România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Consiliul Local al 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

Hotărârea nr. 150/2022
privind cumpărarea dreptului de posesie asupra terenului fâneață parțial intravilan, în suprafață de 1.195 mp, situat în intravilanul și extravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita

Consiliul Local al Orașului Vlăhița, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Orașului Vlăhița, nr. 120/902/S/2022

Văzând Raportul de specialitate al Compartimentului juridic, administrație publică, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Vlăhița nr. 120/903/S/2022, respectiv Avizul nr. 120/920/S/2022 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 120/921/S/2022 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, buget-finanțe al Consiliului Local al Orașului Vlăhița, Avizul nr. 120/922/S/2022 al Comisiei de specialitate juridică, de disciplină și protecția drepturilor omului al Consiliului Local al Orașului Vlăhița;

Proces-verbal de afișare nr. 7124/25.11.2022 al proiectului de hotărâre privind cumpărarea dreptului de posesie asupra terenului fâneață parțial intravilan, în suprafață de 1.195 mp, situat în intravilanul și extravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita;

Anexa Nr.10 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Vlăhița adoptat prin Hotărârea Guvernului României Nr. 1351/2001 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita;

Hotărârea Consiliului Local al Orașului Vlăhița nr. 18/2022 privind aprobarea bugetului general al Orașului Vlăhița pe anul 2022 și estimările pe anii 2023-2025, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere prevederile art. 129 alin.(2) lit. b) și c), art. 139 alin.(2) din O.U.G.nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 554, art. 863 lit. a), art. 1.167 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările si completările ulterioare;

Luând în considerare art. 29 alin. (1) lit,a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art.7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

Adresa Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita nr. 5744 din 13.10.2022, înregistrată la registratura Primarului Orașului Vlăhița sub nr. 5744 din data de 13.10.2022;

Prevederile Deciziei nr. 58 din 03.10.2022, pronunțată de Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept – Înalta Curte de Casație și Justiție;

Dispoziția Primarului nr. 360/2022 privind constituirea comisiei de negociere a prețului și a condițiilor de cumpărare a dreptului de posesie asupra terenului fâneață parțial intravilan, în suprafață de 1.195 mp, situat în intravilanul și extravilanul orașului Vlăhița, județul Harghita;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c. și alin. (6) lit. b, art. 139 alin. (2), alin. 3) lit. (e) 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 şi se însuşeşte Raportul de evaluare, întocmit de către evaluatorul autorizat Bálint László, a imobilului înscris în C.F. nr. 56021 a localităţii Vlăhiţa, constând din terenul fâneaţă în intravilan în suprafaţă de 505 mp şi terenul fâneaţă în extravilan în suprafaţă de 690 mp, în suprafaţă totală de 1.195 mp, având ca titulari al dreptului de posesie pe TAMÁS Vilmos şi TAMÁS Emma la valoarea 35.860,00 lei, conform anexei nr.1 care face parte integrată din prezenta hotărâre.

**Art.2.** - (1) Se aprobă achiziţionarea, respectiv cumpărarea dreptului de posesie asupra terenului înscris în C.F. nr. 56021 Vlăhiţa, constând din terenul fâneaţă în intravilan în suprafaţă de 505 mp şi terenul fâneaţă în extravilan în suprafaţă de 690 mp, în suprafaţă totală de 1.195 mp.

- (2) Preţul terenului înscris în C.F. nr. 56021 Vlăhiţa în suprafaţă de 1.195 mp. având ca titulari al dreptului de posesie pe TAMÁS Vilmos şi TAMÁS Emma este de 35.860,00 lei.

- (3) Se aprobă procesul verbal de negociere nr. 7491 din data de 13.12.2022, având ca obiect preţul negociat de vânzare - cumpărare a imobilului în valoare de 35.860,00 lei conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

- (4) Suportarea preţului aprobat la art. (2) alin. (3) se achită în suma de 35.860,00 lei din bugetul local al oraşului Vlăhiţa, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Oraşului Vlăhiţa nr. 18/2022 privind aprobarea bugetului general al Oraşului Vlăhiţa pe anul 2022 şi estimările pe anii 2023-2025, cu modificările şi completările ulterioare.

**Art. 3.**- Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică în faţa Notarului Public, între Oraşul Vlăhiţa, pe de o parte şi între TAMÁS Vilmos şi TAMÁS Emma, pe de altă parte, având ca obiect dreptul de posesie asupra imobilului înscris în C.F. nr. 56021 Vlăhiţa.

**Art. 4.** - Se împuterniceşte primarul oraşului Vlăhiţa, judeţul Harghita, să semneze şi să încheie pentru şi în numele Oraşului Vlăhiţa, toate actele necesare pentru perfectarea actului de vânzare-cumpărare în faţa Notarului Public.

**Art. 5.** – Imobilul menţionat la art.3., urmează să fie inclus în domeniul public al Oraşului Vlăhiţa, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare.

**Art. 6.** – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Oraşului Vlăhiţa prin Serviciul Economic şi Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului, protecţia mediului, administrarea domeniului public şi privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Oraşului Vlăhiţa

**Art. 7.** – Prezenta hotărâre se aduce la cunoştinţă publică prin grija Secretarului General respectiv se comunică Primarului Oraşului Vlăhiţa, Serviciului Economic, Compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului, protecţia mediului, administrarea domeniului public şi privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Oraşului Vlăhiţa şi Instituţiei Prefectului Judeţului Harghita.

Vlăhiţa, la 22 decembrie 2022.

Preşedintele de şedinţă
SÁNDOR Lajos

ROMÂNIA Judeţul Harghita Oraşul Vlăhiţa Consiliul Local

Contrasemnat pentru legalitate
Secretar general al Oraşului Vlăhiţa,
ÜLKEI Jolán Erika

Nr.raport:910026/2022

# RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bun imobil

**Teren intravilan/extravilan**

situat in

or. Vlahita,nr. cad. 56021,jud,Harghita

posesia

Tamas Vilmos si Tamas Emma

la data de 10.11.2022

Client şi utilizator: or. Vlahita

Datele informatiile şi conţinutul prezentului raport sunt confidentiale,nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţe parti fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului Balint Laszlo şi al/al clientilor şi utilizatorilor descriptiti

# Cuprins


| | | Pagina |
|---|---|---|
| *Cap.I.* | ***Introducere*** | |
| | *Pagina cu titlu* | |
| | *Cuprinsul* | |
| *1.1* | *Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante* | *1* |
| *1.2* | *Certificarea evaluatorului* | *2* |
| *Cap.II* | **Termenii de referinţă ai evaluării** | |
| *2.1* | Identificare şi competenţa evaluatorului | *3* |
| *2.2* | Identificare clientului şi utilizatorilor desemnaţi | *3* |
| *2.3* | Scopul evaluării | *3* |
| *2.4* | Identificarea bunurilor evaluate. | *3* |
| *2.5* | Tipul valorii | *3* |
| *2.6* | Data evaluării | *4* |
| *2.7* | Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării | *4* |
| *2.8* | Natura şi sursa informaţiilor pe care s-a bazat evaluarea | *4* |
| *2.9* | Ipoteze şi ipoteze speciale | *5* |
| *2.10* | Restricţii de utilizare,difuzare sau publicare | *6* |
| *2.11* | Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor | *6* |
| *2.12* | Descrierea raportului | *7* |
| *Cap.III* | ***Prezentarea datelor*** | |
| *3.1* | *Identificarea bunurilor evaluate* | *9* |
| *3.2/3.3* | *Descrierea juridică,date despre zona* | *9* |
| *3.4* | *Descriere imobil* | *10* |
| *3.5/3.6/3.7* | *Aspecte privind utilizare,istoric,Analiza pieţei imobiliare* | *11-12* |
| *Cap.IV* | ***Analiza datelor şi concluziile*** | |
| *4.1* | *Cea mai bună utilizare* | *15* |
| *4.2* | *Abordarea prin piata* | *16* |
| *4.3* | *Reconcilierea valorii.Valoarea propusă,opinia şi concluziile evaluatorului* | *17* |

# CAPITOL I. Introducere:

## 1.1. *Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante*

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piaţă pentru teren intravilan/extravilan(ECF 56021),în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT or. Vlahita,jud,Harghita,format din teren intravilan/extravilan(ECF 56021) cu suprafata de 1195 mp,cu posesor Tamas Vilmos si Tamas Emma

Data evaluării este 10.11.2022 care este şi data raportului,inspecţia bunului imobil a fost efectuat în data de 28.10.2022 .

