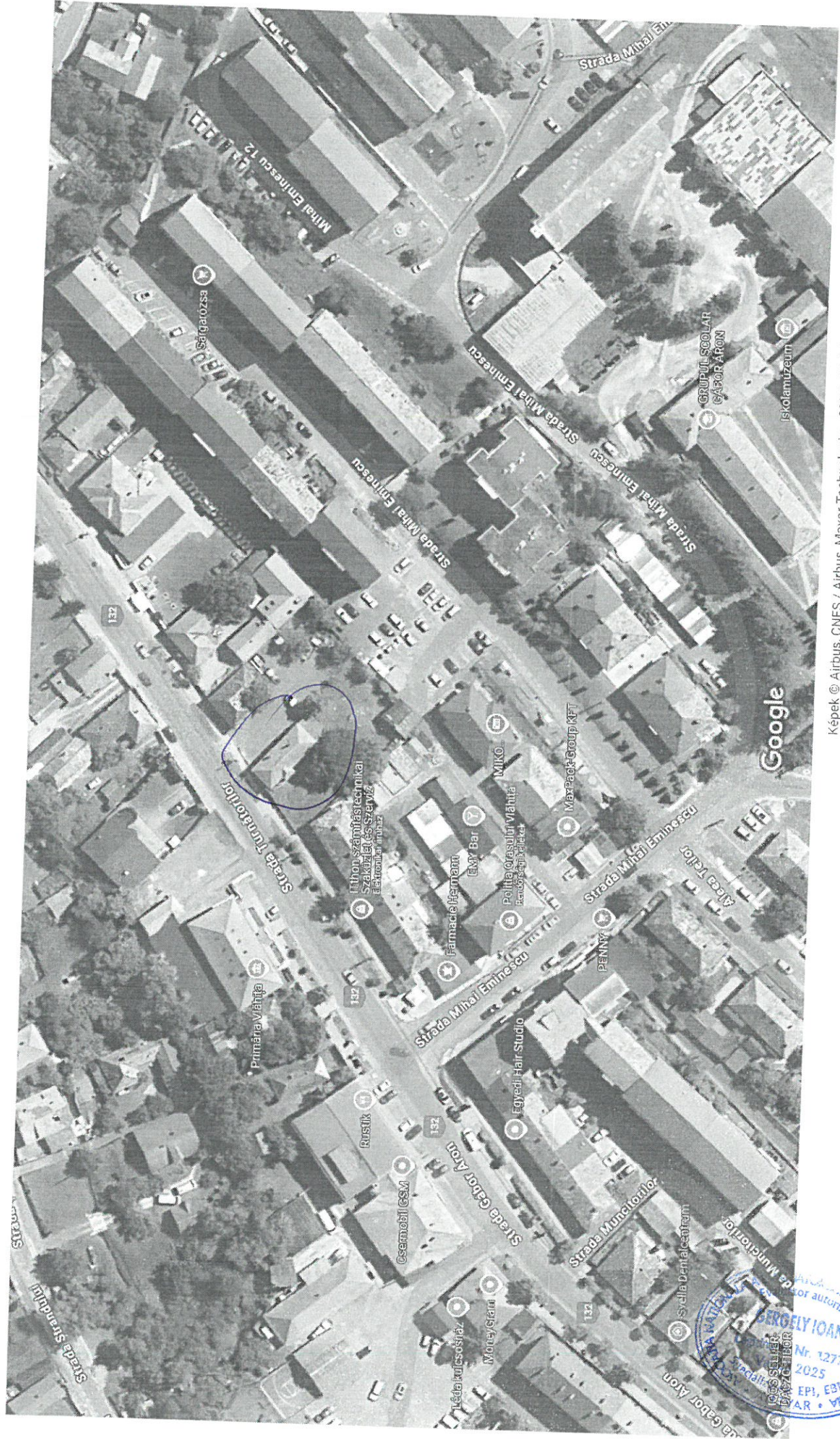
S-a perceput onorariul de 4.400,00 lei + TVA, achitat cu OP/2024.

