



Hotărârea nr. 165/2025
privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv
LĂZĂR CSABA pe de altă parte

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 60/1038/S/2025

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului și administrarea domeniului public și privat, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 60/1039/S/2025, respectiv Avizul nr. 60/1089/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 60/1090/S/2025 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 60/1091/S/2025 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

- Procesul verbal de afișare nr. 7602 din data de 24.10.2025 al proiectului de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița pe de o parte respectiv LĂZĂR CSABA pe de altă parte;

Procesul verbal de negociere nr. 7522 din data de 21.10.2025, cu privire la negocierea prețului pentru schimbarea imobilelor, situate în intravilanul orașului Vlăhița, având ca titular al dreptului de proprietate pe Orașul Vlăhița pe de o parte și domnul Lázár Csaba pe de altă parte;

Raportul de Evaluare Nr. 94/2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul teren, proprietate publică al ORAȘULUI VLĂHIȚA, în suprafața de 675 mp, înscris în C.F. nr. 55843, având nr. cadastral 55843, situat în intravilanul Orașului Vlăhița;

Raportul de Evaluare Nr. 95/2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul teren, având ca proprietar numitul LĂZĂR CSABA, în suprafața de 1000 mp, înscris în C.F. nr. 58309, având nr. cadastral 58309, situat în intravilanul orașului Vlăhița, Județul Harghita;

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

- H.G. nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, Anexa nr. 10, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița Nr. 25/2001 cu privire la inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița

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. 859, art. 863 și art. 1763-1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; prevederile Legii 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;

Hotărâște:

Art. 1.- Se aprobă trecerea unui imobil situat în intravilan, înscris în CF nr. 55843-Vlăhița, având nr. cadastral 55843 din domeniul public al orașului Vlăhița, în domeniul privat ale acestuia.

Art. 2.- (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 94/2025 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. 95/2025 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.

Art. 3.- Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 7522 din data de 21.10.2025, având ca obiect prețul negociat de schimb a imobilelor conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4.- Se aprobă efectuarea unui schimb de imobile între Orașul Vlăhița reprezentat de Primar LÖRINCZ Csaba pe de o parte și LÁZÁR CSABA, pe de altă parte, după cum urmează:

a). Orașul Vlăhița dă în schimb, fără plată de sultă, domnului LÁZÁR CSABA terenul arabil în intravilan, proprietate publică al Orașului Vlăhița având număr cadastral 55843, Carte Funciară nr. 55843- Vlăhița, având suprafața de 675 mp. evaluat la 37.360,00 Lei, valoare fără TVA.;

b). Orașul Vlăhița primește în schimb de la proprietarul domnul LÁZÁR CSABA, fără plată de sultă, teren fâneață în intravilan, situat în orașul Vlăhița, având număr cadastral 58309, înscris în Cartea Funciară nr. 58309 -Vlăhița, în suprafață de 1000 mp, evaluat la 37.285,00 Lei, valoare fără TVA.;

Art. 5.- Se aprobă încheierea contractului de schimb, în formă autentică în fața Notarului Public, între Orașul Vlăhița, pe de o parte și între domnul LÁZÁR CSABA pe de altă parte, având ca obiect imobilele înscrise în C.F. nr. 55843-Vlăhița și C.F. nr. 58309-Vlăhița, situate în intravilanul Orașului Vlăhița, județul Harghita;

Art. 6. - Se împuternicește primarul orașului Vlăhița, județul Harghita, să semneze și să încheie pentru și în numele Orașului Vlăhița, toate actele necesare pentru perfectarea actului de schimb în fața Notarului Public.

Art. 7. – Imobilul din cauză 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 delegat 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, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

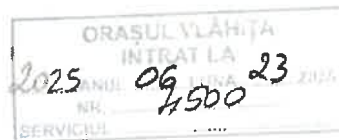
Vlăhița, la 27 noiembrie 2025

Președintele de ședință,
OPRA Mária-Erika



Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general delegat al Orașului Vlăhița,
MÁRTON Ferenc





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: 94/2025

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

OBIECTUL EVALUĂRII

Teren intravilan
(CF-55843/Vlăhița



Adresa proprietății: Orașul Vlăhița, , jud.Harghita

Proprietar: ORAȘUL VLĂHIȚA ,jud.HARGHITA

Client: Orașul Vlăhița ,jud.Harghita

Beneficiarul raportului: Orașul Vlăhița,jud.Harghita

Întocmit- evaluator:

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

Data evaluării: 20.06.2025

6



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Teren intravilan

Înregistrare la evaluator	Nr 94/2025		
---------------------------	------------	--	--

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.	PROPRIETATEA EVALUATĂ:	Teren intravilan : 675mp Conform Carte Funciară nr. 55843/Vlăhița
	Proprietar:	Orașul Vlăhița,jud.Harghita • Sediul în Orașul Vlăhița • Strada: Turnătorilor nr. • CUI: 4245224 • Jud.Harghita
	Adresa proprietății:	➤ Orașul Vlăhița ➤ Nr.Carte Funciară: 55843/Vlăhița ➤ Județul Harghita

3.	CLIENT	Orașul Vlăhița,jud.Harghita
4.	Destinatarul raportului	Orașul Vlăhița jud.Harghita

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație, de piață a terenului
	Data de referință a evaluării	20.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro=5,0317 Lei la data de 20/06.2025
	Data inspecției proprietății	18.06.2025

6. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	37.360,00Lei
Terenul intravilan - 675 mp	Echivalent, 7.425,00 Euro
Carte Funciara nr. 55843/Vlăhița	Valoare unitară: 55,35 lei/mp; 11,00Euro/mp
Valoarea nu cuprinde TVA.	





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 55843
COPIE

Carte Funciară Nr. 55843 Viahita

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Viahita, Jud. Harghita

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	55843	675	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11538 / 23/03/2022 Act Administrativ nr. Hotararea Nr. 32, din 10/03/2022 emis de Primaria Ors. Viahita; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 25, din 27/03/2001 emis de Consiliul Local Viahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 23/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Act Administrativ nr. Certificat Nr. 1593, din 15/03/2022 emis de Primaria Ors. Viahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 14/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 11639, din 11/03/2022 emis de Primaria Ors. Viahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 14/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Ordonanta nr. Monitor oficial Nr. 597bis, din 13/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Doc. cadastral nr. 22157, din 14/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.	A1
B1 - Imobil transnotat din c.r. 3700 Luce	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actiunii 1/1, cota initiala 1/1 1) ORASUL VLAHITA, GRM225224, - ca domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI

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



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	➤ Teren intravilan :- : 675mp ➤ Dreptul de proprietate: Conform Act Administrativ nr.Hotărârea nr.32 din 10.03.2021 emis de Primaria Oraşului Vlăhiţa ➤ Intabulare, drept de Proprietate dobândit prin Lege,cota actuală 1/1 Oraşul Vlăhiţa,jud.Harghita ➤ Cartea Funciară : nr. 55843/Vlăhiţa ➤ Număr Cadastral: 55843 ➤ Număr Parcelă: 2053 ➤ Localizarea terenului: Oraşul Vlăhiţa f.n. jud.Harghita ➤ Teren Intravilan ➤ Categoria de folosinţă a terenului: Arabil –conf.CF. ➤ Menţiuni speciale în CF.- Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70 ➤ Sarcini: Nu sunt ➤ Planuri de amplasament şi delimitarea a corpului de proprietate în anexă.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ Suprafaţa terenului intravilan –Total : 675 mp –conf.CF . ➤ Categoria de folosinţă: -Arabil : 675mp ➤ Teren intravilan ➤ Tarla nr: ➤ Număr parcelă: 2053 ➤ Observații: Terenul este împrejmuit cu gard din lemn ➤ Evaluatorul nu dispune de documentațiile cadastrale; ➤ În anexe sunt prezentate planurile de amplasare şi de zonă a terenului.
	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	➤ Teren intravilan - în vecinătatea terenurilor intravilane din zonă ➤ Categoria de folosinţă a terenului la inspecție: Arabil ➤ Parcela de teren este împrejmuită cu gard din lemn ➤ Front stradal: cca. 50 m
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ Terenul intravilan analizat şi evaluat este situat în Oraşul Vlăhiţa ,f.n. jud.Harghita. ➤ Terenul analizat şi evaluat este în apropierea blocurilor ANL ➤ Drumul este pietruit
	Artere importante de circulație în apropiere	➤ Str.Mihai Eminescu
	Parcele vecine:	
	Gradul de poluare orientativ	➤ Poluarea aerului: evaluatorul nu cunoaşte ➤ Poluare fonică: evaluatorul nu cunoaşte ➤ Poluare cu noxe auto: evaluatorul nu cunoaşte
	Ambient	➤ Caracteristic zonelor rurale
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• Terenul analizat este amplasat într-o zonă cu terenuri intravilane libere dar şi construite ,cu utilități parțiale-curent electric în apropiere
10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII:	
	-Descrierea terenului	➤ Amplasare: Terenul este situat în localitatea Vlăhiţa jud.Harghita -Nr.Cadastral: 55843 -Nr. Tarla: - Nr.Parcelă: 2053 -Suprafaţa: total: 675 mp . -Categoria de folosinţă: Arabil -Dimensiunile teren: cca. 50mx 14m



		-Forma terenului: Drepunghiular -Drum de acces: Drum de câmpie -Front spre drum: cca.50m -Forma topografică: plan -Starea terenului la inspecție: -Terenul este liber-neconstruit - Aspect de teren : întreținut -Terenul este împrejmuit cu gard din lemn - Utilități: Curentul electric în fața terenului. Stâlpi electric beton. Observații: Linie de înaltă frecvență trece de asupra terenului
--	--	--

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 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 sunt • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt făcute la nivelul localității.
	Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane - sunt în creștere .
	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: 10 Euro/mp ➤ Maxim :18 Euro/mp
	Prețuri în zone apropiate cu terenuri mai bune	➤ Minim: 12 Euro/mp ➤ Maxim: 25 Euro/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 -2025, 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;

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 pentru zona respectivă. Din informațiile obținute la primăria, cu ocazia inspectării terenului analizat și evaluat, a rezultat că terenul este situat în intravilanul orașului, terenurile vecine sunt construite. Curentul electric este în apropierea terenului. *Rezultă că terenul este construibil cu restricții – datorită liniei de înaltă tensiune care trece deasupra terenului.*

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 -675 mp.

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 Vlăhița cu suprafața de 5.500mp, lângă drumul DN13A între Rotaprint și Huntanya. Frontul stradal este de 50m. Terenul este prielnic pentru activități turistice sau pentru alte investiții. Prețul de ofertă: 15 Euro/mp. Data ofertei: 03.12.2024;
- 2) De vânzare teren intravilan la Vlăhița cu suprafața este 4.970mp. Terenul este lângă drumul principal. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 10.06.2025
- 3) De vânzare teren intravilan la Vlăhița lângă Huntanya, cu suprafața de 2.800mp. Curentul electric și apa potabilă la cca.350m. Prețul de ofertă: 13 Euro/mp. Data ofertei: 26.05.2025



- 4) De vânzare teren intravilan la Vlăhița cu suprafața de 3.600mp, în spatele benzinăriei cu o vedere panoramică. Frontul stradal este de 90m Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 15Euro/mp. Data ofertei: 24.11.2024.

Imobilul: Teren intravilan de 675mp (C.F. nr. 55843 Vlăhița.)

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	675 mp	5.500mp	4.970mp	2.800mp	3.600mp
Preț de ofertă-Euro/mp		15,00	11,00	13,00	15,00
Tip comparabila		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-5%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,50	-1,10	-1,30	-1,50
Preț de vânzare corectat		13,50	9,90	11,70	13,50
Mod de vânzare	Proprietar	Proprietar	Proprietar	Proprietar	Proprietar
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție tot.pt.tip.		0	0	0	0
Preț de vânzare corectat		13,50	9,90	11,70	13,50
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		13,50	9,90	11,70	13,50
Condiții de piață-data	Data evaluării	03.12.2024	10.06.2025	26.05.2025	23.11.2024
Corecție procentuală	20.06.2025	-10%	0%	0%	-10%
Corecție tot.de vânt.		-1,35	0	0	-1,35
Preț corectat		12,15	9,90	11,70	12,15
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0
Prețul corectat		12,15	9,90	11,70	12,15
Localizare Zona	Vlăhița	Huntanya	Drum princ	Huntanya	Benzinăria
Corecție unitară	Zona BI ANL	+10%	+10%	+10%	+5%
Corecție totală		+1,21	+0,99	+1,17	+0,60
Preț corectat		13,36	10,89	12,87	12,75
Utilități	Utilități pe teren	La distanță	La distanță	La distanță	La distanță
Corecție procentuală		+10%	+10%	+10%	+5%
Corecție totală		+1,34	+1,09	+1,28	+0,64
Preț corectat		14,70	11,98	14,15	13,39
Acces la proprietate	Drum pietruit	Identice	Identice	Identice	Identice
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		14,70	11,98	14,15	13,39
Teren Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		14,70	11,98	14,15	13,39
Mărime –dimensiune teren	675 mp	5.500mp	4.970mp	2.800mp	3.600mp
Diferența supraf		+4.500	+3.970	+1.800	+2600
Corecție %		+15%	+15%	+10%	+10%
Corecție totală		+2,20	+1,80	+1,41	+1,34
Preț corectat		16,90	13,78	15,56	14,73
Factori negativ	Linie înaltă tensiune	Fără	Fără	Fără	Fără
Corecție		-20%	-20%	-20%	-20%
Corecție totală		-3,38	-2,75	-3,11	-2,95
Prețul corectat		13,52	11,03	12,45	11,78



Prețul final	Euro/mp	13,52	11,03	12,45	11,78
Prețul propus	11,03Euro/mp				
Prețul de piață propus	11,00 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		9,48	6,63	6,97	6,88
Corecție totală brută -%		65%	55%	50%	50%
Număr corecții		5	4	4	5
Teren intravilan 675mp x 11,00Eur/mp	7.425,00Euro	1Euro=5,0317 Lei	37.360,37 Lei		
Preț final estimat-rotunjit			37.360,00 Lei		

Opinia Evaluatorului:

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.4, 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	37.360,00Lei
Terenul intravilan - 675 mp	Echivalent, 7.425,00 Euro
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	

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:

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 responsabil.

