



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Hotărârea nr. 54/2024

privind aprobarea unui schimb de terenuri între Municipiul Odorheiu Secuiesc și numitul BODA Elek Ferencz

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 31/288/S/20.02.2024 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 31/289/S/20.02.2024 al Biroului agricol din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 31/340/S/28.02.2024 pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc și Avizul nr. 31/345/S/28.02.2024 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Pe baza inițiativei Municipiului Odorheiu Secuiesc, prin care se propune schimbarea terenului înscris în Cartea funciară nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 58643, proprietatea D-lui BODA Elek Ferencz, cu terenul înscris în Cartea funciară nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 62888, domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc, în vederea soluționării, pe cale amiabilă, a hotărârii pronunțat în Sentința civilă nr. 953/2022 de Judecătoria Odorheiu Secuiesc, județul Harghita, rămas definitivă prin Decizia civilă nr. 719/2022, emis de Tribunalul Harghita,

Conform Raportului de expertiză tehnică, întocmit de Dr.ing. RÁKOSSY Botond József, înregistrat la Judecătoria Odorheiu Secuiesc cu nr. 2499/968/2010 din 12 martie 2021,

Respectând prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 24/2024 privind aprobarea bugetului general al Municipiului Odorheiu Secuiesc pe anul 2024,

În conformitate cu prevederile art. 885, art. 888, art. 1763 și art. 1764 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere art. 111 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și 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. - (1) Se însușesc Rapoartele de evaluare ale terenurilor, ce fac obiectul schimbului, întocmite de evaluatorul autorizat SC TEAM RONEXPERT SRL, membru corporativ ANEVAR, și anume: Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Odorheiu Secuiesc sub nr. 24584 din 12 ianuarie 2024 a imobilului înscris în C.F. nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 62888, în suprafață de 2633 mp, domeniul privat al Municipiului Odorheiu Secuiesc și Raportul de evaluare înregistrat la Municipiul Odorheiu Secuiesc sub nr. 24583 din 12 ianuarie 2024 a imobilului înscris în C.F. nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 58643, în cotă de 1353/1372 parte din terenul în suprafață de 1372 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul BODA Elek Ferencz, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



(2) Valoarea totală a terenului în suprafață de 2633 mp, care se predă către numitul BODA Elek Ferencz, domiciliat în Austria, orașul Wien, str. Drasche nr. 17/31 este, potrivit Raportului de evaluare prevăzut la alin. (1), de 155.930,00 lei.

(3) Valoarea totală a terenului în suprafață de 1353 mp, care se predă către Municipiul Odorheiu Secuiesc, cu sediul în Municipiul Odorheiu Secuiesc, Piața Primăriei nr. 5, jud. Harghita este, potrivit Sentinței civile nr. 953/2022 emis de Judecătoria Odorheiu Secuiesc, județul Harghita, rămas definitivă prin Decizia civilă nr. 719/2022, emis de Tribunalul Harghita, de 60.885 lei și potrivit Raportului de evaluare prevăzut la alin. (1), de 156.330,00 lei.

Art. 2. – (1) Se aprobă schimbul de terenuri între Municipiul Odorheiu Secuiesc și numitul BODA Elek Ferencz, astfel:

a) Terenul în suprafață de 2633 mp, identificat cu număr cadastral 62888, C.F. nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, categorie de folosință arabil, va trece din proprietate privată a Municipiului Odorheiu Secuiesc în proprietatea privată a numitului BODA Elek Ferencz.

b) Terenul în cotă de 1353/1372 parte din terenul în suprafață de 1372 mp, identificat cu numărul cadastral 58643, C.F. nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, categorie de folosință drum, va trece din proprietatea privată a numitului BODA Elek Ferencz în proprietatea publică a Municipiului Odorheiu Secuiesc.

(2) Terenurile menționate la alin. (1) sunt identificate în planurile de amplasament și de încadrare în zonă, conform anexei nr. 3 și anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – (1) Se aprobă modelul Contractului de schimb, conform anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă încheierea Contractului de schimb, în formă autentică în fața Notarului Public, între Municipiul Odorheiu Secuiesc, pe de o parte și între numitul BODA Elek Ferencz, pe de altă parte, având ca obiect imobilul înscris în C.F. nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 62888, în suprafață de 2633 mp și imobilul înscris în C.F. nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 58643, în cotă de 1353/1372 parte din terenul în suprafață de 1372 mp, în condițiile prevăzute de prezenta hotărâre.

(3) Se împuternicește, domnul GÁLFI Árpád, Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, să încheie pentru și în numele Municipiului Odorheiu Secuiesc contractul de schimb, în fața Notarului Public.

(4) Taxele ocazionate de întocmirea actului autentic de schimb, precum și cele de publicitate imobiliară vor fi suportate de Municipiul Odorheiu Secuiesc. Impozitul pe venit obținut din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal se achită de către numitul BODA Elek Ferencz.

Art. 4. - Prezenta Hotărâre va constitui actul administrativ pentru intabularea imobilului primit în schimb de la numitul BODA Elek Ferencz, terenul în cotă de 1353/1372 parte din terenul în suprafață de 1372 mp, identificat cu numărul cadastral 58643, C.F. nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, cu destinația: drum de interes local.

Art. 5. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 6. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Consiliului Județean Harghita și Instituției Prefectului a Județului Harghita.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin.

(2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu 16 voturi pentru, din cei 16 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 17 consilieri locali în funcție..

Odorheiu Secuiesc, 29 februarie 2024.

Președinte de ședință,
Consilier local,
MAJOR Sándor



Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEL Attila

SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE



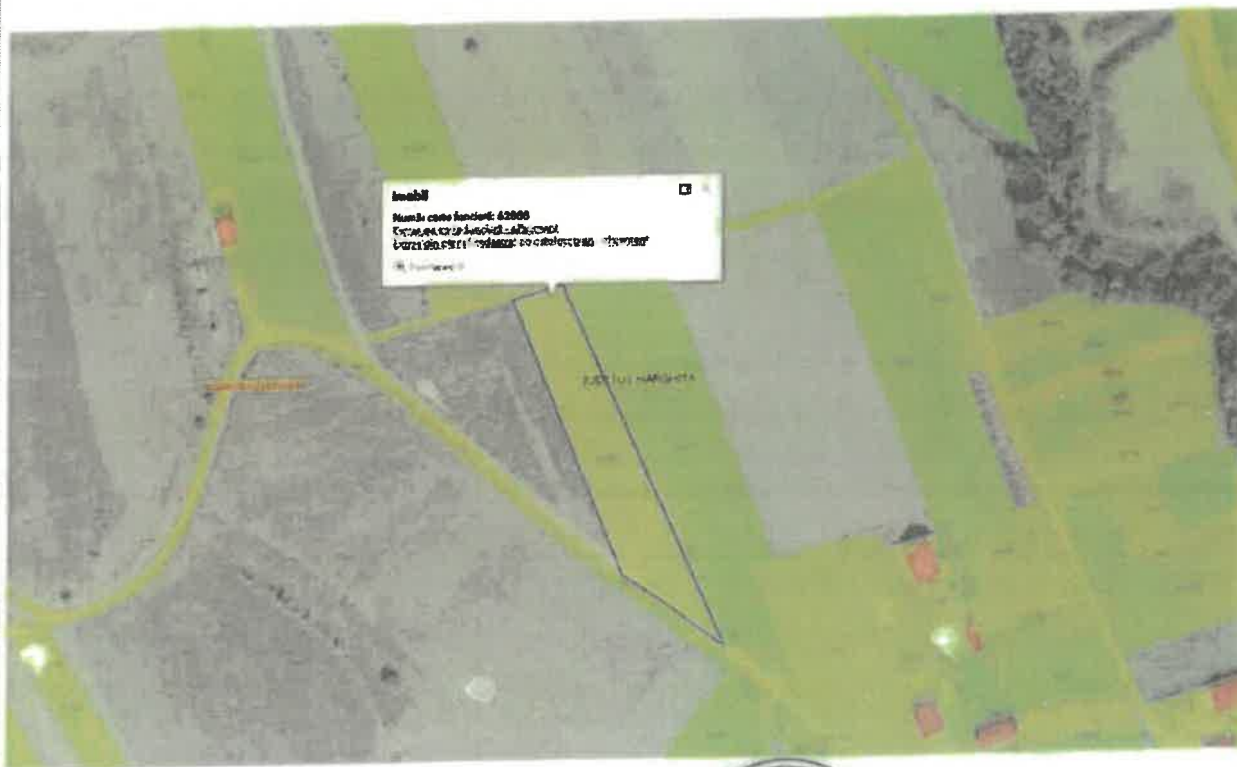
RAPORT DE EVALUARE

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Raport nr.: 681 - 2 / 2024 (comanda 232 / 2024)

Obiect: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2633 MP
MUN. ODORHEIU SECUIESC - ZONA CĂDIȘENI - ATAL



IANUARIE 2024



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 11.01.2024 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situat în municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita de către Beres Aron, în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

SC Team RonExpert SRL, prin personalul de specialitate, a efectuat inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat, înscris în C.F. nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 62888.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării (efectuare schimb) pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2024 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

VALOARE (rotunjită) NR. CAD. 62888	IMOBIL	31.360 euro echivalent a 155.930 lei - rotunjit (pentru suprafața de 2633 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.01.2024
---	---------------	--

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei IANUARIE 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9724 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 600) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR - EPI, EBM



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.3. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

Raportul de evaluare conține 45 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC Team RonExpert SRL - membru corporativ ANEVAR (aut. 0643), prin Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2024, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC.