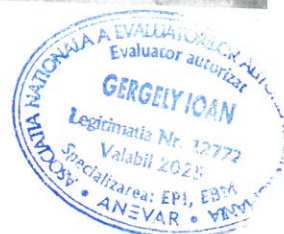
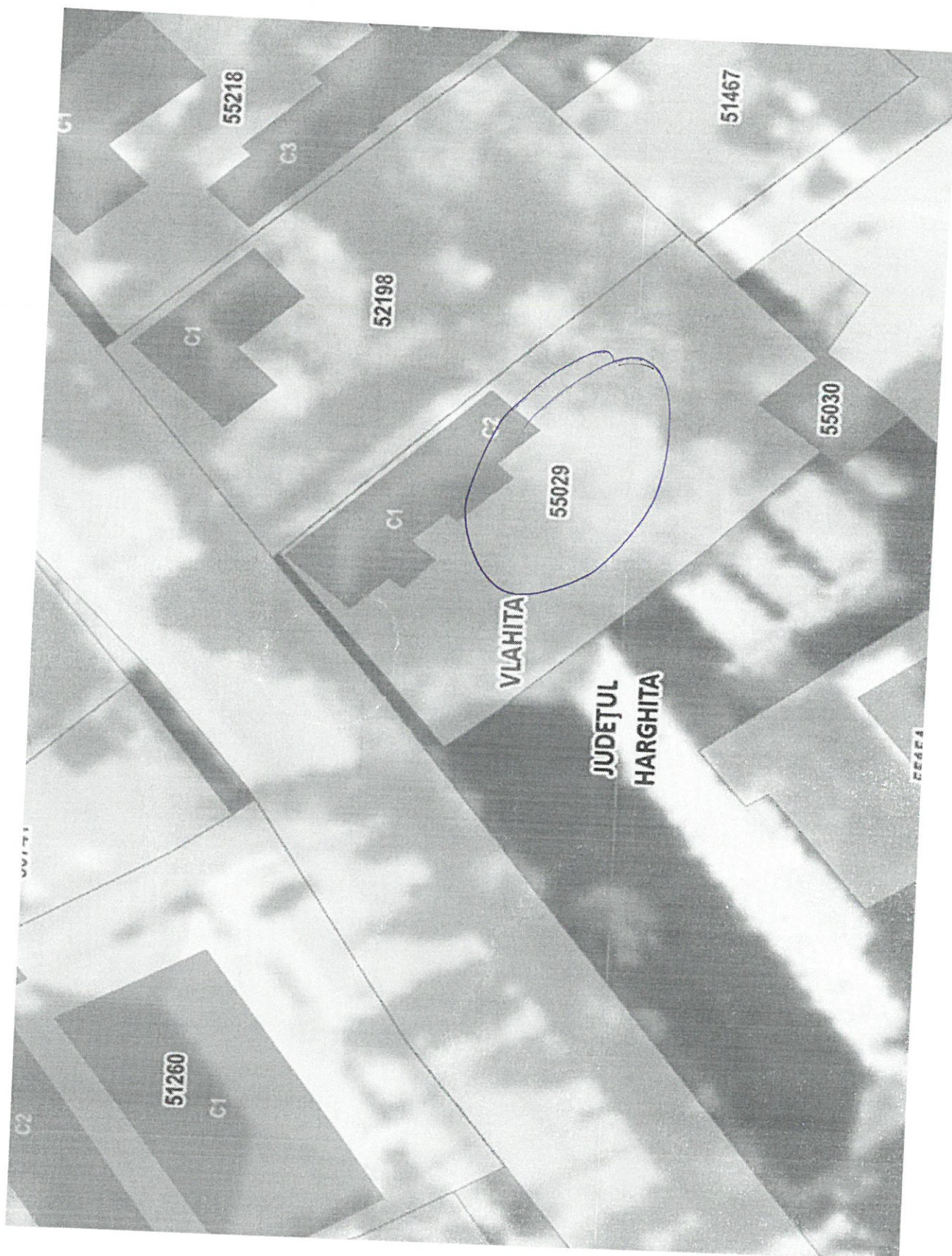
Notar public,
S.S. Lőrinczi-Mátéfi Tünde

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de **Lőrinczi-Mátéfi Tünde**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.*

Notar public,
Lőrinczi-Mátéfi Tünde









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. 5528 din 29.07.2025

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 29.07.2025 la sediul orașului Vlăhița cu privire la negocierea prețului pentru schimbarea imobilelor, situate în intravilanul orașului Vlăhița, având ca titular al dreptului de proprietate pe societatea S.C. Hunro Team S.R.L. și Orașul Vlăhița.