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piaţă,aşa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediţia 2022.

Prezenta lucrare se adresează or. Vlahita în calitate de client şi utilizator.

Declararea valorii finale(fără TVA):valoarea de piaţă obţinută prin abordare prin piata,în opinia evaluatorului este de: **35.860 RON** echivalent *7.330 Euro*, la un curs de schimb 1Euro=4.8919 RON, valabil la data de 10.11.2022. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash şi integral în ipoteza unei tranzacţii fără a lua în calcul condiţiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condiţiile prezentate în acest raport.

## 1.2. *Certificarea evaluatorului*

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute,certific că afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate, corecte şi au fost verificate,în limita posibilităţilor, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile şi conculziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate şi condiţii limitative specifice şi sunt personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În acelaşi timp certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane.Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Editia 2022.La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul are incheiat asigurari de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Asigurari SA. Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

## CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

### 2.1.Identificare și competența evaluatorului

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

### 2.2.Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

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

### 2.3.Scopul evaluării

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

### 2.4. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliara teren intravilan/extravilan(ECF 56021) este amplasat în UAT Vlahita,jud,Harghita,format din teren intravilan/extravilan cu suprafata de 1195 mp,cu posesor Tamas Vilmos si Tamas Emma.

### 2.5. Tipul valorii

Valoarea raportata ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2022, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea de piață este definit astfel:
*Valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valorile prezentate în acest raport sunt exprimate în Euro și RON,fără TVA și la un curs de schimb 1 Euro = 4.8919 RON.
Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite(rate.leasing).

## 2.6. Data evaluării

Data evaluării este 10.11.2022 care este şi data raportului,inspecţia bunului imobil a fost efectuat în data de 28.10.2022 .

## 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul bunului imobil cuprinde următoarele analize/limitări:

- Analiza documentelor puse la dispoziție;
- Analiza datelor constatate cu ocazia inspecției:identificare tehnica(titlu de proprietate/autorizatie de constructie/cadastru/situație de fapt si identificare legala(acte de proprietate/starea de fapt);
- Analiza pieței specific din toate sursele accesibile evaluatorului;
- Analiza pieței construcțiilor(costuri in construcții);
- Limitări documentare:nu am avut la dispoziție plan de amplasament si delimitare a imobilului,vizat de ANCPI Harghita-BCPI-Odorheiu Secuiesc,alte documente legate de calitatea lucrărior executate,situații de lucrari investiții până la data evaluării,documente legate de calitatea utilităților,capacitatea acestora și locatia,documentele avute la dispoziție primite de la client/reprezentantul clientului sunt cele anexate prezentului raport.

Documentele puse le dispoziție,amploarea investigațiilor realizate se consideră suficient și rezonabil pentru procesarea evaluării.

## 2.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentele avute la dispoziție,utilizate pentru procesarea evaluării și partial anexate raportului sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 56021,nr. cerere 34650 din 23.09.2022,emis de OCPI HR-BCPI Odorheiu Secuiesc;
- Certificat de urbanism nr. 73 din 10.11.2022,emis de or. Vlahita;
- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit,pentru studierea locației,a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific,portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local si național.

- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediţia 2022, Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare-ediţia română 2011,diferite publicaţii de specialitate;
- Arhivele evaluatorului,privind tranzacţii istorice pe piata specific,costuri,devize,note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piaţa specific;
- Publicaţii,studii de specialitate,revista Valoarea,studii ale companiilor specializate în analiza pieţelor naţionale;
- Evaluarea proprietăţilor imobiliare-IROVAL Bucuresti 2017.

## 2.9. Ipoteze şi ipoteze speciale

Principalele ipoteze şi condiţii limitative sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţii şi documentele furnizate de reprezentantul legal al posesorului şi nu necesită verificări sau investigaţii suplimentare,
- Conform CU,nr.73/2022,terenul se afla in posesia posesorilor Tamas Vilmos si Tamas Emma,evaluarea este procesat in ipoteza dreptului absolut;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil,
- Informaţiile furnizate de către terţi este considerată de încredere dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe,
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare,în afara cazului în care a fost identificat o non-conformitate,descrisă şi luat în calcul în prezentul raport,
- Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării,
- Am utilizat la estimarea valorii numai informaţiile pe care le-am avut la dispoziţie(suprafeţe pe baza documentelor puse la dispoziţie/ECF/plan de situatii) existând posibilitatea existenţei şi alte informaţii de care nu am cunoştinţă,
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului.Suprafetele au fost preluate din documentele existente.In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.

- Prezentul raport de evaluare nu obligă pe evaluator să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relative la proprietatea evaluată,
-
- Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii,in ipotezele si conditiile restrictive exprimate,orice element ce conduce la neincadrarea in acestea din urma,inpunând actualizarea lucrarii,
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată,
- Prin reglementările profesionale cărora se supune evaluatorul,nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea ,din punct de vedere legal,a actelor menţionate şi nici a dreptului absolut de proprietate asupra bunului imobil de evaluat,considerat existent în prezenta lucrare,ca ipoteză de lucru,

## 2.10. Restricţii de utilizare,difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidenţial,destinat numai pentru scopul şi pentru uzul utilizatorilor desemnaţi declaraţi in acest raport,utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsablitate.Neplata raportului il face inutilizabil,exonerand de orice raspundere evaluatorul.

Prezentul raport este confidenţial şi nu poate fi transmis terţilor(alţii decăt utilizatorii desemnaţi fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

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

## 2.11. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de Evaluare în vigoare,adoptate şi recomandate de ANEVAR,respectiv a raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat Balint Laszlo,membru titular ANEVAR,ca o evaluare obiectiva şi imparţială,ca evaluator independent,fara a avea nici o legatură sau implicare importanta cu subiectul evaluării sau cu partea care a

solicitat evaluarea și nici cu ceilalti utilizatori desemnati ai evaluării,deținând competenta necesara evaluării. Nu a existat devieri de la standard.

Standarde utilizate:

- SEV 100-*Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării;*
- SEV 102- *Implementare;*
- SEV 103- *Raportare;*
- SEV 104- *Tipuri de valori;*
- SEV 105- *Abordari și metode de evaluare ;*
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile.*

## 2.12. Descrierea raportului

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

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

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

- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu,restricții,limitări/incertitudini legislative urbanistice,juridice,tehnice,de mediu și de altă natură cunoscute care restrăng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra prorietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate,a celor învecinate lor,a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor,atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opiniei și celorlalte date conținute în acesta),clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.
- Să nu utilizeze raportul în alte scopuri decât cel în care a fost solicitat;
- Să transmită,în scris,eventualele instrucțiuni de lucru și ipoteze speciale de evaluare,în caz contrar evaluatorul utilizând ipoteze considerate normale speței,proprietății și celorlalte elemente specifice de la data evaluării.

# CAPITOL III. Prezentarea datelor

## 3.1. Identificarea bunurilor evaluate

Posesie imobiliara teren intravilan/extravilan(ECF 56021)este amplasat în UAT or. Vlahita,jud,Harghita,format din teren intravilan/extravilan(ECF 56021) cu suprafata de 1195 mp,cu posesor/posesie Tamas Vilmos si Tamas Emma.

Dreptul de posesie evaluat:absolut,al posesorilor înscrisi in extrasele de carte funciara anexat.Situaţia privind cartea funciară:nu am avut la dispozitie extrasele de carte funciară pentru informare,actualizat la zii.

Dreptul de posesie este considerat valabil,marketabil şi neafecta de sarcin sau alte aspect care pot afecta valoarea.