Client este **PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC**, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piata Varoshaza nr. 5, judetul Harghita.

Utilizator desemnat: **PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC**, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piata Varoshaza nr. 5, judetul Harghita.

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării (efectuării unui schimb) pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2024.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 2633 mp, cu număr cadastral 62888, având categoria de folosință arabil.

Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

Adresa proprietății – municipiul Odorheiu Secuiesc - zona Csaloka, județul Harghita.

Tipul valorii estimate este "valoarea de piață" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea de piață este 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"

Data evaluării este 10.01.2024, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 11.01.2024, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut cu ocazia evaluării patrimoniului municipiului (categoria terenuri).

Data redactării raportului de evaluare este 11.01.2024

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii:

V piață (rotunjită) = 31.360 euro echivalent a 155.930 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2024.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Beres Aron, în baza comenzii nr. 232/2024.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimatie ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2024

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de personalul de specialitate al evaluatorului
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piața Varoshaza nr. 5, județul Harghita.

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piața Varoshaza nr. 5, județul Harghita.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzacționării / efectuării unui schimb de terenuri, conform ipoteze transmise de către reprezentanții beneficiarului.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - terenuri intravilane - situate în municipiul Odorheiu Secuiesc - zona Csaloka, județul Harghita.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafața totală de teren este de:

- 2633 mp - conform extras CF

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 10.01.2024, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a avut loc cu ocazia evaluării patrimoniului și a fost realizată de către evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada ianuarie 2024; data evaluării este 10.01.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4,9724 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 11.01.2024.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, eliberate cu nr. cerere 58354 / 27.12.2023;

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- presa de specialitate;

- baza de date a evaluatorului;

- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumat.ro, szekelyhirdeto.ro, wellimob.ro;

- revistele de profil;

- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Odorheiu Secuiesc și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client - teren având categoria de folosință drum
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport
- conform certificat de urbanism atasat, terenul are interdicție de construire (portiunea nordică a terenului, aproximativ 1/3 din suprafață - inclusiv zona de protecție a conductei), deoarece imobilul este traversat de o conductă de transport gaze; totodată există interdicție temporară de construire deoarece în zonă sunt alunecări de teren (risc mediu de declanșare) - motiv pentru care în certificatul de urbanism apare recomandarea de POT maxim 15%, clădiri ușoare izolate având regim de înălțime maxim D+P+M; înaintea autorizării lucrărilor de construire este necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal care să reglementeze imobilul subiect; ulterior întocmirii acestui PUZ, suprafețele care vor fi afectate de drumurile propuse, vor fi dezmembrate și vor fi trecute în CF cu categoria de folosință drum
- nu a fost pusă la dispoziție nicio expertiză geotehnică, din care să reiasă riscul de alunecări de teren pentru imobilul subiect al evaluării
- terenul este cu interdicții de construire permanente (cele care țin de existența conductei de transport gaz), respectiv interdicții temporare - din cauza riscului alunecări de teren (risc mediu de declanșare), respectiv obligativitatea întocmirii unui PUZ, anterior construirii
- ipoteza de lucru, conform mail transmis în data de 11.01.2024, este aceea de teren neconstruibil
- în situația în care există documente cu impact asupra valorii terenului, dar care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, prezentul raport își pierde valabilitatea

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (ianuarie 2024) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Municipiul Odorheiu Secuiesc (în maghiară Székelyudvarhely, în germană Odorhellen) se situează în județul Harghita. Localitatea străbătută de râul Târnava Mare este poziționată la o altitudine medie de 481 m și face parte din Regiunea de Dezvoltare Centru. Microregiunea Odorhei, împreună cu filiala Cristur este situată în partea de sud-vest a județului Harghita.

Fiind centrul zonei Odorhei, municipiul este învecinat cu 4 localități: satele componente comunelor Dealu, Brădești, Mărtiniș și Feliceni, cuprinzând în total 4.779 ha. În ceea ce privește caracteristicile naturale, anturajul localității se mândrește cu numeroase valori naturale și culturale. Zona este împrejurată de dealuri cu o înălțime medie, acoperite de păduri de foioase, ceea ce determină aspectul vizual al localității.

Pe lângă centrul istoric al orașului se pot delimita următoarele zone ale Municipiului Odorheiu Secuiesc: Sâmbătești, partea sudică, zona Beclean, Cădișeni, cartierele Beclean și Taberei, Csalóka – Tabăra Sașilor, Csaloka.

Sistemul urbanistic și stabilirea indicilor urbanistici ai Municipiului Odorheiu Secuiesc sunt prevăzuți și prezentați în conformitate cu prevederile legale în vigoare ale Planului Urbanistic General (PUG) iar, conform noului Plan Urbanistic General, administrația locală planifică o creștere a suprafeței cartierelor cu 310% și creșterea suprafeței unităților productive și agricole cu 41,91%, respectiv creșterea zonei spațiilor verzi cu 153%.

Teritoriul administrativ al Municipiului Odorheiu Secuiesc este străbătut de traseele:

- DN13A în direcția Miercurea Ciuc și Târgu Mureș; DJ137 în direcția Sighișoara (Cristuru Secuiesc); DJ134A în direcția Dealu; DC32 în direcția Forțeni (face parte din teritoriul administrativ al comunei Feliceni); DC27 în direcția Călugăreni (face parte din teritoriul administrativ al comunei Mărtiniș, drum deteriorat).

Municipiul momentan nu este racordat la rețele de autostrăzi și coridoarele paneuropene de transport. În prezent este în curs de construire autostrada Nădlac-Sibiu pe traseul coridorului IV paneuropean, unele loturi ale autostrăzii au fost deja deschise circulației. Pe autostrada Transilvania Brașov-Borș a fost deschisă circulației doar secțiunea Câmpia Turzii-Gilău cu o distanță de 52 km.

Planul de Dezvoltare al Regiunii „Centru” pentru perioada 2014-2020 prevede în calitate de proiecte prioritare repararea și dezvoltarea celor patru drumuri județene dintre care două vor eficientiza accesibilitatea Municipiului Odorheiu Secuiesc: DJ 133 din direcția județului Mureș, DJ 137A din direcția județului Brașov, respectiv DJ 131 din direcția județului Covasna. Modernizarea drumurilor județene vor contribui la înființarea unei legături economice, turistice, financiare între localitățile înconjurătoare și Municipiul Odorheiu Secuiesc, astfel se va consolida rolul microregional al localității.

Municipiul Odorheiu Secuiesc este în prezent orașul cel mai semnificativ al județului Harghita din punct de vedere economic, ocupând primul loc în privința celor zece IMM-uri cele mai remarcabile producând o cifră de afaceri realizată în anul 2013 de peste 2,1 miliarde lei reprezentând 40% din totalul veniturilor realizate în sectorul IMM ale celor șase orașe principale ale județului. Economia orașului Odorheiu Secuiesc se concentrează în jurul activităților industriale și comerciale deoarece aceste două sectoare asigură 88% din veniturile generate de întreprinderile înregistrate în oraș, precum și 78% din numărul locurilor de muncă.

În repartitia pe sectoare a veniturilor realizate de întreprinderile înregistrate în oraș se remarcă industria textilă, industria tipografică și a hârtiei, precum și industria grea și cea a construcțiilor.

Deși punctul forte al Municipiului Odorheiu Secuiesc este industria prelucrătoare, nu trebuie neglijată importanța agriculturii zonei. În anul 2014, 3.314 hectare de teren agricol se află în interiorul hotarelor administrative ale municipiului, din care 752 de hectare constituie teren forestier.

Din fondurile alocate programului PHARE – instrumentul principal de pre-aderare finanțat de către Uniunea Europeană – a beneficiat și Municipiul Odorheiu Secuiesc în anul 2006 în cadrul programului „Drumul apelor minerale”.

Axa prioritară 5 a Programului Operațional Regional pe perioada 2007-2013 a fost dedicată dezvoltării durabile și promovării turismului, ceea ce reprezintă 15% din totalul bugetului programului.

Până în anul 2020, orașul Odorheiu Secuiesc va deveni un centru microregional dinamic, care are întotdeauna în vedere tradițiile și obiceiurile sale; astfel va deveni un oraș atrăgător atât pentru investitori, cât și pentru turiști, un oraș cu nivel de trai ridicat atât al locuitorilor orașului, cât și ai zonei. În acest sens, în portofoliul de proiecte se regăsesc:

- Regenerarea și revitalizarea urbană a Centrului istoric a Municipiului Odorheiu Secuiesc;
- Elaborarea Planului de mobilitate urbană durabilă pentru Municipiul Odorheiu Secuiesc;
- Construire variantă drum ocolire cu statut de stradă urbană nord-vest a Municipiului Odorheiu Secuiesc;
- Asigurarea unui trafic fluidizat, fără blocaje, prin amenajarea unor intersecții importante din Municipiul Odorheiu Secuiesc.
- Dezvoltarea infrastructurii prevede ca obiectiv strategic realizarea unui mediu urban plăcut, prin dezvoltarea infrastructurii de trafic și de utilități publice. Centrul municipiului se va transforma într-un spațiu public comunitar, care avantajează traficul pietonal și cu bicicleta în detrimentul traficului auto și are în vedere asigurarea condițiilor favorabile deplasării copiilor, respectiv persoanelor însoțitoare ale copiilor. Prin noul Plan Urbanistic General se urmărește reducerea nivelului de zgomot ridicat datorat traficului în anumite zone de locuit ale municipiului prin reproiectarea fluxului de autoturisme, în special în centru, creșterea fluentei circulației prin amenajarea unor noi locuri de parcare (subterane) în centru, reabilitarea stăzilor locale în vederea asigurării accesului facil al locuitorilor în centru, pe DN 13A și pe DJ 137, dezvoltarea transportului public în dauna circulației autoturismelor, precum și realizarea drumurilor de ocolire a orașului spre sud și nord. Se propune mutarea gării CF din centru spre marginea localității, realizarea străzilor și aleelor pietonale, în special pe malul râului.