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 **18.06.2025**
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

1) Abordarea prin piață-comparații directe:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ Terenul intravilan - 675 mp	37.360,00Lei
	Echivalent, 7.425,00 Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	Valoare unitară: 55,35lei/mp; 11,00Euro/mp

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, Valorile rezultate în privința terenului intravilan situat în localitatea Vlăhița, jud. Harghita - cu suprafața de 675 mp-, teren liber. Având în vedere prețurile terenurilor asemănătoare oferite pentru vânzare din zonă, opinia evaluatorului este că valoarea de 37.360,00Lei, echivalent cu 7.425 Euro reprezintă valoarea de piață estimată al terenului intravilan - obținută prin abordarea prin piață.

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 aprilie 2024.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 20.06.2025

EVALUATOR,

Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM



ANEXE

ANEXA nr.Extras Carte Funciară

1:

ANEXA nr. Plan de situație

2:

ANEXA nr. Încadrare în zonă

3:

ANEXA nr. Plan de încadrare în localitate

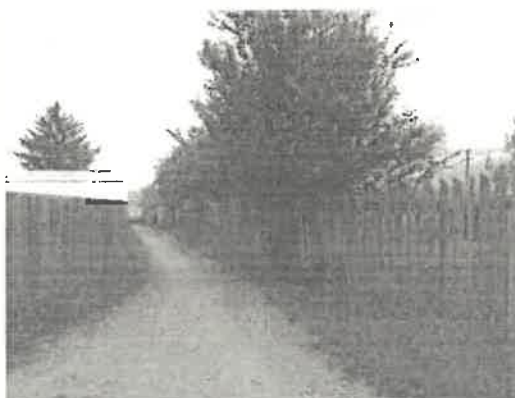
4:

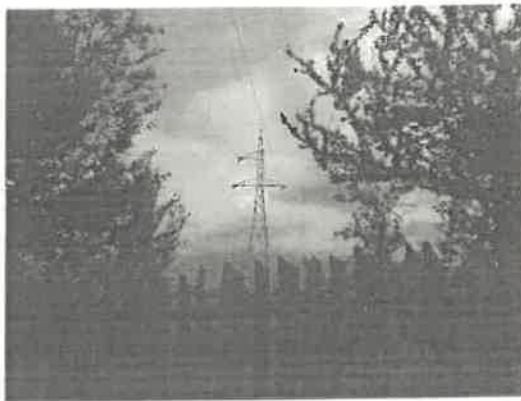
ANEXA Nr. Documente și informații cu proprietăți comparabile

5:

ANEXA Nr. Fotografii

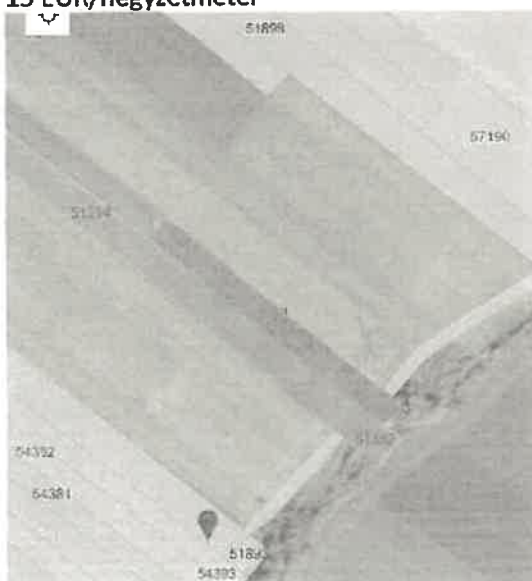
6:





Terenuri comparabile

Belterület Szentegyházán
15 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

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 425 alkalommal

Azonosító #894740

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Molnár Beáta

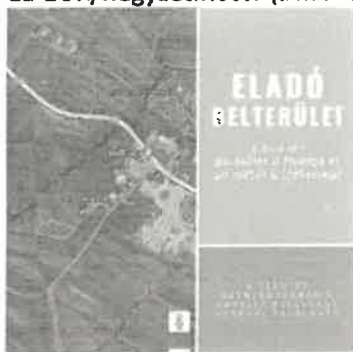
Település Szentegyháza / Hargita megye

0747 899 533

Belterület szentegyházán!



15 EUR/négyzetméter (alkudható)



Szponzorált hirdetés

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. A 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 (Republicii) utca 45 szám alatt.

Információk a hirdetésről

Ár: 15 EUR /négyzetméter (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2023.11.23

Megtekintve 1001 alkalommal

Azonosító #850395

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Sebestyén Árpád

Település Szentegyháza / Hargita megye

0740 985 284

Beltelek Szentegyházán

15 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

□ Eladó

- 5.500 m² belterület Szentegyházán a DN13A főút mellett, a Rotaprint és a Huntanya között.

- A telek alkalmas turisztikai vagy ipari beruházás számára is.

- Az út front több mint 50 méter.

- Akták napirenden.

- Irányár: 15 Euró/m²

- Érdeklődni: 0753 116 373 telefonszámon!

Információk a hirdetésről



Ár15 EUR /négyzetméter
 Hirdetés jellegeKínál
 Feladási idő2023.12.03
 Megtekintve907 alkalommal
 Azonosító#851727

Kapcsolat a hirdetővel

HirdetőSebestyén Árpád
 TelepülésSzentegyháza / Hargita megye
 0753 116 373
 Beltelek Szentegyházán
 13 EUR/négyzetméter (alkudható)



Hirdetés tartalma
 Eladó 28 ár tellekönyvezett beltelek Szentegyházán a Hun Tanya közelében.
 Információk a hirdetésről

Ár13 EUR /négyzetméter (alkudható)
 Hirdetés jellegeKínál
 Feladási idő2025.05.26
 Megtekintve102 alkalommal
 Azonosító#904286
 Kapcsolat a hirdetővel
 HirdetőFerencz Erno
 TelepülésSzentegyháza / Hargita megye
 0740 159 399

49.7 ár beltelek
1 100 EUR/ár (alkudható)