## 3.2. Descrierea juridică

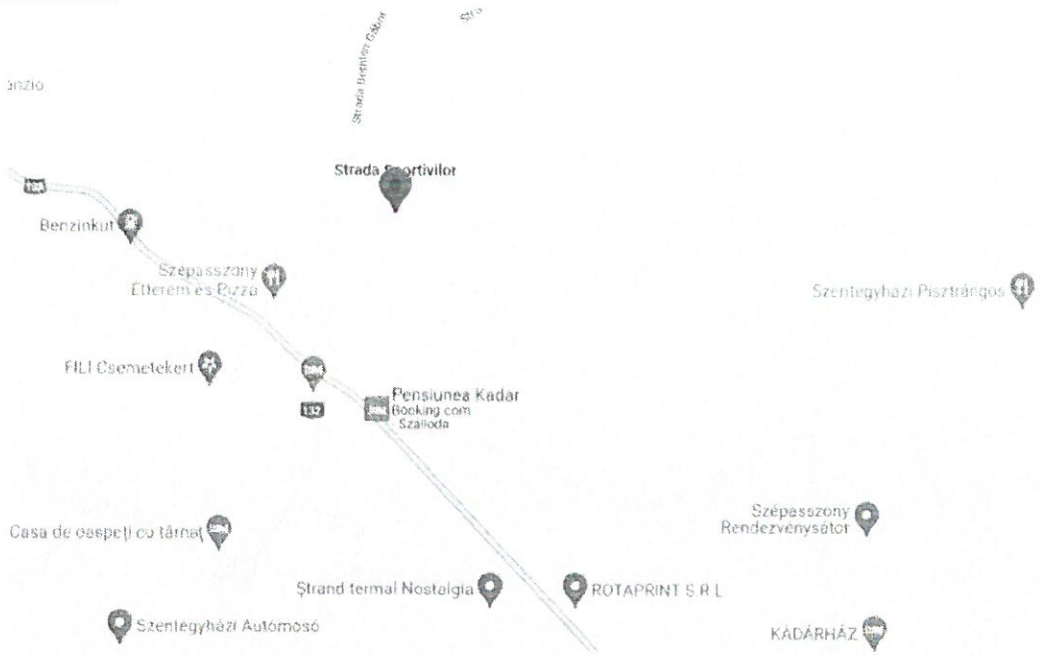
Imobilul se află în posesor/posesie Tamas Vilmos si Tamas Emma, cu titlu de posesie,conform extras de carte funciara-capitol B, anexat.Pe baza documentelor avute la dispoziţie,declaratia clientului se presupune că posesia este liber de sarcini şi va fi asigurat dreptul absolut.

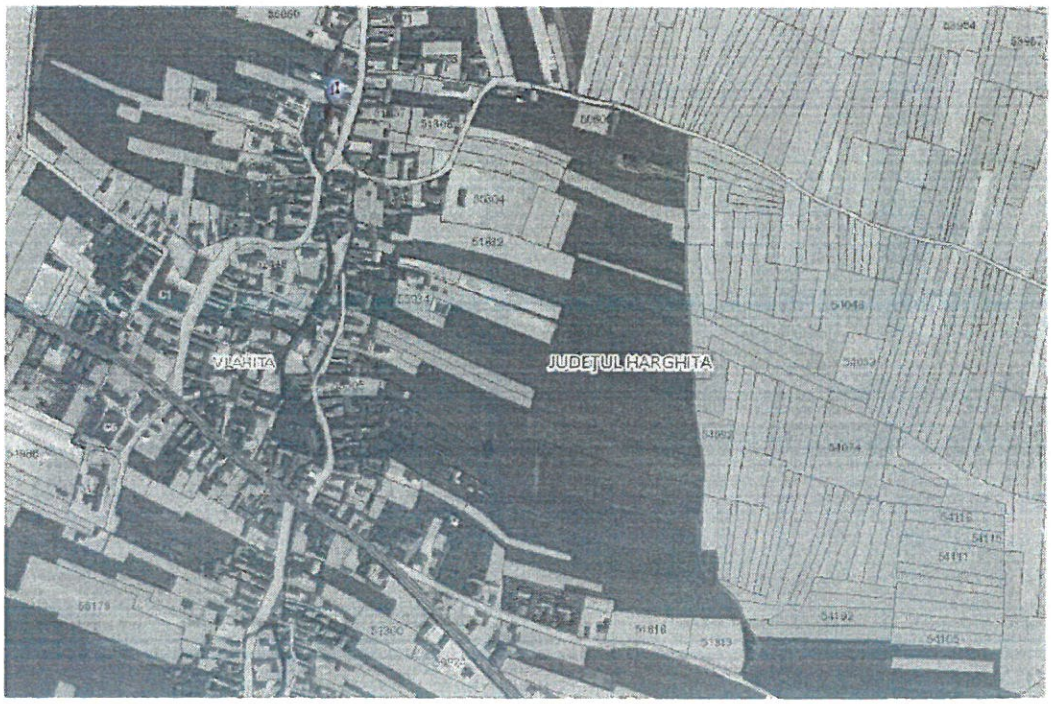
## 3.3. Date despre zonă

Localitatea or. Vlahita din judeţul Harghita este aşezat în partea centrală a României, în grupa din mijloc a Carpaţilor Orientali şi în estul Podişului Transilvaniei.Localitatile mai importante din zonă sunt Miercurea Ciuc,Odorheiu Secuiesc, Gheogheni şi Brasov. Cele mai apropiate aeroporturi internaţionale se află la Bacau,Târgu-Mureş,Sibiu Cluj-Napoca şi la Bucureşti.

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

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



În zonă sunt baza sportiva,case de locuit,terenuri libere de constructii,terenuri agricole si drum asfaltata/pietruit/pamant.Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt:zona rezidentiala mediu accesibilă.Elemente negative:configuratia teren.

### 3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren intravilan/extravilan(ECF 56021),amplasat în UAT or. Vlahita,nr.cad. 56021,jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:
Suprafata:1195 mp,din care 505 mp teren intrvilan si 690 mp teren extravilan;
Echipare edilitară: electricitate,apa,canal,gaz,la cca 150 ml,in apropiere ;
Drum asfalt/pietrui/pamant;
Deschiderea ,9,38 ml;
Teren neimprejmuit;
Constructii: fara constructii.
Nu avem informatii privind clasa de risc seismic,in momentul inspectiei dupa declaratia reprezentantului posesorului nu se afla in zona de monument si nu este listata ca monument.

### 3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei terenul este utilizat agricol.

### 3.6. Istoric, vânzări anterioare

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

### 3.7. Analiza pieţei imobiliare

Sinteza macroeconomica

Romania a inregistrat cresteri economice importante in ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapida crestere. Printre factorii favorizanti se numara industria – cu un atu venind din noile facilitati de productie dezvoltate in ultimii ani si agricutura – domeniu ce rezerva in continuare potential de dezvoltare.
Ritmul accelerat de crestere pe fondul unei ponderi in ascensiune a componentei consumului in PIB este adesea citat ca motiv de ingrijoare de catre analistii economici care se tem de o viitoare corectie negativa semnificativa a economiei.
Factorii ce limiteaza dezvoltarea economica „sanatoasa" bazata pe productie si nu pe consum sunt:
- Infrastructura transportului insuficienta, aspect ce accentueaza disparitatile intre regiuni
- Scaderea fortei de munca disponibile in principal ca rezultat al migratiei
- Climatul politic instabil
- Nivel in continuare ridicat al economiei gri
- Efectele pandemiei cu coronavirus/disfunctonalitati generate de razboiul din Ukraina .

Piaţa este afectată de inflaţie şi de creşterea explozivă a costurilor de construcţie din ultimul an. În acest context, estimăm dezvoltarea unui nou segment, corelat cu piaţa occidentală – locuinţele smart economy, eficiente din perspectiva utilizării spaţiului şi optimizate din punct de vedere architectural.

**Piata imobiliara**

**Piata imobiliara**

Piaţa imobiliară specifică este mediul în care imobile similare celui analizat sunt tranzacţionate,fără restricţie ,între cumpărători şi vănzători,prin mecanismul preţului.

Orasul Vlahita este situat la 110 km nord-est de Brasov şi este străbătut de râul Homorodul mic.
Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia Orasului Vlahita se ridică la 6898 de locuitori, în scadere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7042 locuitori. Din punct de vedere economic orasul nu a

inregistrat investitii majore in ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economica si cresterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizeaza o crestere a preturilor pe piata imobiliara, atat cererea cat si oferta fiind reduse
Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților cu utilizare rezidentiala de tip teren
- ✓ atractiva, datorita localizarii favorabile în cadrul arealului de analiza.

*Cererea* pentru acest tip de proprietăţi este manifestată în principal din partea unor consumatori finali care doresc o proprietate cu nivel de standard mediu şi amplasată într-o zonă periferica la nivelul.

In cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți rezidentiala asemănătoare. Această cerere este medie/mica în prezent.

*Oferta* pentru proprietati similare se înscrie în oferta de terenuri în Vlahita şi zonele asimilabile din zona rezidentiala a localitatii.Oferta este medie depăşind cererea.

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

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

Preturile medii se situeaza in intervalul cuprins intre 7-15 euro/mp pentru teren intravilan/extravilan . Se remarca o perioada lunga de marketare a proprietatilor ce depasesc valori de peste 10 euro/mp, avand in vedere ca puterea economica a potentialilor cumparatori este scazuta.