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Odorheiu Secuiesc, județ Harghita, proprietatea MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat, este compusă din terenul intravilan în suprafață 2633 mp, cu număr cadastral 62888, având categoria de folosință drum.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, aparținând MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;
- **Drept de proprietate dobândit prin:** act administrativ HCL 52/2019, certificat de identitate nr. 43520/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc, act administrativ Certificat Fiscal 44152/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc și documentația cadastrală.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 62888, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 62888 a municipiului Odorheiu Secuiesc, proprietar fiind MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat.

Arterele de circulație învecinate sunt pietruite sau din pământ - accesul realizându-se din prelungirea străzii Trecătoarei.

Tipul zonei de amplasare:

- Intravilanul mun. Odorheiu Secuiesc, zona LFCm5 - zonă de locuințe cu regim mic de înălțime - conform plan atasat.

Ți zonă se află:

Unități edilitare: la o distanță de peste 100 m (LEA în zona sudică a terenului)

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): fara.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare: Zona de referința periferică

(zona D, conform zonificării municipiului - tarlăua Bagyabegye).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la o distanță de peste 100 m.

- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință arabil - conform extras CF atașat (trupul "Atal");

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: strada Csaloka, asfaltata

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Odorheiu Secuiesc, Cădișeni - trupul Atal - tarlaua Bagyabegye;
- suprafață totală teren: 2633 mp - conform extras CF;
- forma: trapezoidală;
- raportul laturilor: nefavorabil - 1/6-8;
- categoria de folosință: arabil - conform extras CF (trupul "Atal");
- topografia: pantă - zonă cu alunecări de teren.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 62888 Odorheiu Secuiesc;
- terenul este proprietate exclusivă a lui MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat - conform extras de carte funciară pentru informare nr. 62888;
- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare: fără;
- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 62888: nu sunt.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în municipiul Odorheiu Secuiesc, unde, conform hărții de zonare seismică (PGA) din P100-1/2013, întocmită de Centrul de Cercetare pentru Evaluarea Riscului Seismic din Universitatea Tehnică de Construcții București, se estimează o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g = 0,15g$.

Teren și contaminări:

- nivel scăzut al zgomotului, prafului și gazelor emenate: trafic redus;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

- terenul cu număr cadastral 62888, este în proprietatea MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat, conform act administrativ HCL 52/2019, certificat de identitate nr. 43520/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc, act administrativ Certificat Fiscal 44152/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc și documentația cadastrală.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber, având categoria de folosință arabil.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință arabil (Cădiseni, trupul "Atal" din tarlău Bagyabegye).

Suprafață totală teren – 2633 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform PUG - zona LFCm5 - rezidențială - zonă cu interdicții de construire

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber neconstruibil (interdicții permanente și temporare - conform certificat de urbanism, respectiv adresă transmisă în data de 11.01.2024);
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietăți învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** la o distanță de aprox. 100 m (LEA în partea sudică a terenului);
 - **Forma și deschidere:** neregulată, din prelungirea străzii Trecătoarei;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona municipiului Odorheiu Secuiesc;
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice și de cult.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor din zona Cădișeni, și în vecinătate.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpărarea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea privind Închirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, există cerere și din punct de vedere al închirierii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliară există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietăți imobiliare disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți imobiliare nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Cererea a trecut printr-o fază de plafonare în a doua jumătate a lunii trecute, pentru ca, apoi, să crească ușor.

După scăderea consemnată în cel de-al doilea trimestru al anului – evoluție cu totul firească în contextul situației din domeniul sanitar și restricțiilor de circulație impuse de autorități – cererea pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere încă din perioada iulie-septembrie a anului 2020.

Ulterior, în februarie 2022, odată cu declanșarea conflictului dintre Rusia și Ucraina, au apărut noi motive de incertitudini din punct de vedere economic, urmate de creșterea inflației, și a ratelor creditelor, care au afectat cererea pentru proprietăți.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii trei ani, prețurile terenurilor rezidențiale la nivel național au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ciuda dificultăților create de epidemia de Covid-19, ultimele luni au fost caracterizate de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare, atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) relevă că în al treilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 186.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 31% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 142.500 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans și mai semnificativ, de peste 80%, de la circa 28.500 de imobile vândute, la circa 51.800.

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, 10 din cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Imobiliare.ro au înregistrat, în al treilea trimestru, majorări ale sumei medii solicitate la vânzare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
- oferta de închiriere – nu sunt informații;
- stocul total disponibil – suficient, în stagnare;
- volumul de livrări așteptate: piața activă cu tranzacții relativ medii;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 10-30 EUR/mp
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;*

În anexe sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu			
Comercial	Nu			
Rezidențial (conform PUG)	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație rezidențială (în cazul în care se vor ridica interdicțiile de construire - din cauza conductei, respectiv din cauza alunecărilor de teren; până la acel moment, terenul este considerat neconstruibil - conform adresă transmisă în data de 11.01.2024 și atașată raportului).

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de *teren cu destinație rezidențială*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă (cu ridicarea interdicțiilor)
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În anexa nr. 8.1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

V teren = 31.360 euro, echivalent a 155.930 lei - pentru suprafata de 2633 mp (conform extras CF)

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor metode.

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 2633 mp (conform extras CF), situată în municipiul Odorheiu Secuiesc, nr. cad. 62888, înscris în Cartea Funciară nr. 62888 Odorheiu Secuiesc, proprietar MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC - domeniul privat - conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2024.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Odorheiu Secuiesc, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia;
- studierea certificatului de urbanism pus la dispoziție de către Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc și a interdicțiilor permanente și temporare din cuprinsul acesteia;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei și a documentelor transmise, s-a ajuns la concluzia că acest teren este situat în zonă rezidențială - LFc_{m5}, dar la data evaluării este neconstruibil (conform adresă din data de 11.01.2024 și a certificatului de urbanism atașat - interdicții de construire permanente și temporare).

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

V = 31.360 euro echivalent a 155.930 lei - abordarea prin piață (pentru suprafața de 2633 mp - conform extras CF)

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii ianuarie 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9724 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE (rotunjită) NR. CAD. 62888	IMOBIL 31.360 euro echivalent a 155.930 lei - rotunjit (pentru suprafața de 2633 mp - conform extras CF) la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.01.2024
---	---

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR Beres Aron

Cap. 8. Anexe**8.1. Abordări în evaluare - Metoda comparației directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (pentru vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **10-30 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	2633,00 mp	3000,00 mp	1534,00 mp	7300,00 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	26,0 €/mp	20,0 €/mp	21 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	teren traversat de conducta de gaz + zona de protecție + interdicție temporară de construire din cauza alunecărilor de teren + necesară întocmirea planului urbanistic zonal	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	ianuarie-24	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	trupul Atal	zona Cadiseni	zona Cadiseni (Color Metal)	zona Cadiseni - iesirea spre Tibod
SUPRAFATA (mp)	2633,00 mp	3000 mp	1534 mp	7300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	industrial / rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc.)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	panta usoara	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	trapez	regulata	regulata	regulata
Pentru oportunitatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferte si datele de contact (link si nr. de tel./on).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	2633,00 mp	3000 mp	1534 mp	7300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		26 €/mp	20 €/mp	21 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-5%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		-1,3 €/mp	-1,0 €/mp	-1,1 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		25 €/mp	19 €/mp	20 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		25 €/mp	19 €/mp	20 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	teren traversat de conducta de gaz + zona de protectie + interdicte temporara de construire din cauza alunecarilor de teren + necesara intocmirea planului urbanistic zonal	fara	fara	fara
Quantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Quantum ajustare (€/mp)		-12 €/mp	-10 €/mp	-10 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	10 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	10 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	10 €/mp
CONDITII DE PIATA	ianuarie-24	Curente	Curente	Curente
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	10 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	trupul Atal	zona Cadiseni	zona Cadiseni (Color Metal)	zona Cadiseni - iesirea spre Tibod
Quantum ajustare (%)		0%	3%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,3 €/mp	0,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	10 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	2633,00 mp	3000 mp	1534 mp	7300 mp
Quantum ajustare (%)		0%	-1%	5%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-0,1 €/mp	0,5 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	industrial / rezidential	rezidential
Quantum ajustare (%)		0%	5%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	panza usoara	plan	plan	plan
Quantum ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	trapez	regulata	regulata	regulata
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-3%	1%	2%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,4 €/mp	0,1 €/mp	0,2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	10 €/mp	11 €/mp
Cheftuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		11,91 €/mp	9,88 €/mp	10,68 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)	(€)	12,8 €	10,7 €	11,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)	(%)	52%	56%	57%
Numarul de ajustari (buc.)		2	5	4
VALOARE DE PIATA (rotunzita) * :	11,91 €/mp	31.360 €	echivalent a	155.930 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,9724 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: locație similară