Comisia numită prin Dispoziția nr. 189/2025 a Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Sándor Zsolt-István

Membru : Petres László

Membru : Mihály Mária-Noémi

au participat la negociere cu reprezentanta titularului dreptului de proprietate ai imobilului ce constituie obiectul negocierii, doamna SÉRA Enikő.

Luând în considerare

1. Raportul de Evaluare Nr. 92/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 10, în suprafață construită desfășurată aproximativ de 240 mp, neintabulat, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 684 mp, înscris în C.F. nr. 55743 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55743, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, 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. 55743 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55743 s-a evaluat la o valoare de 24.142,05 RON
- Clădirea Vilei nr. 10, menționată în Raportul de evaluare, în suprafață construită desfășurată aproximativ de 240 mp, nu face obiectul prezentului schimb, respectiv situația juridică ale acesteia urmează să fie clarificată în viitor.

2. Raportul de Evaluare Nr. 90/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 15, în suprafață construită desfășurată de 169 mp, având nr. cadastral 52152-C1, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 1.212 mp, înscris în C.F. nr. 52152 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52152, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, 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. 52152 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52152 s-a evaluat la o valoare de 39.722,45 RON
- Construcția Vilei nr. 15 înscris în CF nr. 52152 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52152-C2 s-a evaluat la o valoare de 57.100,00 RON
- Valoarea totală al imobilului înscris în CF nr. 52152-Vlăhița, este de 96.822, 45 RON

3. Raportul de Evaluare Nr. 91/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 16, în suprafață construită desfășurată de 198 mp, având nr. cadastral 52151-C1, împreună cu terenul curții construcții în intravilan în suprafață de 1.212 mp, înscris în C.F. nr. 52151 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52151, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, 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. 52151 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52151 s-a evaluat la o valoare de 39.722,45 RON
- Construcția Vilei nr. 16 înscris în CF nr. 52151 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52151-C1 s-a evaluat la o valoare de 14.300,00 RON
- Valoarea totală al imobilului înscris în CF nr. 52151-Vlăhița, este de 54.022,45 RON

4. Raportul de Evaluare Nr. 88/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 18, în suprafață construită la sol de 99 mp, având nr. cadastral 55446-C1 aparținând domeniului public al Județului Harghita, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 1.208 mp, înscris în C.F. nr. 55446 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55446, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, 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. 55446 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55446 s-a evaluat la o valoare de 39.591,35 RON
- Clădirea Vilei nr. 18, menționată în Raportul de evaluare, în suprafață construită la sol de 99 mp, nu face obiectul prezentului schimb, respectiv situația juridică ale acesteia urmează să fie clarificată în viitor.

5. Raportul de Evaluare Nr. 89/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Clădirea Vilei nr. 20, în suprafață construită la sol de 202 mp, având nr. cadastral 52150-C1, construcția anexă în suprafață construită la sol de 48 mp, având nr. cadastral 55150-C2, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 1.125 mp, înscris în C.F. nr. 52150 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52150, situat în localitatea componentă al Orașului Vlăhița, Băile Homorod, județul Harghita, 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. 55150 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55150 s-a evaluat la o valoare de 31.765,86 RON
- Construcția Vilei nr. 20 înscris în CF nr. 52151 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 52150-C1 împreună cu construcția anexă, având nr. cadastral 52150-C2 s-a evaluat la o valoare de 53.600,00 RON
- Valoarea totală al imobilului înscris în CF nr. 52150-Vlăhița, este de 85.365,86 RON

6. Raportul de Evaluare Nr. 93/2025 din 09.06.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul: Casă din lemn, în suprafață construită la sol de 92 mp, având nr. cadastral 55029-C1, magazie din lemn în suprafață construită la sol de 18 mp, având nr. cadastral 55029-C2, împreună cu terenul curți construcții în intravilan în suprafață de 721 mp, înscris în C.F. nr. 55029 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55029, situat în orașul Vlăhița, str. Turnătorilor, nr. 29, județul Harghita, având ca titular al dreptului de proprietate pe S.C. Hunro Team S.R.L., cu sediul în Băile Homorod, nr. 13, județul Harghita, prin care:

- Terenul înscris în CF nr. 55029 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55029 s-a evaluat la o valoare de 152.700,00 RON
- Construcția Casei de locuit înscris în CF nr. 55029 a localității Vlăhița, având nr. cadastral 55029-C1 împreună cu magazia de lemn, având nr. cadastral 55029-C2 s-a evaluat la o valoare de 204.350,00 RON
- Valoarea totală al imobilului înscris în CF nr. 55029-Vlăhița, este de 357.050,00 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. 55743 Vlăhița în suprafață de 684 mp, cu nr. cadastral 55743, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de **24.142, 05 lei**.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 7,00 euro/mp.