# CAPITOL IV. Analiza datelor şi concluziile

## Aspecte teoretice a abordarilor in evaluare

Practica evaluarilor se refera in general la 3 abordari distincte numite: Abordarea prin Piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost astfel cum sunt definite mai jos. Aceste abordari sunt uneori adaptate pentru a putea corespunde diferitelor situatii. In acest sens precizam Abordarea reziduala care este o combinatie a celor trei metode enumerate anterior, si care este definita de asemenea mai jos.

*Abordarea prin Piata* – bazata pe principiul substitutiei, este abordarea care presupune ca un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate un pret mai mare, daca exista pe piata proprietati similare la un pret mai mic. Aceasta metoda se bazeaza pe o comparatie directa intre proprietatea evaluata si proprietati comparabile vandute sau ofertate spre vanzare la data evaluarii.

*Abordarea prin Venit* – se bazeaza pe transformarea veniturilor viitoare generate de catre proprietate intr-o valoare estimata printr-un proces de capitalizare ce transforma venitul viitor, anticipat intr-o valoare prezenta.

*Abordarea prin Cost* – presupune ca un cumparator prudent nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul replicarii proprietatii la timpul prezent presupunand ca nu exista intarzieri sau factori economici care sa influenteze valoarea. Din costul replicarii unei proprietati la data prezenta se scad deprecierile cladirii si se adauga valoarea terenului considerat vacant.

Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costului de inlocuire al unui activ cu un altul nou (de acelasi fel sau echivalent). Din pretul activului nou sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

*Metoda Reziduala* – asa cum anterior am precizat, este o combinatie a celor trei abordari deoarece implica analiza pietei pentru a determina valoarea obtenabila a viitoarei proprietati. Din aceasta valoare sunt extrase costurile cu realizarea cladirii astfel ajungand la valoarea reziduala a terenului.

## 4.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare este definita astfel: "Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal – sub acest aspect se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind onstructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;
- posibila fizic – implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), precum si capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (cum ar fi canalizare, apa,linie de transport, energie electrica, gaze, agent termic), conditiile fizice;
- fezabila financiar – implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate, din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obtinanduse astfel profitul net. Se va calcula rata interna de rentabilitate a capitalului propriu si, daca aceasta este mai mare sau egala cu rata rentabilitatii asteptata de investitori pe piata, atunci acea utilizarea este fezabila financiar;
- maxim productiva – dintre utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in oncordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare.

In opinia noastra tinand cont de caracteristicile prorietatii analizate si de amplasarea acesteia,cea mai buna alternativa posibila pentru imobilul analizat este cea actuală si anume de tip rezidential/agricol.Prin prisma criteriilor care definesc CMBU,aceasta abordare este permisa legal,indeplineste conditia de fizic posibila,este fezabil financiar,este maxim productiva.

## 4.2. Abordarea prin piata,metoda comparaţiilor directe

Această metodă de evaluare a proprietăţilor imobiliare, se bazează pe analizarea pieţei şi anume compararea unor proprietăţi similare cu proprietatea de evaluat.
Pentru a aplica această metodă, am cules date despre tranzacţii, contracte, oferte, refuzuri, opţiuni şi liste de proprietăţi imobiliare, considerate competitive şi comparabile cu proprietatea evaluată.
Am folosit surse primare de informaţii, cum ar fi cele legate de publicitatea imobiliară locală, publicaţiile periodice cu subiect imobiliar,agenţii imobiliare şi discutii cu părţile în tranzacţie.
Datele adunate, s-au ordonat în grila de date. Diferenţele importante între proprietatea analizată şi proprietăţi comparabile ce ar putea influenţa valoarea, este considerată ca element de comparare, care apoi necesită corecţiile necesare.

Etape parcurse :

- cercetarea pieţei zone simlare, pentru a obţine informaţii despre tranzacţii/oferte de proprietăţi imobiliare, ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce priveşte : tipul de proprietate, data vânzării/ofertării, dimensiunile, localizarea şi zonarea;
- verificarea informaţiilor pentru a fi reale şi corecte şi dacă tranzacţiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi efectuarea analizei comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea evaluată, folosind elementele de comparaţie şi corectarea preţului de vânzare a fiecarei proprietăţi comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea la o valoare;

Elementele de comparaţie, le-am ales din carcateristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă: variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa, şi anume ;

- drepturile de proprietate transmise;
- condiţii de finanţare;
- condiţii de vânzare;
- condiţiile pieţei;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- carcateristicile economice;
- utilizarea;

Analiza şi cuantificarea corecţiilor, ce se impun pentru asemănările şi diferenţele dintre proprietăţile menţionate, sunt evidenţiate în grila datelor de piaţă anexat.

## 4.3. Reconcilierea valorilor.Valoarea propusă,opinia şi concluziile evaluatorului

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

1. Adecvarea – ţinând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietăţii, considerăm că abordarea prin piaţă este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – consideram că în cazul abordării prin piaţă au fost prezentate comparabile cu corecţii brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecţii şi cea mai mică corecţie brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informaţiilor - în cadrul metodei prin comparaţia directă, numărul ofertelor similare de vânzare obţinute din piaţă a fost suficient pentru analiza.

Estimarea valorii de piata s-a realizat prin metoda comparatiilor, aceasta fiind cea mai indicata avandu-se in vedere ca am avut la dispozitie date de piata privind proprietati similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fişelor de evaluare anexat cu valoarea de piata de **35.860 Ron.**

Considerentele privind valoarea precum şi argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea estimată ţine seama de caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării,
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama de ipotezele şi aprecierile din prezentul raport,
- Valoarea este o predicţie,este subiectivă şi evaluarea este o comparaţie;
- Valoarea nu conţine TVA;
- Curs valutar,la data evaluării 1EURO=4.8919RON;
- Data inspecţiei: 28.10.2022;
- Data evaluării: 10.11.2022.

*Evalutor autorizat,*
*Bálint László*

## ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

| Elemente descriptive | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|---|---|---|---|
| Valoare oferta- Euro (rotunjit) | 7,330 | 49,500 | 143,954 | 84,000 |
| Suprafata - mp | 505.00 | 3,300.00 | 18,222.00 | 7,000.00 |
| Deschidere | 9.38 | 17.00 | 70.00 | 75.00 |
| Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit) | 15 | 15.00 | 7.90 | 12.00 |
| Discount negociere | | -15% | -15% | -15% |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata | | 13 | 7 | 10 |
| **Element de comparatie** | | | | |
| Drept de proprietate | integral | integral | integral | integral |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 13 | 7 | 10 |
| Conditii de finantare | cash | cash | cash | cash |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 13 | 7 | 10 |
| Conditii de vanzare | normal | normal | normal | normal |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 13 | 7 | 10 |
| Conditii de piata | current | current | current | current |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 13 | 7 | 10 |
| Localizare | Viahita,median/periferic | Viahita,median | Viahita,periferic | Viahita,periferic |
| Ajustare (%) | | -5% | 0% | 5% |
| Ajustare | | -1 | 0 | 1 |
| Pret ajustat | | 12 | 7 | 11 |
| Acces | drum secundar, amenajat pietruit/pamant | avantajos,asfalt | avantajos,asfalt | avantajos,asfalt |
| Ajustare (%) | | -15% | -15% | -15% |
| Ajustare | | -2 | -1 | -2 |
| Pret ajustat | | 10 | 6 | 9 |
| Suprafata | 505 | 3,300 | 18,222 | 7,000 |
| Ajustare (%) | | 35% | 80% | 55% |
| Ajustare | | 4 | 5 | 5 |
| Pret ajustat | | 14 | 10 | 14 |
| Deschidere/ adancime | 9 | | | |
| Deschidere/ adancime | 0.17 | 0.09 | 0.27 | 0.80 |
| Ajustare (%) | | 2% | 0% | -5% |
| Ajustare | | 0 | 0 | -1 |
| Pret ajustat | | 14 | 10 | 13 |
| Utilitati | E,A,C,G la 150 ml | E,A,C,G | E la 200 ml | E,A |
| Ajustare (%) | | -20% | 5% | 5% |
| Ajustare | | -3 | 1 | 1 |
| Pret ajustat | | 11 | 11 | 14 |
| Cea mai buna utilizare | rezidentia | similar | rezidential/industrial | rezidential/comercial |
| Ajustare (%) | | 0% | -10% | -15% |
| Ajustare | | 0 | -1 | -2 |
| Pret ajustat | | 11 | 10 | 12 |
| Statut urban | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 |
| Pret ajustat | | 11.3 | 9.7 | 12.0 |
| Alte ajustari | neimprejmuit,cu teren extravilan 690 mp | partial imprejmuit | neimprejmuit | neimprejmuit |
| Ajustare (%) | | 28% | 30% | 30% |
| Ajustare | | 3.2 | 2.9 | 3.6 |
| Pret ajustat | | 14.5 | 12.6 | 15.6 |
| Ajustare totala neta | | 2 | 6 | 5 |
| Ajustare totala neta (%) | | 14% | 88% | 52% |
| Ajustare totala bruta | | 12 | 10 | 14 |
| Ajustare totala bruta (%) | | 97% | 150% | 139% |
| Numar ajustari negative | | 1 | 2 | 3 |
| Numar ajustari pozitive | | 3 | 3 | 4 |
| Numar elemente similare | | 6 | 7 | 5 |
| Valoare de piata unitara estimata a proprietatii | | | | 14.5 Euro |
| Valoare de piata estimata a proprietatii | | | | 7,331 Euro |
| Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita | 1 decimals | | | 7,330 Euro |
| | | | | 35,860 Ron |