Co_B: locație similară

Co_C: locație superioară (platou)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_B, cu suprafața mai mică, primește o justare de -1%

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 5%

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (teren de construcții) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - similar

Co_B: pietruit - similar

Co_C: pietruit - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - superior (-3 %)

Co_B: plan - superior (-3 %)

Co_C: plan - superior (-3 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: în apropiere - similar

Co_B: în apropiere - similar

Co_C: în apropiere - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată -

B: regulată -

C: regulată -

Nu s-au aplicat ajustări.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

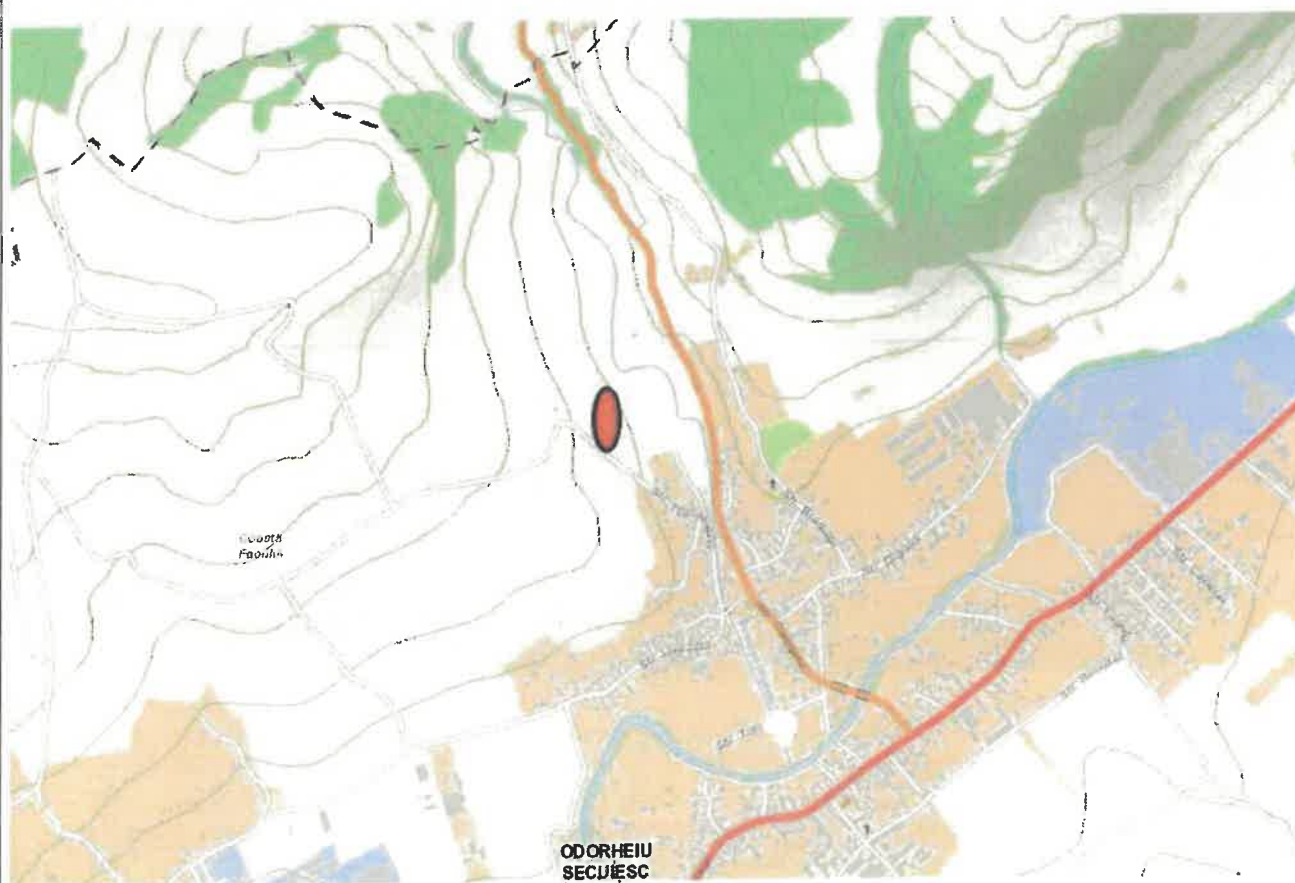
Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

8.2. Fotografii ale proprietății



8.3. Localizare, plan de amplasament, schite



Plan de încadrare în zonă

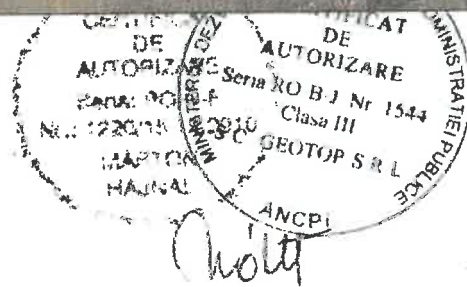
pentru imobilul: Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA, CF62888