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

Információk a hirdetésről
 Ár1 100 EUR /ár (alkudható)
 Hirdetés jellegeKínál
 Feladási idő2025.06.10
 Megtekintve31 alkalommal
 Azonosító#872482
 Kapcsolat a hirdetővel
 HirdetőBaresz
 TelepülésSzentegyháza / Hargita megye
 0742 943 409





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheleu Seculesc

CARTE FUNCIARĂ NR. 55843
COPIE

Carte Funciară Nr. 55843 Viahita

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresat: Loc. Viahita, Jud. Harghita

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55843	675	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11530 / 23/03/2022 Act Administrativ nr. Hotărârea Nr. 32, din 10/08/2022 emis de Primăria Ors. Viahita; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 23, din 27/03/2001 emis de Consiliul Local Viahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 23/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Act Administrativ nr. Certificat Nr. 1593, din 15/03/2022 emis de Primăria Ors. Viahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 14/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 19639, din 11/03/2022 emis de Primăria Ors. Viahita; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 14/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.; Ordonanța nr. Monitorul oficial Nr. 507bis, din 13/08/2002 emis de Guvernul României; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Doc. cadastral nr. 22157, din 14/03/2022 emis de S.C. CONUS INC S.R.L.	
B1 - Imobil tranșat din c.f. 3700 Luta	A1
B2 Intabularea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/3, cota inițială 1/3 1) ORAȘUL VLAHITA, OR. 423224, - ca domeniu public	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



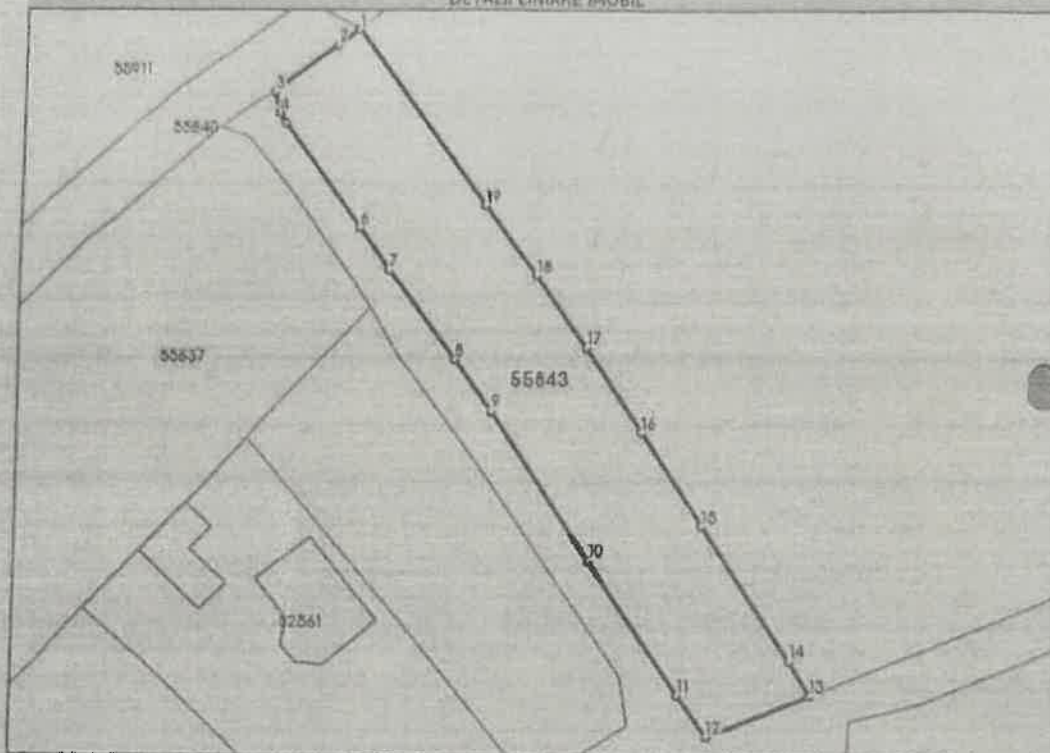
Carte Funciara Nr. 55843 Comuna/Oraș/Municipiu, Vlahite
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (m²)*	Observatii / Referinta
55843	675	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra Villaj	Suprafata (m²)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	Da	675	-	2053	-	Imobilul este partial imprejmuit gard din lemn.

Lungime Segmente

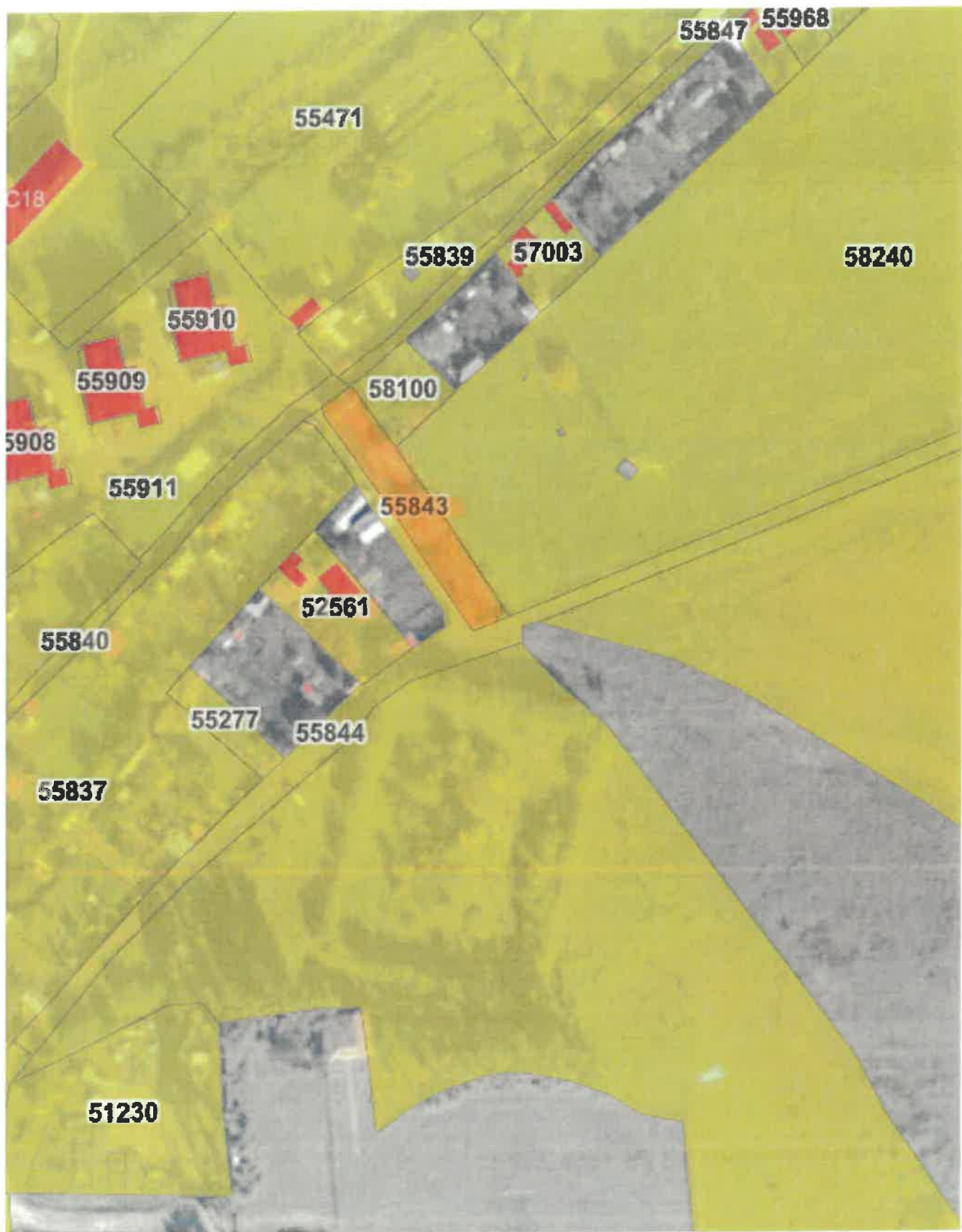
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