Date comparabile teren:

1

https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/576636-telek-szentegyhaza.html

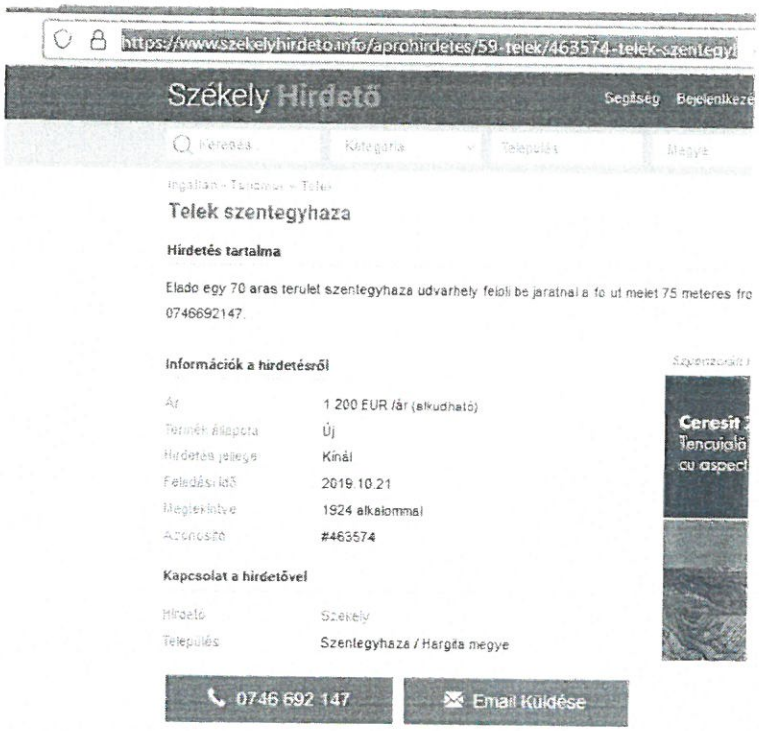
Teren intravilan cu suprafata de 3300 mp,ofertat cu 15 euro/mp

2

https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/710349-18222-m2-belterulet-szentegyha.html

3

https://www.szekelyhirdeto.info/aprohirdetes/59-telek/463574-telek-szentegyhaza.html



Anexa Nr. 1B la normele metodologice
Model
Formular pentru persoane fizice

# OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul ABOS Alexandru, CNP. 1590306191322, în calitate de proprietar, identificat cu C.I. , seria HR, nr. 362335, eliberat(ă) de SPCLEP M.Ciuc la data de 14.11.2021, locul naşterii Mun. Miercurea Ciuc, judeţul/ţara HARGHITA. cu domiciliul în: localitatea Mun. Miercurea Ciuc, str. Ferencesek, nr. 4 , bl. ....., sc. ....., et. 3, ap. 14, judeţul/sectorul HARGHITA, Ţara ROMÂNIA., telefon ....., fax ....., e-mail: ....., cetăţenia ROMÂNĂ, starea civilă căsătorit.

[1] Se completează numele şi prenumele proprietarului

vând teren agricol în suprafaţă de 3.027 mp fâneaţă, la preţul de 45000 (lei), adică patruzecişicincidemii lei [2]

[2] Se va completa în cifre şi litere

Condiţiile de vânzare sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informaţii privind amplasamentul terenului | | | | | | Categoria de folosinţă[3] | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Oraşul / Comuna/ Judeţul (*) | Suprafaţa (mp) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/lot (**) | Număr parcelă (**) | | |
| Se completează de către vânzător | Vlăhiţa | 3.027 | 55144 | 55144 | - | - | FANEAŢĂ | |
| Verificat primărie [4] | X | X | X | X | X | X | X | X |

[3] Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţiile de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solarele, răsadniţele şi altele asemenea, cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice şi de exploatare agricolă, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă.

[4] Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător / Împuternicit
ABOS Alexandru
(numele şi prenumele în clar)
Semnătura
.....

Data
06.04.2020

ROMÂNIA
Județul Harghita
Primăria Orașului Vlăhița
Nr. 6796 din 10.11.2022

# CERTIFICAT DE URBANISM
# TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT
Nr. **73** din 10.11.2022

În scopul:

## EVALUARE TEREN

Ca urmare a cererii adresată de LŐRINCZ CSABA, în calitate de primar al Orașului Vlăhița, telefon/fax 0266 246635 / 0266 246634; e-mail: office@primariavlahita.ro, cu sediul în orașul Vlăhița, cod poștal: 535800, str. Turnătorilor, nr. 20, având C.U.I. RO 4245224, înregistrată la nr. 6796 din 09.11.2022;

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

sau identificat prin:

Plan de încadrare în zonă; scara 1 : 25 000
Plan de situație; scara 1 : 1 000
Extras carte funciară C.F. nr. 56021 – Vlăhița, nr. cad. 56021.

În temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 432/2000 faza PUG al orașului Vlăhița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/2001, prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 80/2018;

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

## SE CERTIFICĂ:

### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul aferent obiectivului se află în intravilanul localității, în U.T.R. 15, conform P.U.G. Vlăhița nr. 432/2000, avizat de MLPTL sub nr. 1073/2000, aprobat prin H.C.L. al orașului Vlăhița, nr. 21/2001,și prelungit prin H.C.L. al orașului Vlăhița nr. 80/2018;
- Terenul se află în posesia titularului, obținut pe baza art. 13 din Legea nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Condițiile prevăzute de alin. (1), al Art. 1. al Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, autorizația de construire se eliberează titularului unui drept real asupra imobilului teren și/sau construcții, pot fi aplicabile după îndeplinirea prescripțiilor alin. (7) al Art. 13, din Legea nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- Imobilele nu se regăsesc în listele monumetelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosință actuală: teren viran în parțial intravilan având categoria de folosință fâneață;
-Utilizări funcționale permise: subzona Vs - construcții și amenajări pentru sport, amenajări de spații verzi.
- Utilizări funcționale interzise: subzona Vs - orice utilizare în afara celor permise.
- Reglementări: se instituie interdicție temporară de construire pentru toată zona, până la întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, conform Hotărârii Consiliului Local Vlăhița nr. 8/2022 privind aprobarea suprafeței minime de 1 Ha a zonei studiate pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața terenului pentru care s-a cerut certificatul de urbanism este de S = 1.195,00 mp, din care 505 mp se află în intravilan şi 690 mp extravilan.

- Amplasarea construcțiilor: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Indici de control: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Echipare tehnico-edilitară: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Parcaje, spații verzi, împrejmuiri: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Caracteristici arhitecturale, aspect exterior: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.
- Forma şi dimensiunile terenurilor: conform RGU şi PUZ ce se va elabora.
- Accese: conform planului urbanistic zonal ce se va elabora.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul:

## EVALUARE TEREN

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA,**

Str. Márton Áron Nr. 43, Miercurea Ciuc Jud. Harghita

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

în aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

în vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției şi stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. în urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația in care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției,acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE,** va fi însoțita de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism**;

b) **dovada titlului asupra imobilului,** teren şi/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilitățile urbane şi infrastructură;

☐ alim. apă, canal
☐ alim. energie electrică
☐ alim. energie termică
☐ transport urban
☐ gaze naturale
☐ telefonizare
☐ salubritate
☐ admin. drumului

Alte avize/acorduri

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ situații de urgențe ☐ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

☐ studiu topografic ☐ studiu geotehnic

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 ex. original).