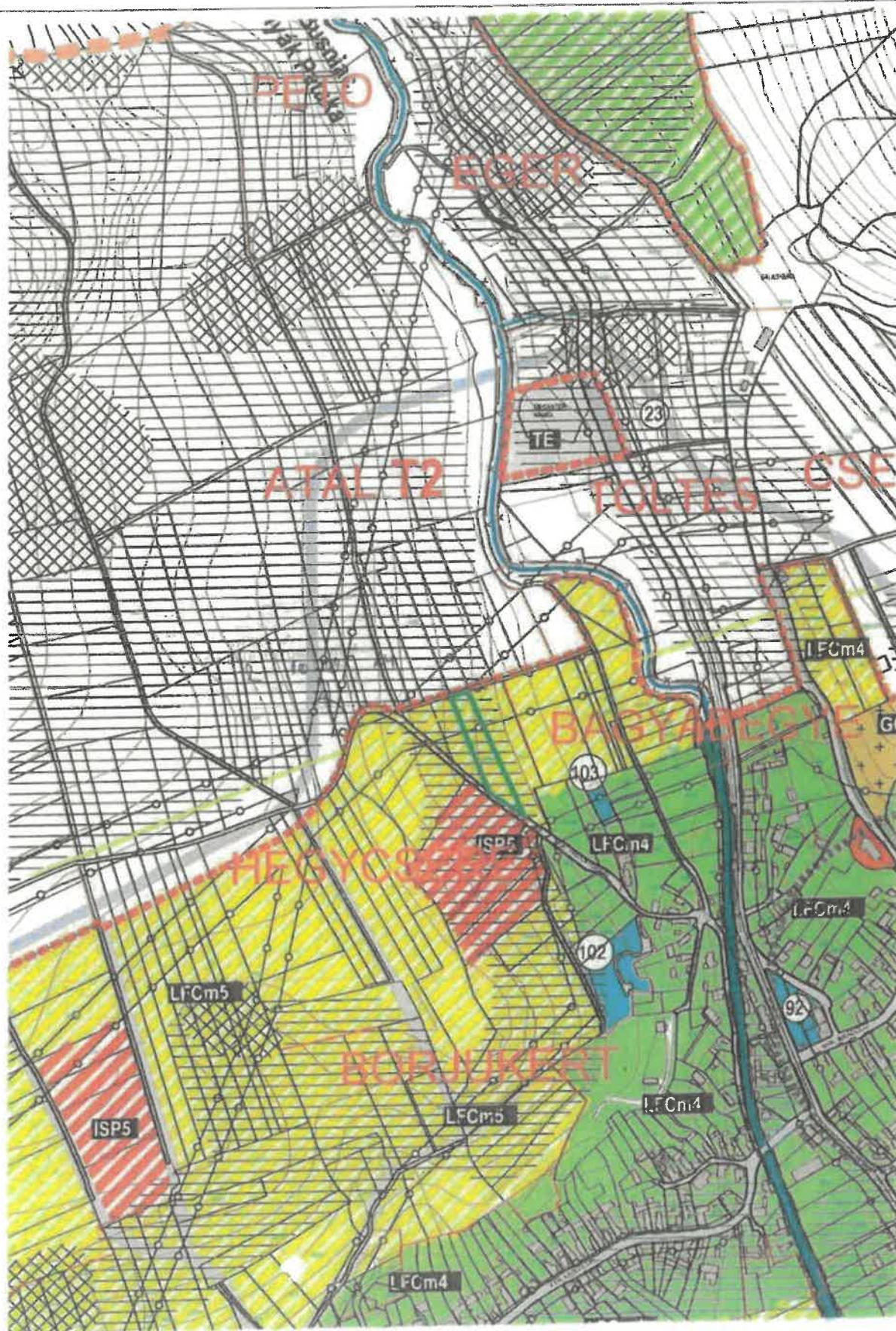
Tarla 'Átal', T16 P339

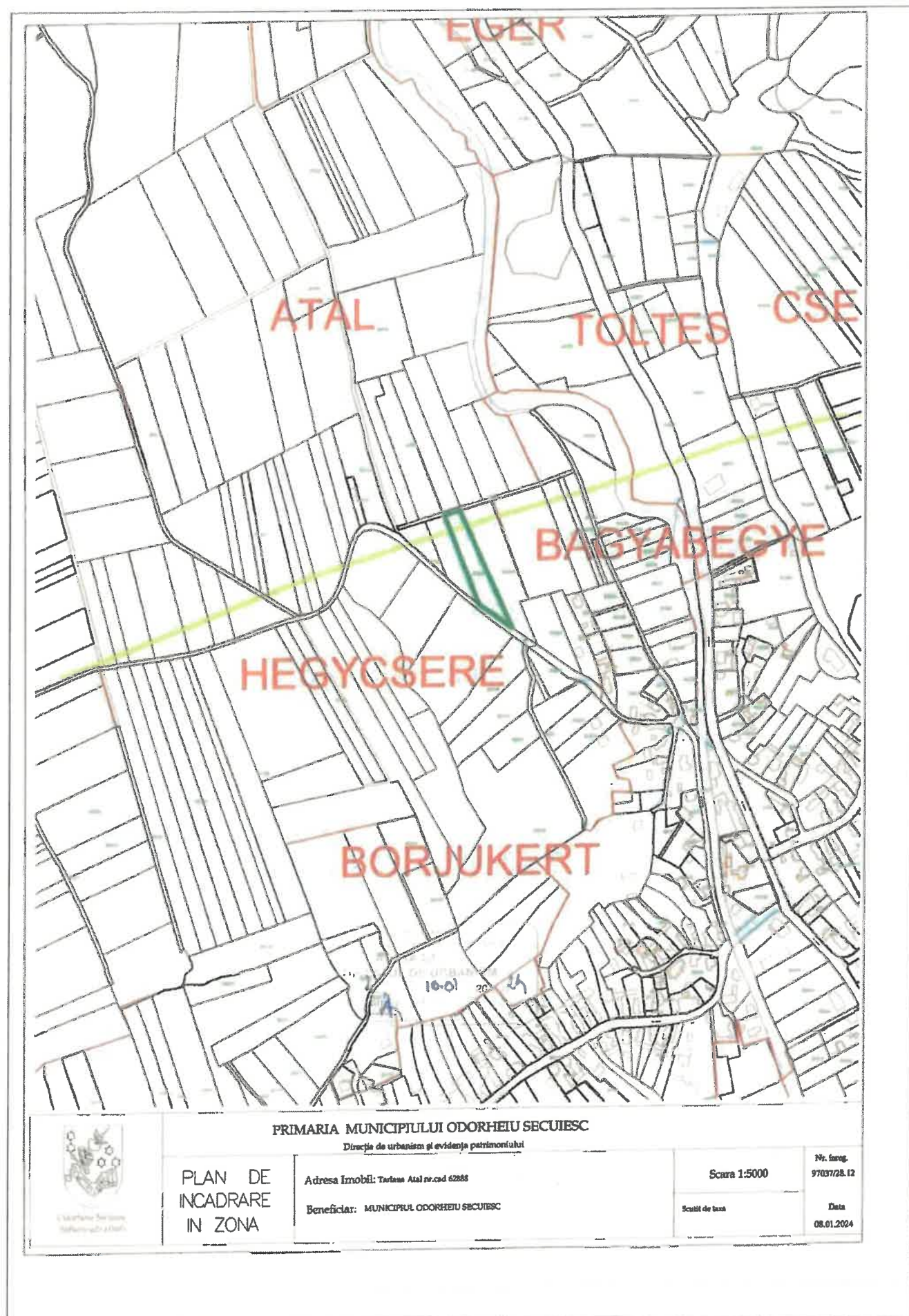
Scara 1:2000



Data: 09.01.2024







PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Diracja de urbanism și evidența patrimoniului



Odorheiu Secuiesc
Municipiul

PLAN DE
INCADRARE
IN ZONA

Adresa Imobil: Târnava Atal nr.cad 62888

Beneficiar: MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

Scara 1:5000

Scutit de taxă

Nr. înreg.
97037/28.12

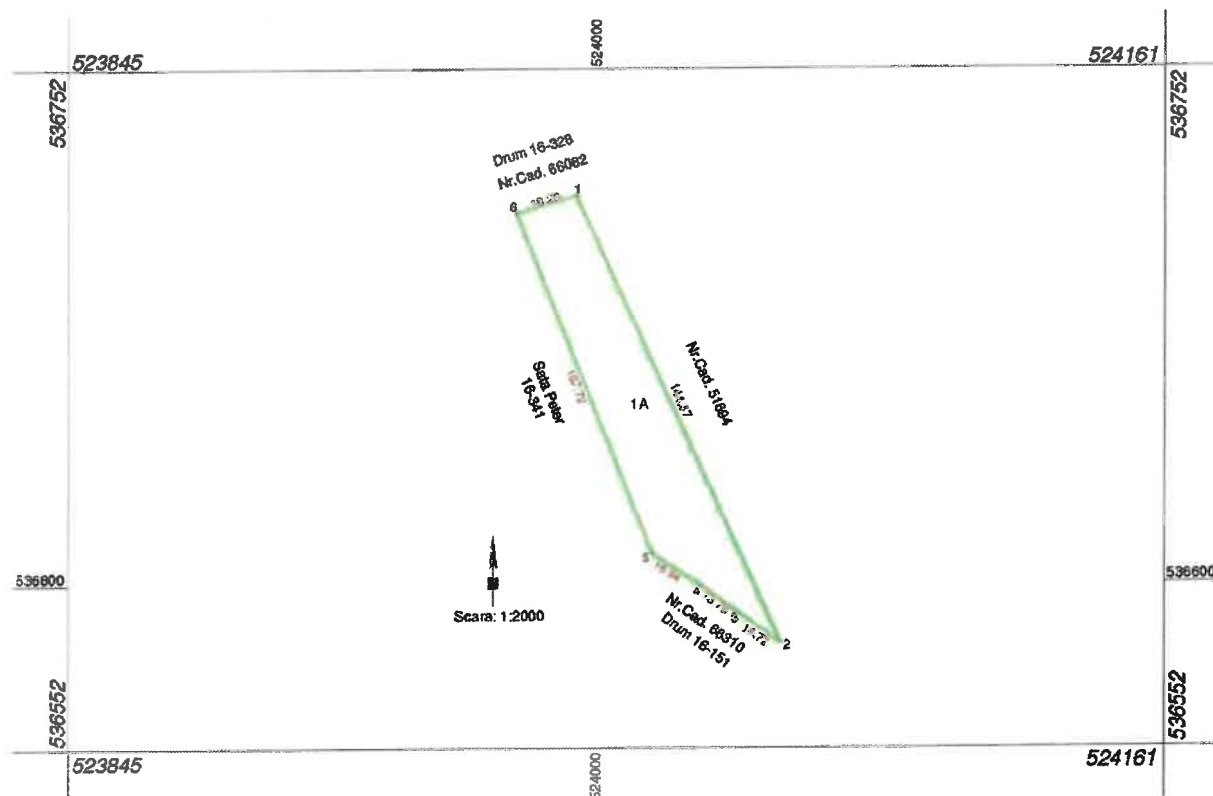
Data
08.01.2024



LEGENDA		CONDUCTA BRANSAMENT	LEA LES	LINE PRINC STALPEL	Constructii
PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC Directia de urbanism si evidenta patrimoniului					
 PLAN DE SITUATIE	Adresa Imobil: Tarisoa Atai nr.cad 62888 Beneficiar : MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC			Scara 1:1000 Scutit: 438	Nr. Inreg. 97097/28.12 Data 08.01.2024

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobil
62888	2633	Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA, Zona 'Ătal', T16 P339
Carte funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
62888		MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC



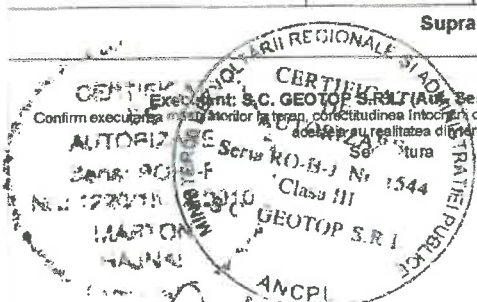
A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	2633	Neîmprejmuit
Total		2633	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2633 mp
Suprafața din act = 2633 mp



Inspector
Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară
Semnătura

Data: 09.01.2024

8.4. Date de piață (oferte, tranzactii, etc)

Székey

Hirdető

Segítség

Bejelentkezés

Hirdetés feladás

Menü

Keresés

Kategória

Település

Megye

Még több

Kérlek

Ingatlan - Turizmus » Föld

Beltelék Székelyudvarhelyen, Kadicsfalván

2 600 EUR/ár (alkudható)

Szponzorált hirdetés








Hirdetés tartalma

Eladó 30 ár panorámás beltelék Székelyudvarhelyen, Kadicsfalván a Rét utcában, lakott terület mellett

- A terület 26 méter széles és 119 méter hosszú, gyönyörű panorámával
- Városrendezési tervvel (PUG) rendelkezik, amely alapján építkezésre alkalmas lakóterületnek van nyitva
- A terület előtt kijelölt út van, közlekedésre
- Tiszta telekkönyvvel, azonnal átruható

Ár: 2600€ / ár

Elérhetőség: 0741 656 870

Információk a hirdetésről

Szponzorált hirdetés

Ár	2 600 EUR /ár (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2024.01.05
Megtekintve	11 alkalommal
Azonosító	#850044