Vila nr. 10, menționată în Raportul de evaluare, nu face obiectul schimbului, datorită faptului că aceasta aparține domeniului public al Județului Harghita, totodată clarificarea situației juridice ale acesteia se va întâmpla în viitor.

2. – Clădirea Vilei nr. 15, înscrisă în Carte Funciară Nr. 52152 Vlăhița în suprafață construită desfășurată de 169 mp, cu nr. cadastral 52152-C1, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de 57.100,00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 5,0422 euro/mp.

- Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 52152 Vlăhița în suprafață de 1.212 mp. având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de 39.722,45 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 6,50 euro/mp.

- Valoarea totală al imobilului este de **96.822,45 lei**

3. – Clădirea Vilei nr. 16, înscrisă în Carte Funciară Nr. 52151 Vlăhița în suprafață construită desfășurată de 198 mp, cu nr. cadastral 52151-C1, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de 14.300,00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 5,0422 euro/mp.

- Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 52151 Vlăhița în suprafață de 1.212 mp. având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de 39.722,45 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 6,50 euro/mp.

- Valoarea totală al imobilului este de **54.022,45 lei**

4. -Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 55446 Vlăhița în suprafață de 1.208 mp, cu nr. cadastral 55446, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de **39.591,35 lei**.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 6,50 euro/mp.

Vila nr. 18, menționată în Raportul de evaluare, nu face obiectul schimbului, datorită faptului că aceasta aparține domeniului public al Județului Harghita, totodată clarificarea situației juridice ale acesteia urmează să fie efectuată.

5. Clădirea Vilei nr. 20, înscrisă în Carte Funciară Nr. 52150 Vlăhița în suprafață construită la sol de 202 mp, suprafața construită desfășurată aproximativ de 352 mp cu nr. cadastral 52150-C1, împreună cu construcția anexă, având nr. cadastral 52450-C2, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea totală 53.600 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 5,0422 euro/mp.

- Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 52150 Vlăhița în suprafață de 1.125 mp, cu nr. cadastral 52150, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de 31.765,86 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 5,60 euro/mp.

- Valoarea totală al imobilului este de **85.365,86 lei**

6. Casă din lemn, înscrisă în Carte Funciară Nr. 55029 Vlăhița în suprafață construită la sol de 92 mp, suprafața construită desfășurată de 92 mp cu nr. cadastral 55029-C1, împreună cu construcția anexă, având nr. cadastral 55029-C2, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea totală 204.350,00 lei.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 5,0422 euro/mp.

- Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 55029 Vlăhița în suprafață de 721 mp, cu nr. cadastral 55029, având ca titular al dreptului de proprietate pe **S.C. Hunro Team S.R.L.**, evaluat la valoarea de 152.700,00 lei.
- Valoarea de piață în urma evaluării este de 42,00 euro/mp.
- Valoarea totală al imobilului este de **357.050,00 lei**

Președintele comisiei de negociere ai UAT Oraș Vlăhița propune schimbul imobilelor înscrise în CF nr. 55743, CF. nr. 52152, CF nr. 52151, CF. nr. 55446 și CF nr. 52150 având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița, evaluat la o valoare totală de 299.944,16**, cu imobilul înscris în CF nr. 55029-Vlăhița, având ca titular al dreptului de proprietate pe **S.C. Hunro Team S.R.L, evaluat la o valoare totală de 357.050,00 lei, fără achitarea unei sulte.**

S.C. Hunro Team S.R.L. prin reprezentanta Séra Enikő este de acord cu propunerea președintelui comisiei de negociere și astfel schimbul imobilelor se va efectua în condițiile prezentului proces-verbal de negociere, fără achitarea unei sulte.

Având în vedere cele menționate mai sus părțile au căzut de acord ca în urma însușirii rezultatului raporturilor de evaluare, schimbul imobilelor se va efectua fără sultă, respectiv schimbul se va materializa 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 : Petres László

Membru : Mihály Mária-Noémi

Proprietar: S.C. HUNRO TEAM S.R.L. prin
reprezentanta
SÉRA Enikő