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

---

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

Primar
LŐRINCZ Csaba

Arhitect şef
SIMÓ Árpád

Secretar general
ÜLKEI Jolán Erika

Scutit de taxă, conf Legii nr. 227 / 2015, privind Codul Fiscal, art. 476, alin 1., lit. c).
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **direct** la data de _____

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

| Nr. cerere | 34650 |
|---|---|
| Ziua | 23 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2022 |

Cod verificare
100119356348

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 56021 Vlahita*

## A. Partea I. Descrierea Imobilului

**TEREN** Partial Intravilan

**Adresa:** Loc. Vlahita, Jud, Harghita

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 56021 | 1.195 | Teren neimprejmuit;<br>Imobilul nu este împrejmuit. |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|---|
| **34650 / 23/09/2022** | | |
| Act Administrativ nr. Adeverința nr. 107, din 21/09/2022 emis de Primăria Orașului Vlăhița; Act Administrativ nr. Declarație autentica nr. 1515, din 20/09/2022 emis de BNP Ferencz-Pálhegyi Enikő; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Măsurători, din 21/09/2022 emis de SC CONUS-INC SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 21/09/2022 emis de SC CONUS-INC SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Documentația nr. 22615, din 21/09/2022 emis de SC CONUS-INC SRL; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr. 18819, din 20/09/2022 emis de Primăria Orașului Vlăhița; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Proces Verbal de Vecinătate, din 21/09/2022 emis de SC CONUS-INC SRL; | | |
| B2 | - se noteaza posesia in favoarea: | A1 |
| | 1) **TAMAS VILMOS**, si sotia<br>2) **TAMAS EMMA** | |

## C. Partea III. SARCINI .

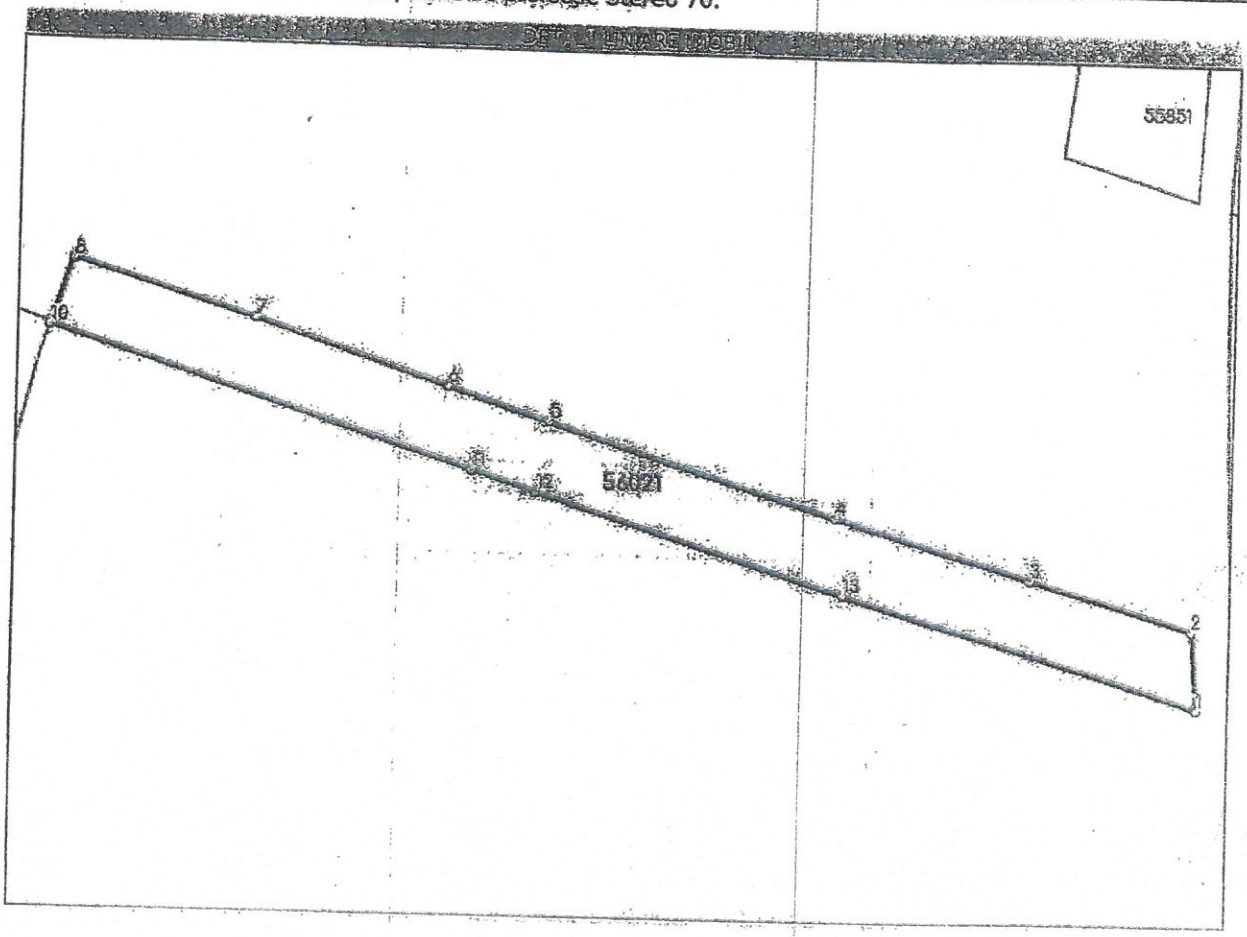
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|
| NU SUNT | |

# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 56021 | 1.195 | Imobilul nu este împrejmuit. |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | faneata | DA | 505 | - | - | 3141, 3142, 3143 | |
| 2 | faneata | NU | 690 | - | - | 3141, 3142, 3143 | |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment ~ (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 9.376 |
| 2 | 3 | 20.216 |
| 3 | 4 | 23.823 |
| 4 | 5 | 35.643 |
| 5 | 6 | 12.443 |

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



Extrasă pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 6 | 7 | 23.836 |
| 7 | 8 | 22.39 |
| 8 | 9 | 8.095 |
| 9 | 10 | 0.342 |
| 10 | 11 | 52.083 |
| 11 | 12 | 7.984 |
| 12 | 13 | 38.068 |
| 13 | 1 | 43.903 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.9309/23-09-2022 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluţionării,
04-10-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MARIA MUCSA
_____
*(parafa şi semnătura)*

Referent,
_____
*(parafa şi semnătura)*

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Odorheiu Secuiesc, Str. Tompa Laszlo, nr.34/A, cod postal 535600, tel.0266212063