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

Földész Krisztina

Település

Székelyudvarhely / Hargita megye

0741 656 870

Comparabila 1

Székelly Hirdető

Segítség

Bejelentkezés

Hirdetés feladás

Menu

Keresés

Kategória

Település

Megye

Még több

Keres

logatlan - Történelem - Telenk

Belterület Székellyudvarhely

2 000 EUR/ár

Hirdetés tartalma

Eladó Székellyudvarhely, kadicstali részén, a Color Metal szomszédságában 1534 m2 belterület (taria 7 parcela 96), rendezett papírokkal Ár: 2000 euro/ár

Tel: 0745235086

Információk a hirdetésről

Ár

2 000 EUR /ár

Hirdetés jellege

Kínál

Feladási idő

2023 12.11

Megtekintve

71 alkalommal

Azonosító

#737656

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

Eladó

Település

Székellyudvarhely / Hargita megye

0745 235 086

Comparabila 2

Székelly Hirdető

Segítség

Bejelentkezés

Hirdetés feladás

Menu

Keresés

Kategória

Település

Megye

Még több

Keres

Ingatlan - Turizmus - Telek

Bellelek udvarhely szélén csendes zónában

21 EUR/négyzetméter (alkudható)

Szponzorált hirdetés




Hirdetés tartalma

Eradó 73 ár bellelek Székellyudvarhely határában Tibód irányába nem főút mellett

Információk a hirdetésről

Ár

21 EUR /négyzetméter (alkudható)

Hirdetés jellege

Kínál

Feladás idő

2023.11.28

Megtekintve

124 alkalommal

Azonosító

#751696

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

Jossef

Település

Székellyudvarhely / Hargita megye

0744 217 803

Comparabila 3

8.5. Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62888 Odorheiu Secuiesc

Nr. cerere	58354
Ziua	27
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100162812019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Odorheiu Secuiesc, Jud. Harghita, Trupul 'Átal'

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62888	2.633	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40056 / 10/09/2019		
Act Administrativ nr. HCL nr. 52, din 28/03/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc; Act Administrativ nr. Certificat de identitate nr.43520, din 04/03/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 44152, din 09/09/2019 emis de Municipiul Odorheiu Secuiesc, documentația cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, CIF:04367558, ca domeniu privat		

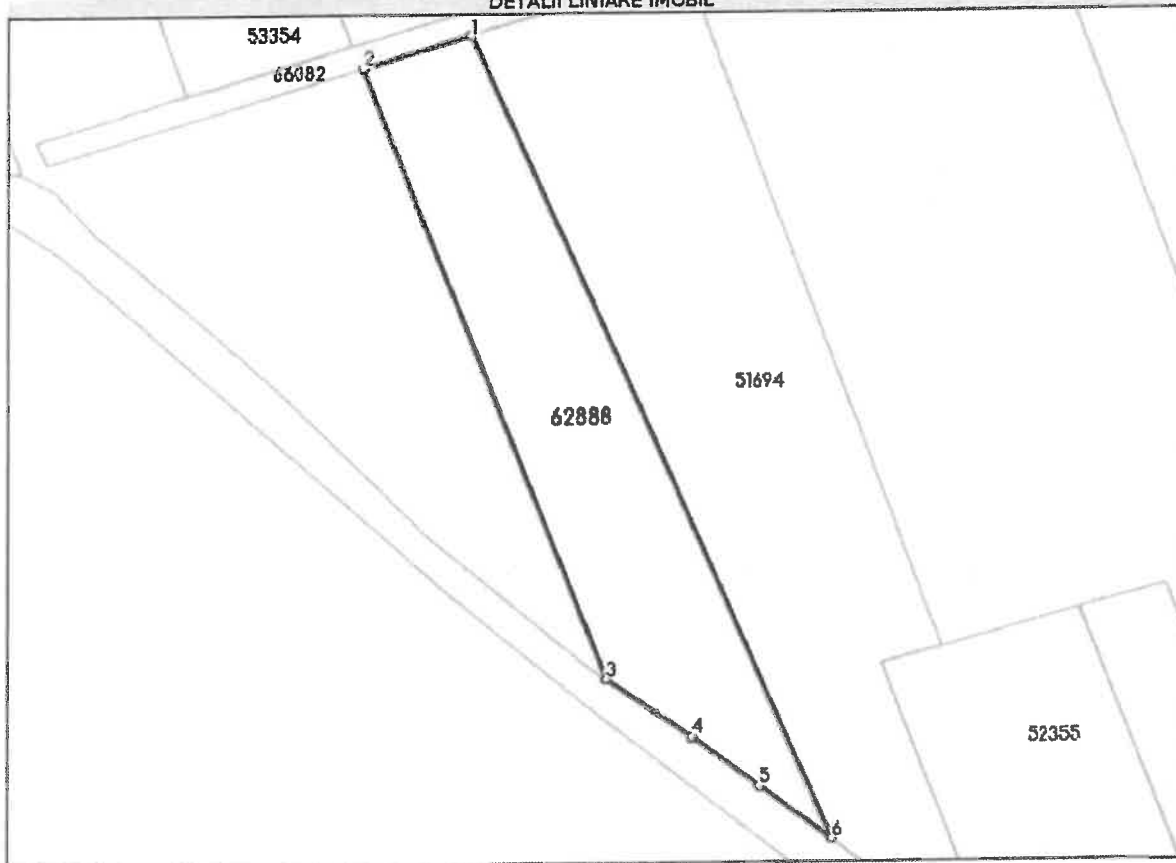
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62888	2.633	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.633	16	339	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.203
2	3	107.721
3	4	16.944
4	5	13.794
5	6	14.723
6	1	144.37

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

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

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

Data și ora generării,

27/12/2023, 09:00

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC
Nr. 97037 din 10 / 01 / 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2 din 10.01. 2024

În scopul:

INFORMARE DESPRE SITUAȚIA URBANISTICĂ A IMOBILULUI

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**, (CNP/CUI: 4367558), prin reprezentant: Sandor Alpar cu domiciliul/sediul în România, județul Harghita, localitatea Odorheiu Secuiesc, satul -, sectorul -, cod poștal 535600, Piața Városháza, nr. 5, telefon/fax, e-mail, înregistrată la nr. 97037 din 28.12.2023, pentru imobilul -, situat în județul HARGHITA, municipiul ODORHEIU SECUIESC, satul -, sectorul -, cod poștal 535600, țaria Átal, zona Cădișeni fnr sau identificat prin CF. nr.62888 în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Odorheiu Secuiesc nr. 287/2017, 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:**

Imobilul studiat se află în intravilanul localității conform PUG aprobat cu Hotărârea nr. 287 din 2017 a Consiliului Local Odorheiu Secuiesc
Teren proprietate: domeniu privat al municipiului

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren viran intravilan
Destinația actuală: LFCm5 – Zona de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse - situate în exteriorul zonei centrale și a zonelor protejate;
Suprafața studiată: 2633 mp în CF. nr.62888

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul în cauză este inclus în CF. nr. 62888, cu o suprafață de 2633 mp. Conform PUG, terenul studiat se află în LFCm5 – Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime max. P+2 și funcțiuni complementare propuse - situate în exteriorul zonei centrale. S-a solicitat eliberarea certificatului de urbanism pentru informare asupra construibilității terenului. Imobilul are acces la prelungirea străzii Trecătoarei. Parcela studiată este traversată de conducta de transport gaz. În zona de protecție a conductei de gaz este interzisă amplasarea construcțiilor. Totodată este interzisă circulația vehiculelor, depozitări de materiale, săpături, zona având destinația de zonă verde. **Întreaga parcelă este în zona cu interdicție temporară de construire datorită alunecării de teren cu risc mediu de declanșare.** Până la elaborarea de expertiză geotehnică pe terenurile cu risc mediu-ridicat și mediu de declanșare / redeclanșare a alunecărilor de teren (se recomandă clădiri ușoare izolate cu regim de înălțime max. D+P+M și POT=15%);

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG, înainte autorizării lucrărilor de construire, trebuie elaborat și aprobat un plan urbanistic zonal, care reglementează zona din punct de vedere urbanistic. **UTILIZĂRI ADMISE ÎN LFCm5:** - locuințe individuale și colective mici existente și propuse cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat); - servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 150 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale); - scuaruri publice; - locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport; - construcții aferente echipării tehnico-edilitare; - căi de acces carosabile și pietonale, parcaje. Condițiile de amplasare se vor stabili prin PUZ. **INDICATORI URBANISTICI** pentru UTR LFCm5 - POT max (40 %), CUT max 1,20 mp ADC/ mp teren Regim de înălțime max P+2. (doar dacă expertiza geotehnică permite) Conform Art. 32 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare elaborarea PUZ-ului se va face în baza unui Aviz prealabil de oportunitate. Avizul prealabil de oportunitate se emite în conformitate cu Art. 32. alin (3), în baza unei solicitări scrise. Suprafața studiată se va stabili prin Avizul Prealabil de Oportunitate. Utilizările admise, condițiile de ocupare ale terenului, caracteristicile parcelelor, indicatorii urbanistici, accesele se vor stabili prin PUZ corelate cu prevederile RLU. Profilul stradal respectiv accesul la strada nou formată va fi dezmembrată și va fi trecută în CF având categoria de folosință drum. După elaborarea Planului Urbanistic Zonal, documentația împreună cu avizele și studiile cerute va fi înaintată spre aprobare Consiliului Local Odorheiu Secuiesc. După aprobare prin HCL, Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devin opozabile în justiție

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

INFORMARE DESPRE SITUAȚIA URBANISTICĂ A IMOBILULUI

^{*)} Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitări, formulată în cerere.