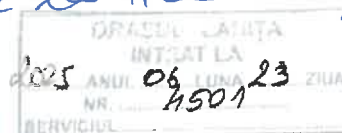
Punct Inceput	Punct Incheiet	Lungime segment m (m)
1	2	2.32
2	3	6.813
3	4	1.049
4	6	1.018
6	6	11.307
6	7	4.58

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
7	8	9.574
8	9	5.443
9	10	15.356
10	11	14.1
11	12	4.325
12	13	9.568
13	14	3.485
14	15	13.884
15	16	9.64
16	17	8.763
17	18	7.699
18	19	7.605
19	1	19.037

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 == Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.







GERGELY I. IOAN ÎNȚEPRINDERE 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: 95/2025

RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
OBIECTUL EVALUĂRII
Teren intravilan
(CF-58309/Vlăhița)



Adresa proprietății: Orașul Vlăhița, , jud.Harghita

Proprietar: LÁZÁR CSABA - Loc. Vlăhița

Client: Orașul Vlăhița ,jud.Harghita

Beneficiarul raportului: Orașul Vlăhița,jud.Harghita

Întocmit- evaluator:

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

Data evaluării: 20.06.2025

5



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE***Teren intravilan***

Inregistrare la evaluator	Nr 95/2025		
---------------------------	------------	--	--

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 intravilan : 1.000 mp Conform Carte Funciară nr. 58309/Vlăhița
	Proprietar:	LÁZÁR CSABA • Domiciliul: Orașul Vlăhița • Strada: • Jud.Harghita
	Adresa proprietății:	➤ Orașul Vlăhița ➤ Nr.Carte Funciară: 58309/Vlăhița ➤ Județul Harghita

3.	CLIENT	Orașul Vlăhița, jud.Harghita
4.	Destinatarul raportului	Orașul Vlăhița Jud.Harghita

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	Scopul evaluării	Cunoașterea valorii de circulație, de piață a terenului
	Data de referință a evaluării	20.06.2025
	Curs de schimb BNR la data de referință	1 Euro= 5,0317Lei la data de 20/06.2025
	Data inspecției proprietății	18.06.2025

6. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ Terenul intravilan - 1.000 mp Carte Funciară nr.58309/Vlăhița	37.285,00Lei Echivalent, 7.410,00 Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	Valoare unitară: 37,285 lei/mp; 7,41 Euro/mp



7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	➤ Teren intravilan :- :1.000mp ➤ Dreptul de proprietate: Conform Act Administrativ nr.Adeverința nr.32010 din 14.02.2025 emis de Primaria Orașului Vlăhița ➤ Intabulare, drept de Proprietate dobândit prin Lege,cota actuală 1/1 1) LĂZĂR CSABA –căsătorit ,ca bun propriu ➤ Cartea Funciară : nr. 58309/Vlăhița ➤ Număr Cadastral: 58309 ➤ Număr Tarla : 173 ➤ Număr Parcelă: 6931/5 ➤ Număr Topo: 10264/1/2 ➤ Localizarea terenului: Orașul Vlăhița f.n. jud.Harghita ➤ Teren Intravilan ➤ Categoria de folosință a terenului: Făneată –conf.CF. ➤ Mențiuni speciale în CF.- Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70 ➤ Sarcini: Nu sunt ➤ Planuri de amplasament și delimitarea a corpului de proprietate în anexă.
----	--	---

8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	➤ Suprafața terenului intravilan –Total : <u>1.000 mp</u> –conf.CF . ➤ Categoria de folosință: -Făneată : 1.000mp ➤ Teren intravilan ➤ Tarla nr: 173 ➤ Număr parcelă: 6931/5 ➤ Număr Topo : 10264/1/2 ➤ Observații: Terenul este neimprejmuit ➤ 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 ➤ Categoria de folosință a terenului la inspecție: Făneată ➤ Parcela de teren nu este imprejmuit ➤ Front stradal: cca. 8 m
--	-------------------------------------	--

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE <i>Date urbanistice:</i>	➤ Terenul intravilan analizat și evaluat este situat în Orașul Vlăhița ,f.n. jud.Harghita. ➤ Terenul analizat și evaluat este în zona Spitalului-Vlăhița ➤ Drumul este pietruit
	Artere importante de circulație în apropiere	➤ Drum local de câmpie
	Parcele vecine:	
	Gradul de poluare orientativ	➤ Poluarea aerului: evaluatorul nu cunoaște ➤ Poluare fonică: evaluatorul nu cunoaște ➤ Poluare cu noxe auto: evaluatorul nu cunoaște
	Ambient	➤ Caracteristic zonelor rurale
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	• Terenul analizat este amplasat într-o zonă cu terenuri intravilane libere -fănețe și arabile

10.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII:	
	-Descrierea terenului	➤ Amplasare: Terenul este situat în localitatea Vlăhița, str. F.n. jud.Harghita -Nr.Cadastral: 58309 -Nr. Tarla: 173 - Nr.Parcelă: 6931/5 -Număr Topo 10264/1/2 -Suprafața: total: 1.000 mp .



		-Categoria de folosință: Fâneată -Dimensiunile teren: cca. 8 mx 125m -Forma terenului: Drepunghiular -Drum de acces: Drum de câmpie -Front spre drum: cca.8m -Forma topografică: plan -Starea terenului la inspecție: -Terenul este liber-neconstruit - Aspect de teren : încă necosit -Terenul nu este împrejmuit -Utilități: La distanță
--	--	--

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 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 sunt • Din analize rezultă că ofertele de vânzare sunt făcute la nivelul localității.
	Cererea de proprietăți imobiliare similare	• Cererea pentru terenuri intravilane - sunt în creștere .
	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: 7 Euro/mp > Maxim :11 Euro/mp
	Prețuri în zone apropiate cu terenuri mai bune	> Minim: 6 Euro/mp > Maxim: 10 Euro/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 -2025, 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;

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 pentru zona respectivă. Din informațiile obținute la primăria, cu ocazia inspecției terenului analizat și evaluat, a rezultat că terenul este situat în intravilanul orașului, terenurile vecine sunt construite. Curentul electric este în apropierea terenului. Rezultă că terenul este construibil în totalitate.