| Nr.cerere | 34650 |
|---|---|
| Ziua | 23 |
| Luna | 05 |
| An | 2022 |

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

# Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 56021 / UAT Vlahita

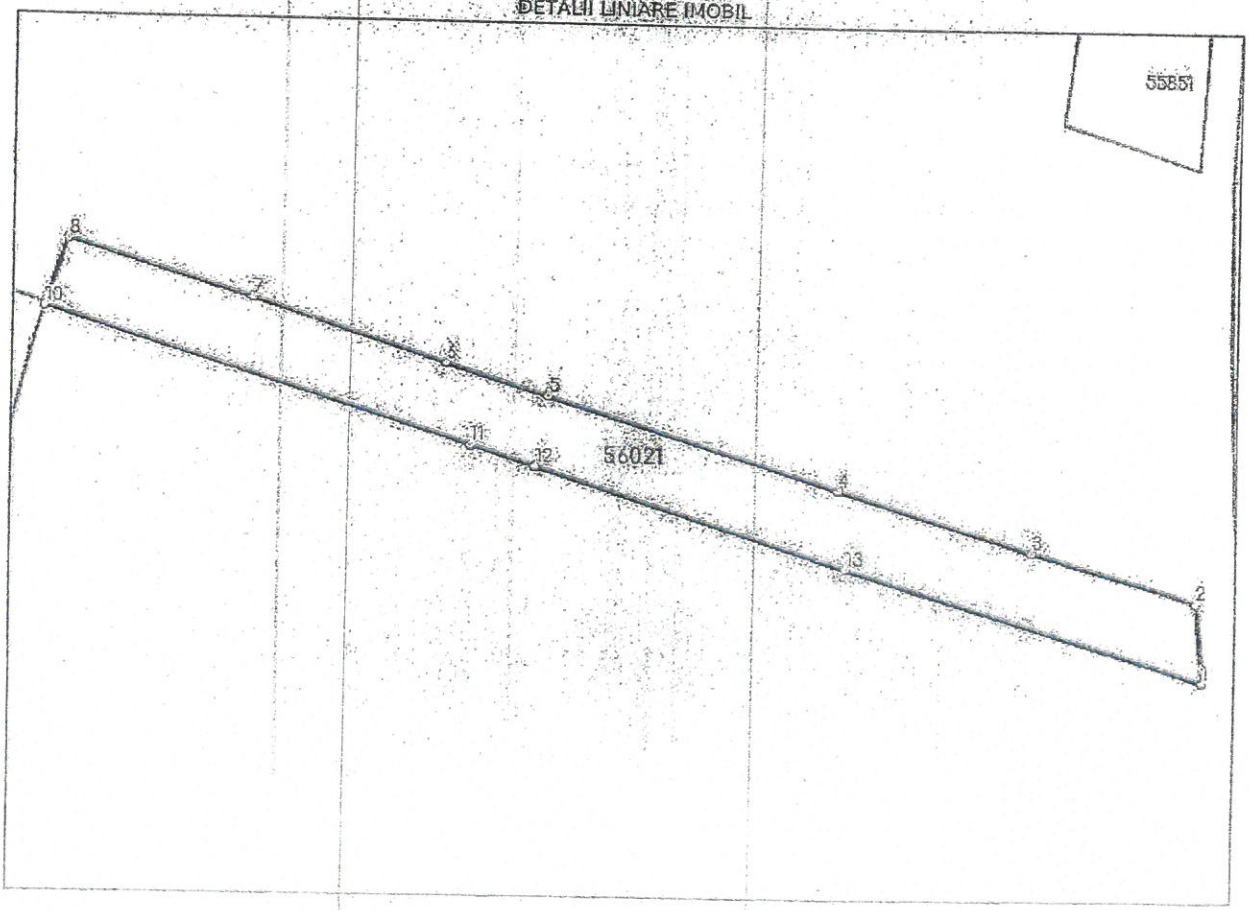
**TEREN** Partial Intravilan
**Adresa:** Loc. Vlahita, Jud. Harghita

Comuna/Oras/Municipiu: Vlahita

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 56021 | 1195 | Imobilul nu este împrejmuit. |

* Suprafață este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Crt | Categoria de folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | faneata | DA | 505 | | | |
| 2 | faneata | NU | 690 | | | |
| | TOTAL: | | 1.195 | | | |

Date referitoare la construcţii

| Crt | Numar | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| Imobilul nu are în componenţă construcţii | | | | | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 9.376 |
| 2 | 3 | 20.216 |
| 3 | 4 | 23.823 |
| 4 | 5 | 35.643 |
| 5 | 6 | 12.443 |
| 6 | 7 | 23.836 |
| 7 | 8 | 22.39 |
| 8 | 9 | 8.095 |
| 9 | 10 | 0.342 |
| 10 | 11 | 52.083 |
| 11 | 12 | 7.984 |
| 12 | 13 | 38.068 |
| 13 | 1 | 43.903 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI HARGHITA la data: 04-10-2022
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

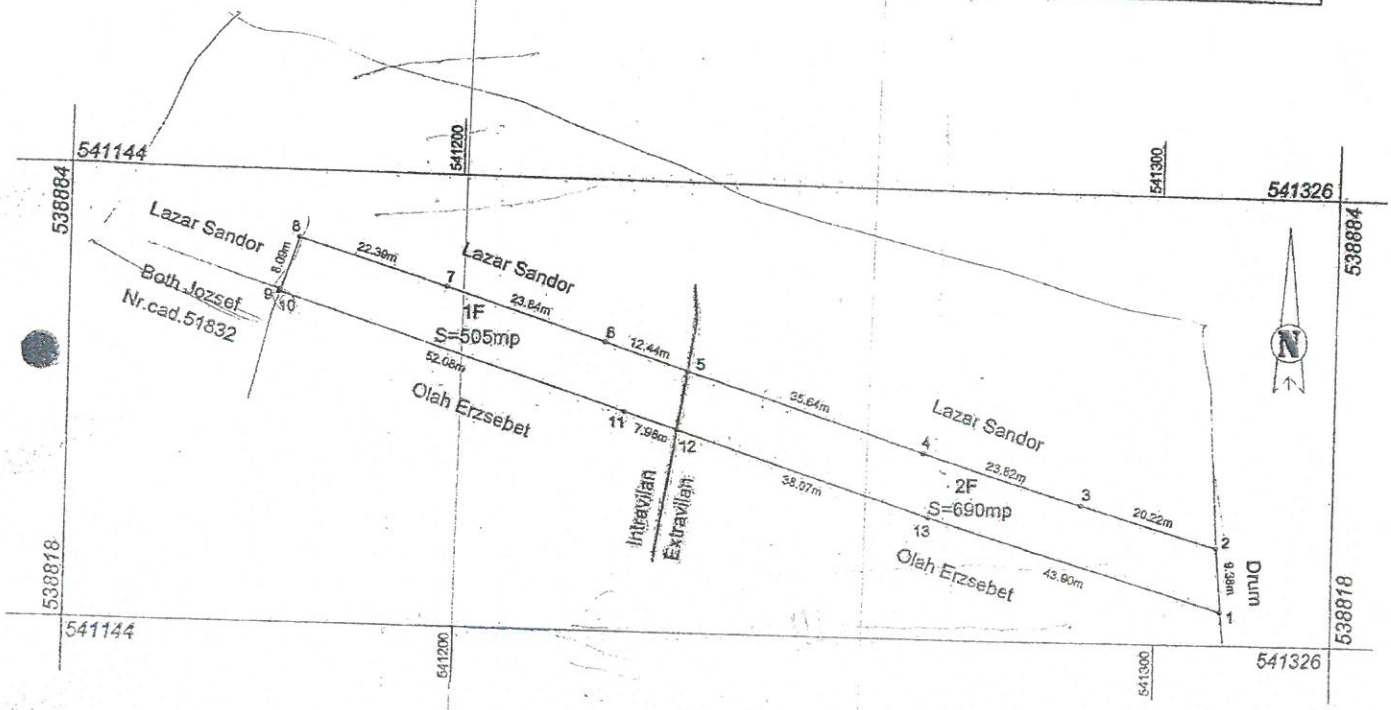
Consilier/Inspector de specialitate,

ERIKA MARTON

# Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

| Nr. cad. | Suprafaţa măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Localiţatea | Strada | Număr | I/E |
| 56021 | 1195mp | Vlăhiţa | - | - | 505mp Intravilan<br>690mp Extravilan |
| Nr. Cartea Funciară | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) | | | |
| | | Vlăhiţa | | | |




Levente-Jozsef Mike
Digitally signed by Levente-Jozsef Mike
Date: 2022.09.23 08:43:33 +03'00'

| A. Date referitoare la teren | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. parcelă | Categorie de folosinţă | Suprafaţa (mp) | Menţiuni |
| 1 | F | 505 | Imobilul nu este împrăjmuit. |
| 2 | F | 690 | |
| Total | | 1195 | |

| B. Date referitoare la construcţii | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Cod | Destinaţia | Suprafaţa construită la sol (mp) | Suprafaţa construită desf. (mp) | Menţiuni |
| - | - | - | - | |
| Total | | - | | |

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1195mp

Suprafaţa din act =1195mp

Executant:

CONUSINC

Data: 21.09.2022

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Semnătura şi parafa

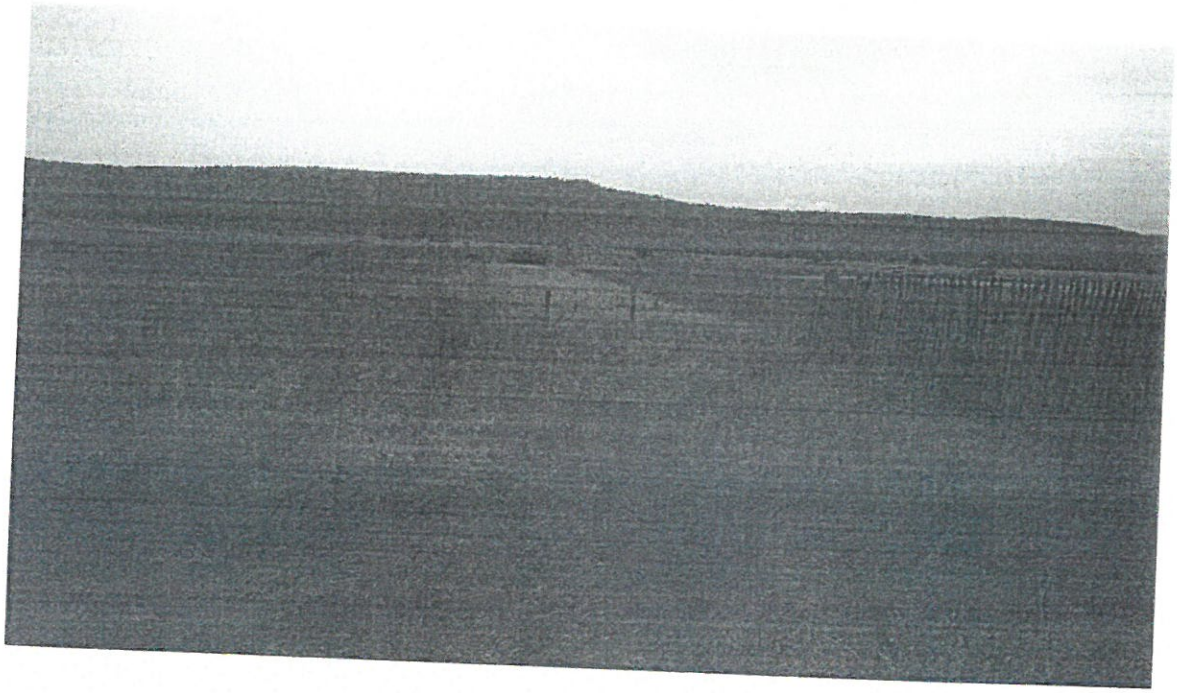
Erika Marton

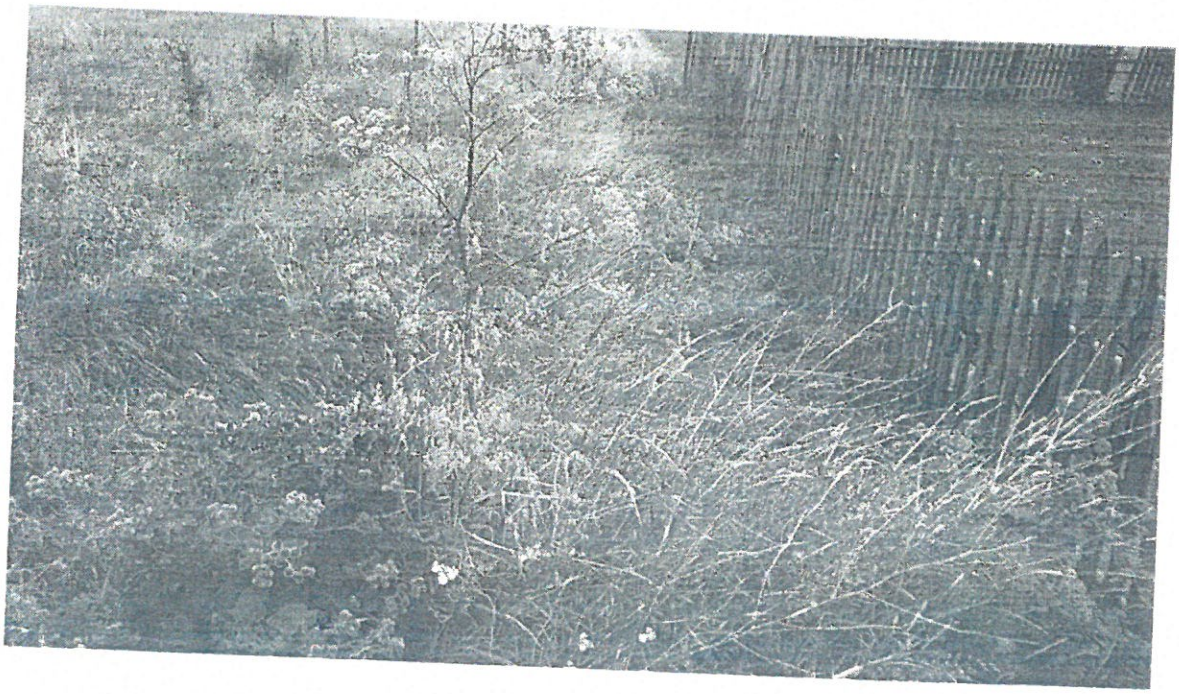
Semnat digital de Erika Marton
Data: 2022.10.04 10:01:54 +03'00'

Data.....

Ştampila BCPI

Bunul imobil:teren intravilan,situat in or.Vlahita,cad. 56021,jud. Harghita





România
Județul Harghita
Orașul Vlăhița
Primarul Orașului Vlăhița

R.O. - 535800 - Orașul Vlăhița - CUI.: 4245224
Str. Turnătorilor nr. 20., Jud. Harghita
Tel./Fax: +40-266-246.634, +40-266-246.635, +40-266-246.636
e-mail: office@primariavlahita.ro
http://primariavlahita.ro

Nr.7491 din 13.12.2022

# PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat azi 13.12.2022 la sediul orașului Vlăhița cu privire la negocierea prețului pentru cumpărarea terenului fâneață în intravilan în suprafață de 505 mp și terenul fâneață în extravilan în suprafață de 690 mp, în suprafață totală de 1.195 mp, având ca titulari al dreptului de posesie pe TAMÁS Vilmos și TAMÁS Emma.

Comisia este numită prin Dispoziția nr. 360/2022 al Primarului Orașului Vlăhița în următoarea componență:

Președinte : Sándor Lajos
Membru : Petres László
Membru : Szikszai Lajos

au participat la negociere cu titularii dreptului de posesie al terenului ce constituie obiectul negocierii: TAMÁS Vilmos și TAMÁS Emma.

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 910026/2022, întocmit de către evaluator autorizat Bálint László pentru terenul înscris în C.F. nr. 56021 a localității Vlăhița, având ca titular al dreptului de posesie pe domnul TAMÁS Vilmos și soția TAMÁS Emma evaluat la valoarea de 35.860,00 lei.

Constatările comisiei de negociere:
Comisia ia act de Raportul de Evaluare întocmit de către evaluator autorizat Bálint László pentru imobilul din care rezultă:
1. -Imobilul este înscris în Cartea Funciară Nr. 56021 Vlăhița, constând din: terenul fâneață în intravilan în suprafață de 505 mp și terenul fâneață în extravilan în suprafață de 690 mp, în suprafață totală de 1.195 mp, având ca titulari al dreptului de posesie pe TAMÁS Vilmos și TAMÁS Emma, evaluat la valoarea totală de 35.860,00 lei, luând în considerare ajustarea cu privire la localizarea imobilului și faptul că o suprafață de 690 mp se află în extravilanul localității.
- Valoarea de piață în urma evaluării al terenului aflat în intravilanul și în extravilanul Orașului Vlăhița este de 7,33 euro/mp.

Președintele comisiei de negociere ai UAT Oraș Vlăhița propune prețul de vânzare – cumpărare a terenului în valoare de 35.860,00 lei, comisia consideră că prețul de 35.860,00 lei s-ar încadra în cuantumul resurselor bugetare previzionate în acest sens.

Titularii dreptului de posesie TAMÁS Vilmos și TAMÁS Emma sunt de acord cu propunerea președintelui comisiei de negociere și astfel prețul final negociat al imobilului în suprafață de 1.195 mp este de 35.860,00 lei.

Având în vedere cele menționate mai sus părțile au căzut de acord ca prețul de vânzare - cumpărare final negociat a imobilului ce constituie obiectul negocierii, respectiv al terenului fâneață în intravilan în suprafață de 505 mp și terenul fâneață în extravilan în suprafață de 690 mp, în suprafață totală de 1.195 mp să fie în valoare de 35.860,00 lei, care va fi achitată după încheierea

actelor de perfectare a actului de vânzare – cumpărare 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 Lajos.....

Membru : Petres László.....

Membru : Szikszai Lajos.....

ROMÂNIA 3 JUDEȚUL HARGHITA ORAȘUL VLĂHIȚA

Titularii dreptului de posesie: TAMÁS Vilmos .....

TAMÁS Emma .....