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

..... (autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestuia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d¹) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

d²) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d³) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d⁴) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

g) dovada de luare în evidență OAR.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

**PRIMAR,
GÁLFI ÁRPÁD**

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
VENCZEL ATTILA**

**ARHITECT-ŞEF,
BIHARI CRISTINA**

Red. L. M.

Scutit de plată conform Codului Fiscal la data de 28.12.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.01.2024

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în
condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

L.S.

ARHITECT- ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Teren Atal

From: Sándor Alpár (sador.alpar@udvarhely.ro)

To: aron.beres@yahoo.com

Date: Thursday, January 11, 2024 at 01:00 PM GMT+2

Având în vedere solicitarea D-voastră din data de 10.01.2024, Vă rugăm ca evaluarea terenului identificat prin CF 622888 Odorheiu Secuiesc, să se facă în ipoteza de teren neconstruibil.

Sándor Alpár
Irodavezető
sef birou

Mobil: +40-733-313.028
E-mail (hu): sador.alpar@udvarhely.ro
E-mail (ro): sador.alpar@odorhei.ro

151142652
2809_logo.
png

Székelyudvarhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Mezőgazdasági Iroda
Cím: 535600 Székelyudvarhely, Városháza tér 5. szám, I. emelet, 143. iroda, Harghita megye, Románia
Telefon: +40-266-218145 • Fax: +40-266-218032 • E-mail: office@udvarhely.ro • Honlap: www.udvarhely.ro

Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc
Biroul agricol
Adresa: 535600 Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza nr. 5, etajul I, biroul nr. 143., Județul Harghita, România
Telefon: +40-266-218145 • Fax: +40-266-218032 • E-mail: office@odorhei.ro • Website: www.odorhei.ro



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

CONFORM CU
ORIGINALUL

Hotărârea nr. 337/2022

privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 46/1294/S/14.07.2022 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 46/1295/S/14.07.2022 al Direcției Economice, Serviciului de Impozite și Taxe Locale, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 46/1886/S/28.09.2022 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv Avizul nr. 46/1887/S/28.09.2022 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În baza prevederilor art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de faptul că, proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, așa cum reiese din procesul verbal de afișare nr. 46/1296/S/14.07.2022,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. c), 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 criteriile de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă delimitarea zonelor de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei nr. 3 și anexei nr. 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

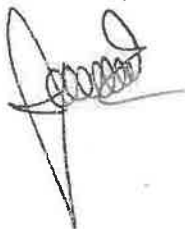
Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu 16 voturi pentru, din cei 16 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 29 septembrie 2022.

Președintele de ședință,
Consilier local,
BENEDEK Árpád – Csaba



Contrasemnează
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEL Atila



24	Széldomb	D
25	Karéj	D
26	Borjúkert	D
27	Hadréve	D
28	Szejkefelé	D

	Tarlalele - parțial în intravilan	ZONA Propus 2023
1	Mogyoró	D
2	Kétpatakköze	D
3	Csorgótető	D
4	Gálkútja	D
5	Cserelaposa	D
6	Árpád	D
7	Mocsolya	D
8	Torok	D
9	Cseplesztető	D
10	Csepleszoldal	D
11	Agypataka	D
12	Kicsipusztá	D
13	Lókert	D
14	Kerekcseré	D
15	Nagyoldal	D
16	Borsairét	D
17	Székhídja	D
18	Csicser	D
19	Budvároldal	D
20	Telekpataka	D
21	Nagykert	D
22	Nagyvápa	D
23	Szentkirályitag	D
24	Szármány	D
25	Zavarasza	D
26	Tanva	D
27	Bágyabegye	D
28	Töltés	D
29	Csereponk	D
30	Felsőlok	D
31	Szárnyakutja	D
32	Borvízoldal	D
33	Vadutca	D
34	Szejke	D

Notă: În cazul în care, în urma delimitării zonelor, sunt terenuri care nu au fost cuprinse în nici o zonă, acestea se consideră a fi în zona A.

Handwritten signature

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 59 / 2024

SC TEAM RONEXPERT SRL BRASOV
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643 ...
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE



RAPORT DE EVALUARE

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC

Raport nr.: 681 - 1 / 2024 (comanda 232 / 2024)

Obiect: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1353 MP
MUN. ODORHEIU SECUIESC - ZONA CSALOKA



IANUARIE 2024



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 10.01.2024 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a proprietății imobiliare - teren intravilan - situat în municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita de către Beres Aron, în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

SC Team RonExpert SRL, prin personalul de specialitate, a efectuat inspecția proprietății imobiliare a cărei proprietar este BODA ELEK FERENCZ, înscrise în C.F. nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 58643 (1353 mp conform Sentința 953/2022).

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în cazul tranzacționării (efectuare schimb) pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2024 și poate fi utilizată doar în acest scop. Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan. Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin piață, și anume:

VALOARE IMOBIL (suprafața de 1353 mp din nr. cad. 58643)	31.440 euro echivalent a 156.330 lei - rotunjit (pentru suprafata de 1353 mp - conform sentință 953/2022) la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.01.2024
---	---

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei IANUARIE 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9724 RON = 1 EURO;
- Prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662) IN
Membru titular ANFVAR – EPI, EBM



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluarii
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.3. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

Raportul de evaluare conține 41 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Evaluator: SC Team RonExpert SRL - membru corporativ ANEVAR (aut. 0643), prin Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2024, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC.

Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piata Varoshaza nr. 5, judetul Harghita.

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piata Varoshaza nr. 5, judetul Harghita.

Scopul evaluării bunului ce face obiectul raportului este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în cazul tranzacționării (efectuării unui schimb) pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2024.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenul intravilan în suprafață de 1353 mp, din număr cadastral 58643, având categoria de folosință drum (reprezentând porțiuni din str. Csaloka, conform expertiză topografică întocmită de ing. dr. Rakossy Botond Jozsef).

Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate.

Adresa proprietății – municipiul Odorheiu Secuiesc - zona Csaloka, județul Harghita.

Tipul valorii estimate este "valoarea de piață" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea de piață este 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"

Data evaluării este 10.01.2024, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 10.01.2024, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut cu ocazia evaluării patrimoniului municipiului (categoria strazi).

Data redactării raportului de evaluare este 10.01.2024

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii:

V piață (rotunjită) = 31.440 euro echivalent a 156.330 lei – metoda comparatiei directe (metodă din cadrul abordării prin piață)

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Țiriac – valabilă pe anul 2024.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)
Membru titular ANEVAR – EPI, EBM



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Beres Aron, în baza comenzii nr. 232/2024.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2024

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de personalul de specialitate al evaluatorului
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piața Varoshaza nr. 5, județul Harghita.

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piața Varoshaza nr. 5, județul Harghita.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzactionării / efectuării unui schimb de terenuri.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară - terenuri intravilane - situate în municipiul Odorheiu Secuiesc - zona Csaloka, județul Harghita.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafața totală de teren este de:

- 1353 mp - conform sentință 953/2022

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 10.01.2024, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspecția proprietății a avut loc cu ocazia evaluării patrimoniului și a fost realizată de către evaluator; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada ianuarie 2024; data evaluării este 10.01.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4,9724 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 10.01.2024.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, eliberate cu nr. cerere 185 / 04.01.2024;

- Sentința 953/2022 a Judecătoriei Odorheiu Secuiesc

- Raport de expertiză judiciară - specialitatea topografie - dr. ing. Rakossy Botond Jozsef

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul proprietarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- presa de specialitate;

- baza de date a evaluatorului;

- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumate.ro, szekelyhirdeto.ro, wellimob.ro;

- revistele de profil;

- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Odorheiu Secuiesc și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client - teren având categoria de folosință drum
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport
- pe terenul evaluat se afla infrastructura strazii - aceasta infrastructura nu a făcut obiectul evaluării

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (ianuarie 2024) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Municipiul Odorheiu Secuiesc (în maghiară Székelyudvarhely, în germană Odorhellen) se situează în județul Harghita. Localitatea străbătută de râul Târnava Mare este poziționată la o altitudine medie de 481 m și face parte din Regiunea de Dezvoltare Centru. Microregiunea Odorhei, împreună cu filiala Cristur este situată în partea de sud-vest a județului Harghita.

Fiind centrul zonei Odorhei, municipiul este învecinat cu 4 localități: satele componente comunelor Dealu, Brădești, Mărtiniș și Feliceni, cuprinzând în total 4.779 ha. În ceea ce privește caracteristicile naturale, anturajul localității se mândrește cu numeroase valori naturale și culturale. Zona este împrejurată de dealuri cu o înălțime medie, acoperite de păduri de foioase, ceea ce determină aspectul vizual al localității.

Pe lângă centrul istoric al orașului se pot delimita următoarele zone ale Municipiului Odorheiu Secuiesc: Sâmbătești, partea sudică, zona Beclean, Cădișeni, cartierele Beclean și Taberei, Csalóka – Tabăra Sașilor, Csaloka.

Sistemul urbanistic și stabilirea indicilor urbanistici ai Municipiului Odorheiu Secuiesc sunt prevăzuți și prezentați în conformitate cu prevederile legale în vigoare ale Planului Urbanistic General (PUG) iar, conform noului Plan Urbanistic General, administrația locală planifică o creștere a suprafeței cartierelor cu 310% și creșterea suprafeței unităților productive și agricole cu 41,91%, respectiv creșterea zonei spațiilor verzi cu 153%.