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 -1.000 mp.

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 Vlăhița cu suprafața de 5.500mp, lângă drumul DN13A între Rotaprint și Huntanya. Frontul stradal este de 50m. Terenul este prielnic pentru activități turistice sau pentru alte investiții. Prețul de ofertă: 15 Euro/mp. Data ofertei: 03.12.2024;
- 2) De vânzare teren intravilan la Vlăhița cu suprafața este 4.970mp. Terenul este lângă drumul principal. Utilitățile la distanță. Prețul de ofertă: 11 Euro/mp. Data ofertei: 10.06.2025
- 3) De vânzare teren intravilan la Vlăhița lângă Huntanya, cu suprafața de 2.800mp. Curentul electric și apa potabilă la cca. 350m. Prețul de ofertă: 13 Euro/mp. Data ofertei: 26.05.2025



- 4) De vânzare teren intravilan la Vlăhița cu suprafața de 3.600mp, în spatele benzinăriei cu o vedere panoramică. Frontul stradal este de 90m Utilitățile în apropiere. Prețul de ofertă: 15Euro/mp. Data ofertei: 24.11.2024.

Imobilul: Teren intravilan de 1.000mp (C F. nr. 58309Vlăhița.)

DETERMINAREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚILOR DIRECTE

Grila datelor de piață-Analiza datelor pe perechi

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparab 1	Comparab 2	Comparabil 3	Comparab 4
Suprafața-mp	1.000 mp	5.500mp	4.970mp	2.800mp	3.600mp
Preț de ofertă-Euro/mp		15,00	11,00	13,00	15,00
Tip comparabila		Oferă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție procentual		-10%	-5%	-10%	-10%
Corecție tot.pt.tip.		-1,50	-1,10	-1,30	-1,50
Preț de vânzare corectat		13,50	9,90	11,70	13,50
Mod de vânzare	Proprietar	Proprietar	Proprietar	Proprietar	Proprietar
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție tot.pt.tip.		0	0	0	0
Preț de vânzare corectat		13,50	9,90	11,70	13,50
Dreptul de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		13,50	9,90	11,70	13,50
Condiții de piață-data	Data evaluării	03.12.2024	10.06.2025	26.05.2025	23.11.2024
Corecție procentuală	20.06.2025	-10%	0%	0%	-10%
Corecție tot.de vânt.		-1,35	0	0	-1,35
Preț corectat		12,15	9,90	11,70	12,15
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Corecții		0%	0%	0%	0%
Total corecții		0	0	0	0
Prețul corectat		12,15	9,90	11,70	12,15
Localizare Zona	Vlăhița	Huntanya	Drum princ	Huntanya	Benzinăria
Corecție unitară	Zona Spitalul	-50%	-35%	-50%	-50%
Corecție totală		-6,07	-3,46	-5,85	-6,07
Preț corectat		6,08	6,44	5,85	6,08
Utilități	Utilități	La distanță	La distanță	La distanță	La distanță
Corecție procentuală	La distanță	0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		6,08	6,44	5,85	6,08
Acces la proprietate	Drum pietruit	Identice	Identice	Identice	Identice
Corecție procentual		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Preț corectat		6,08	6,44	5,85	6,08
Teren Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		6,08	6,44	5,85	6,08
Mărime –dimensiune teren	1.000 mp	5.500mp	4.970mp	2.800mp	3.600mp
Diferența supraf		+4.500	+3.970	+1.800	+2600
Corecție %		+15%	+15%	+10%	+10%
Corecție totală		+0,91	+0,97	+0,58	+0,61
Preț corectat		6,99	7,41	6,43	6,69
Factori negativ	Nu sunt	Fără	Fără	Fără	Fără
Corecție		0%	0%	0%	0%
Corecție totală		0	0	0	0
Prețul corectat		6,99	7,41	6,43	6,69



Preț final	Euro/mp	6,99	7,41	6,43	6,69
Preț propus	7,41Euro/mp				
Preț de piață propus	7,41 Euro/mp				
Corecții totale brute -Euro		8,33	4,43	6,43	8,03
Corecție totală brută -%		75%	50%	60%	70%
Număr corecții		3	2	2	3
Teren intravilan 1.000mp x 7,41Eur/mp	7.410,00Euro	1Euro=5,0317 Lei	37.284,90 Lei		
Preț final estimat-rotunjit			Lei		

Opinia Evaluatorului:

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile nr.4 ,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 - 1.000 mp	37.285,00Lei Echivalent, 7.410,00 Euro
<i>Valoarea nu cuprinde TVA.</i>	

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:

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 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 18.06.2025.
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

1) Abordarea prin piață-comparații directe:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ Terenul intravilan - 1.000 mp	37.285,00Lei
	Echivalent, 7.410,00 Euro
Valoarea nu cuprinde TVA.	Valoare unitară: 37,285 lei/mp; 7,41 Euro/mp

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, Valorile rezultate în privința terenului intravilan situat în localitatea Vlăhița, jud. Harghita - cu suprafața de 2.305mp-, teren liber. Având în vedere prețurile terenurilor asemănătoare oferite pentru vânzare din zonă, opinia evaluatorului este că valoarea de 37.285 Lei, echivalent cu 7.410 Euro, reprezintă valoarea de piață estimată al terenului intravilan - obținută prin abordarea prin piață.

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 subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;

Întocmit la data de 20.06.2025

EVALUATOR,



Ec. Gergely Ioan
Evaluator-ANEVAR- EPI și EBM



ANEXE

ANEXA nr. Extras 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:

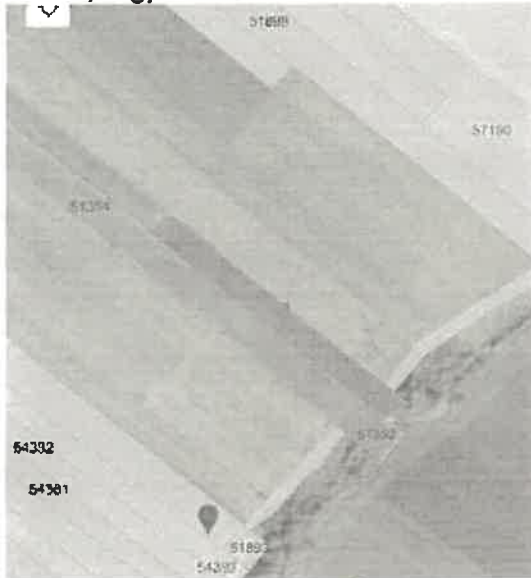
ANEXA Nr. Fotografii

6:



Terenuri de vőnyare comparabile :

Belterület Szentegyházán
15 EUR/négyszetméter

**Szponzorált hirdetés****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: 425 alkalommal

Azonosító: #894740

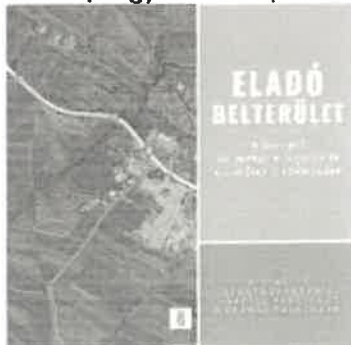
Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető: Molnár Beáta

Település: Szentegyháza / Hargita megye

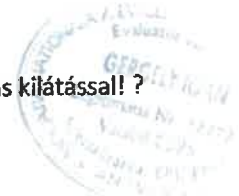
0747 899 533

Belterület szentegyházán!
15 EUR/négyszetméter (alkudható)

**Szponzorált hirdetés****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. A 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 (Republicii) utca 45 szám alatt.

Információk a hirdetésről

Ár: 15 EUR /négyzetméter (alkudható)

Hirdetés jellege: Kínál

Feladási idő: 2023.11.23

Megtekintve: 1001 alkalommal

Azonosító: #850395

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető: Sebestyén Árpád

Település: Szentegyháza / Hargita megye

0740 985 284

Beltelek Szentegyházán

15 EUR/négyzetméter



Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Eladó

- 5.500 m² belterület Szentegyházán a DN13A főút mellett, a Rotaprint és a Huntanya között.
- A telek alkalmas turisztikai vagy ipari beruházás számára is.
- Az út front több mint 50 méter.
- Akták napirenden.
- Irányár: 15 Euró/m²
- Érdeklődni: 0753 116 373 telefonszámon!

Információk a hirdetésről

Ár: 15 EUR /négyzetméter

Hirdetés jellege: Kínál

Feladási idő: 2023.12.03

Megtekintve: 907 alkalommal

Azonosító: #851727

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető: Sebestyén Árpád

Település: Szentegyháza / Hargita megye

0753 116 373

Beltelek Szentegyházán

13 EUR/négyzetméter (alkudható)





Hirdetés tartalma

Eladó 28 ár telekőnyvezett beltelek Szentegyházán a Hun Tanya közelében.

Információk a hirdetésről

Ár 13 EUR /négyzetméter (alkudható)

Hirdetés jellege Kínál

Feladási idő 2025.05.26

Megtekintve 102 alkalommal

Azonosító #904286

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Ferencz Erno

Település Szentegyháza / Hargita megye

0740 159 399

49.7 ár beltelek

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 31 alkalommal

Azonosító #872482

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető Baresz

Település Szentegyháza / Hargita megye

0742 943 409





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56309 Vlahița

Nr. carte 14007
Zona 26
Localitate 01
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Vlahița, Loc. Vlahița

Nr. în. cadastral Nr. Ct. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1 56309	1.000	Teren nelmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14007 / 26/03/2025 Act Administrativ nr. Adeverința nr.32010, din 14/02/2025 emis de Primăria Orașului Vlahița; Act Administrativ nr. CE nr.347 Lueta, din 17/01/2025 emis de BCPI Odorheiu Secuiesc; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 22/01/2025 emis de SC CONUS-INC SRL; Act Administrativ nr. Mașuratori, din 26/03/2025 emis de SC CONUS-INC SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentația nr.25021, din 19/03/2025 emis de SC CONUS-INC SRL; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.18851, din 18/03/2025 emis de Primăria Orașului Vlahița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PV de vecinătate, din 23/01/2025 emis de SC CONUS-INC SRL; Act Notarial nr. Declarația nr.324, din 13/02/2025 emis de NP Lőrinczi-Matefi Tünde;	
B2 se notează posesia în favoarea lui:	A1
1) LAZAR CSABA, căsătorit, ca bun propriu	

C. Partea III. SARCINI

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

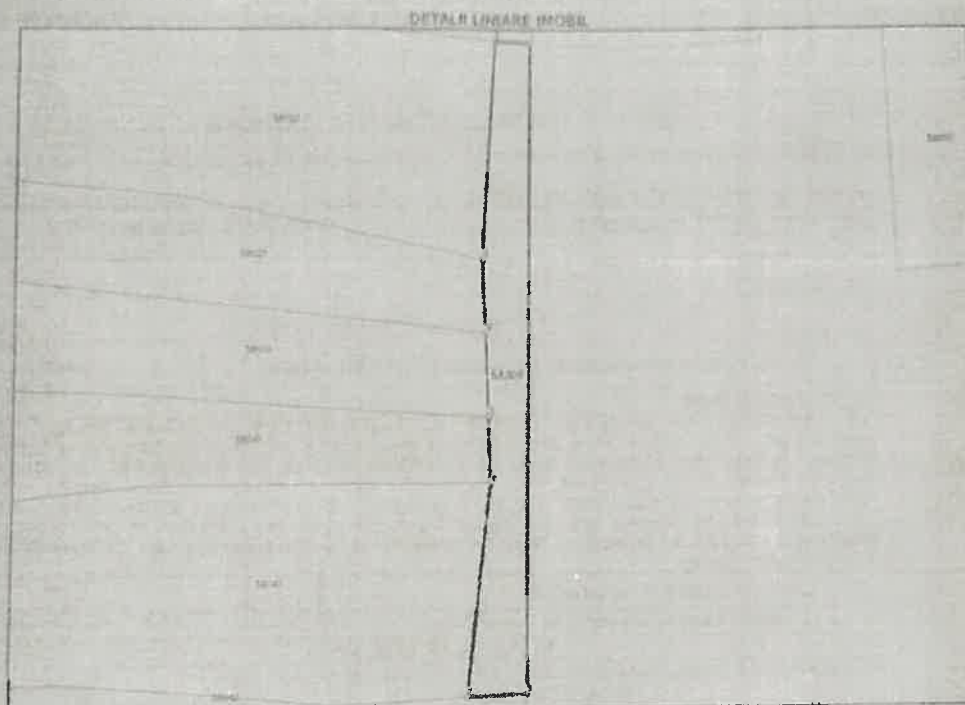


Carte Funciară Nr. 58309 Comuna/Oraș/Municipiu: Vlahița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58309	1,000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Sterea 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intre vilar	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1,000	173	6931/5	10264/1/2	imobil neînregistrat

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.71
2	3	42.495
3	4	14.106
4	5	15.692
5	6	12.434
6	7	40.155



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment s (m)
7	8	11.0
8	1	123.565

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada: plata card online nr.22608/26-03-2025 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,

10-04-2025

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,

REKA BIRO

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

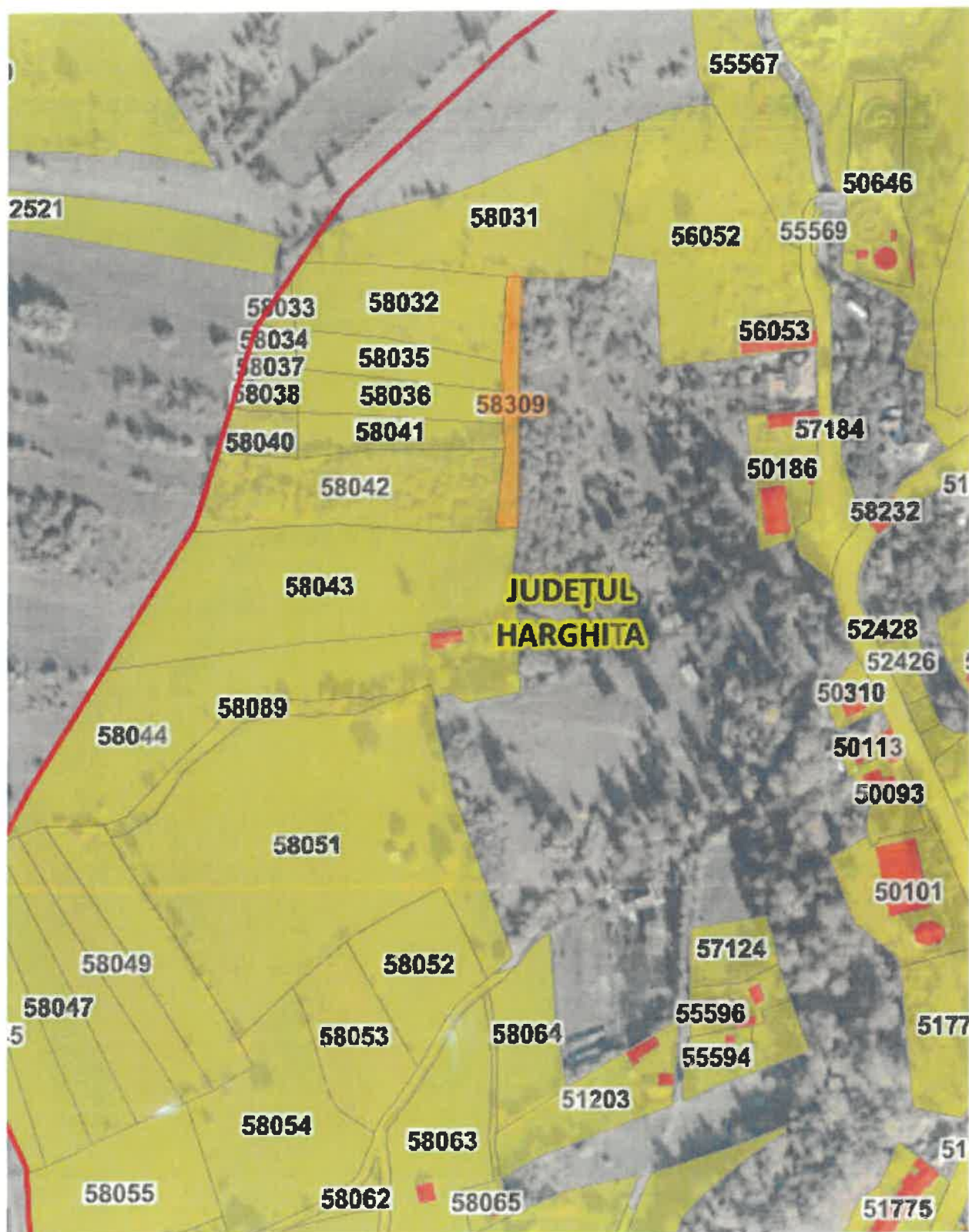
Documentul este valabil până la data de 10-04-2025, termenul de validitate fiind stabilit în conformitate cu art. 120 din Legea nr. 71/2011 și art. 120 din Legea nr. 136/2021.

Pagina 3 din 3

Documentul este valabil până la data de 10-04-2025, termenul de validitate fiind stabilit în conformitate cu art. 120 din Legea nr. 71/2011 și art. 120 din Legea nr. 136/2021.

Registrul Funciară S.A.







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. 7522 din 21.10.2025

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 21.10.2025 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 Orașul Vlăhița pe de o parte și domnul Lázár Csaba pe de altă parte.

Comisia numită prin Dispoziția nr. 259/2025 a Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Sándor Zsolt-István
Membru : Petres László
Membru : Mihály Mária-Noémi

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

Luând în considerare:

Raportul de Evaluare Nr. 94/2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul teren, proprietate publică al ORAȘULUI VLĂHIȚA, în suprafața de 675 mp, înscris în C.F. nr. 55843, având nr. cadastral 55843, situat în intravilanul Orașului Vlăhița, prin care: - terenul înscris în CF nr. 55843 a localității Vlăhița s-a evaluat la o valoare de 37.360,00 Lei.

Raportul de Evaluare Nr. 95/2025, întocmit de evaluatorul autorizat Gergely Ioan pentru imobilul teren, având ca proprietar numitul LÁZÁR CSABA, în suprafața de 1000 mp, înscris în C.F. nr. 58309, având nr. cadastral 58309, situat în intravilanul orașului Vlăhița, Județul Harghita, prin care: - terenul înscris în CF nr. 58309 a localității Vlăhița s-a evaluat la o valoare de 37.285,00 Lei.

Constatările comisiei de negociere:

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

1. – Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 55843 Vlăhița în suprafață de 675 mp, cu nr. cadastral 55843, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de **37.360,00 Lei**.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 55,35 Lei/mp.(11 Eur)

2. – Terenul înscris în Carte Funciară Nr. 58309 Vlăhița în suprafață de 1000 mp, cu nr. cadastral 58309, având ca titular al dreptului de proprietate pe **Orașul Vlăhița**, evaluat la valoarea de **37.285,00 Lei**.

- Valoarea de piață în urma evaluării este de 37,285Lei/mp.(7,41 Eur)

1 Euro = 5,0317 Lei la data de 20.06.2025

Președintele comisiei de negociere al UAT Orașul Vlăhița propune schimbul imobilelor înscrise în CF nr. 55843 având ca titular al dreptului de proprietate pe Orașul Vlăhița, evaluat la o valoare totală de **37.360,00 Lei**, cu imobilul înscris în CF nr. 58309-Vlăhița, având ca titular al dreptului de proprietate pe LÁZÁR CSABA, evaluat la o valoare totală de **37.285,00 Lei**, **fără achitarea unei sulțe**.

Domnul Lázár Csaba 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: LÁZÁR CSABA

The block contains four horizontal lines with handwritten signatures. The first signature is for Sándor Zsolt-István, the second for Petres László, the third for Mihály Mária-Noémi, and the fourth for Lázár Csaba.