Teritoriul administrativ al Municipiului Odorheiu Secuiesc este străbătut de traseele:

- DN13A în direcția Miercurea Ciuc și Târgu Mureș; DJ137 în direcția Sighișoara (Cristuru Secuiesc); DJ134A în direcția Dealu; DC32 în direcția Forteni (face parte din teritoriul administrativ al comunei Feliceni); DC27 în direcția Călugăreni (face parte din teritoriul administrativ al comunei Mărtiniș, drum deteriorat).

Municipiul momentan nu este racordat la rețele de autostrăzi și coridoarele paneuropene de transport. În prezent este în curs de construire autostrada Nădlac-Sibiu pe traseul coridorului IV paneuropean, unele loturi ale autostrăzii au fost deja deschise circulației. Pe autostrada Transilvania Brașov-Borș a fost deschisă circulației doar secțiunea Câmpia Turzii-Gilău cu o distanță de 52 km.

Planul de Dezvoltare al Regiunii „Centru” pentru perioada 2014-2020 prevede în calitate de proiecte prioritare repararea și dezvoltarea celor patru drumuri județene dintre care două vor eficientiza accesibilitatea Municipiului Odorheiu Secuiesc: DJ 133 din direcția județului Mureș, DJ 137A din direcția județului Brașov, respectiv DJ 131 din direcția județului Covasna. Modernizarea drumurilor județene vor contribui la înființarea unei legături economice, turistice, financiare între localitățile înconjurătoare și Municipiul Odorheiu Secuiesc, astfel se va consolida rolul microregional al localității.

Municipiul Odorheiu Secuiesc este în prezent orașul cel mai semnificativ al județului Harghita din punct de vedere economic, ocupând primul loc în privința celor zece IMM-uri cele mai remarcabile producând o cifră de afaceri realizată în anul 2013 de peste 2,1 miliarde lei reprezentând 40% din totalul veniturilor realizate în sectorul IMM ale celor șase orașe principale ale județului. Economia orașului Odorheiu Secuiesc se concentrează în jurul activităților industriale și comerciale deoarece aceste două sectoare asigură 88% din veniturile generate de întreprinderile înregistrate în oraș, precum și 78% din numărul locurilor de muncă.

În repartitia pe sectoare a veniturilor realizate de întreprinderile înregistrate în oraș se remarcă industria textilă, industria tipografică și a hârtiei, precum și industria grea și cea a construcțiilor.

Deși punctul forte al Municipiului Odorheiu Secuiesc este industria prelucrătoare, nu trebuie neglijată importanța agriculturii zonei. În anul 2014, 3.314 hectare de teren agricol se află în interiorul hotarelor administrative ale municipiului, din care 752 de hectare constituie teren forestier.

Din fondurile alocate programului PHARE – instrumentul principal de pre-aderare finanțat de către Uniunea Europeană – a beneficiat și Municipiul Odorheiu Secuiesc în anul 2006 în cadrul programului „Drumul apelor minerale”.

Axa prioritară 5 a Programului Operațional Regional pe perioada 2007-2013 a fost dedicată dezvoltării durabile și promovării turismului, ceea ce reprezintă 15% din totalul bugetului programului.

Până în anul 2020, orașul Odorheiu Secuiesc va deveni un centru microregional dinamic, care are întotdeauna în vedere tradițiile și obiceiurile sale; astfel va deveni un oraș atrăgător atât pentru investitori, cât și pentru turiști, un oraș cu nivel de trai ridicat atât al locuitorilor orașului, cât și ai zonei.

În acest sens, în portofoliul de proiecte se regăsesc:

- Regenerarea și revitalizarea urbană a Centrului istoric a Municipiului Odorheiu Secuiesc;
- Elaborarea Planului de mobilitate urbană durabilă pentru Municipiul Odorheiu Secuiesc;
- Construire variantă drum ocolire cu statut de stradă urbană nord-vest a Municipiului Odorheiu Secuiesc;
- Asigurarea unui trafic fluidizat, fără blocaje, prin amenajarea unor intersecții importante din Municipiul Odorheiu Secuiesc.
- Dezvoltarea infrastructurii prevede ca obiectiv strategic realizarea unui mediu urban plăcut, prin dezvoltarea infrastructurii de trafic și de utilități publice. Centrul municipiului se va transforma într-un spațiu public comunitar, care avantajează traficul pietonal și cu bicicleta în detrimentul traficului auto și are în vedere asigurarea condițiilor favorabile deplasării copiilor, respectiv persoanelor însoțitoare ale copiilor. Prin noul Plan Urbanistic General se urmărește reducerea nivelului de zgomot ridicat datorat traficului în anumite zone de locuit ale municipiului prin reproiectarea fluxului de autoturisme, în special în centru, creșterea fluentei circulației prin amenajarea unor noi locuri de parcare (subterane) în centru, reabilitarea stăzilor locale în vederea asigurării accesului facil al locuitorilor în centru, pe DN 13A și pe DJ 137, dezvoltarea transportului public în dauna circulației autoturismelor, precum și realizarea drumurilor de ocolire a orașului spre sud și nord. Se propune mutarea gării CF din centru spre marginea localității, realizarea străzilor și aleelor pietonale, în special pe malul râului.

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în municipiul Odorheiu Secuiesc, județ Harghita, proprietatea BODA ELEK FERENCZ, este compusă din terenul intravilan în suprafață 1372 mp, cu număr cadastral 58643, având categoria de folosință drum.

Din această suprafață, conform solicitării beneficiarului, se evaluează suprafața de 1353 mp.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând BODA ELEK FERENCZ; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;
- **Drept de proprietate dobândit prin:** contract de donație nr. 55/18.01.2013, emis de Lorincz Ildiko Ilona; act cf 26591 / 16.12.2013.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică în numărul cadastral 58643, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 58643 a municipiului Odorheiu Secuiesc, proprietar fiind BODA ELEK FERENCZ.

Arterele de circulație învecinate sunt asfaltate.

Tipul zonei de amplasare:

- Intravilanul mun. Odorheiu Secuiesc, zona LFCm4 - cai de circulație - conform plan atasat.

În zonă se află:

Unități edilitare: la teren

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): fara.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare: Zona de referință mediana

(zona C, conform zonificării municipiului).

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: în vecinătatea terenului.
- terenul face parte din str. Csaloka;
- amplasamentul nu este împrejmuit;
- terenul are categoria de folosință drum - conform extras CF atașat (zona "Csaloka");

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: strada Csaloka, asfaltată

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Odorheiu Secuiesc, "Csaloka";
- suprafață totală teren: 1372 mp - conform extras CF, respectiv 1353 mp - conform sentința 953/2022;
- forma: regulată – drum;
- raportul laturilor: favorabil;
- categoria de folosință: drum - conform extras CF (zona "Csaloka");
- topografia: plan.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 58643 Odorheiu Secuiesc;
- terenul este proprietate exclusivă a lui BODA ELEK FERENCZ - conform extras de carte funciară pentru informare nr. 58643;
- servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare: imobil servant pentru corpurile cadastrale enumerate la poziția C1 din extras;
- sarcini existente pe teren, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 58643: nu sunt.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în municipiul Odorheiu Secuiesc, unde, conform hărții de zonare seismică (PGA) din P100-1/2013, întocmită de Centrul de Cercetare pentru Evaluarea Riscului Seismic din Universitatea Tehnică de Construcții București, se estimează o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g = 0,15g$.

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

Teren și contaminări:

- nivel scăzut al zgomotului, prafului și gazelor emise: trafic redus;
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

- terenul cu număr cadastral 58643, este în proprietatea lui BODA ELEK FERENCZ, conform contract de donație nr. 55/18.01.2013, emis de Lorincz Ildiko Ilona; act cf 26591 / 16.12.2013.

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber, având categoria de folosință drum.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință drum (zona "Csaloka").
Suprafață teren – 1353 mp (conform sentință 953/2022).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform PUG - zona LFCm4 - cai de circulație

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber construibil;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietăți învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine)
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, gaz, canalizare;
 - **Forma și deschidere:** regulată, face parte din str. Csaloka;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona municipiului Odorheiu Secuiesc;
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice și de cult.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor din zona Csaloka, și în vecinătate.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpărarea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea privind Închirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, există cerere și din punct de vedere al închirierii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat anul trecut printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2019, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața imobiliară există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de proprietăți imobiliare disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți imobiliare nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Cererea a trecut printr-o fază de plafonare în a doua jumătate a lunii trecute, pentru ca, apoi, să crească ușor.

După scăderea consemnată în cel de-al doilea trimestru al anului – evoluție cu totul firească în contextul situației din domeniul sanitar și restricțiilor de circulație impuse de autorități – cererea pentru proprietăți rezidențiale a revenit pe creștere încă din perioada iulie-septembrie a anului 2020.

Ulterior, în februarie 2022, odată cu declanșarea conflictului dintre Rusia și Ucraina, au apărut noi motive de incertitudini din punct de vedere economic, urmate de creșterea inflației, și a ratelor creditelor, care au afectat cererea pentru proprietăți.

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de oportunitățile aparute pentru investitori în agricultura, creșterea interesului investițional și oportunitățile de creditare.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere incurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii trei ani, prețurile terenurilor rezidențiale la nivel național au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ciuda dificultăților create de epidemia de Covid-19, ultimele luni au fost caracterizate de o evoluție pozitivă din punctul de vedere al vânzărilor de proprietăți imobiliare, atât comparativ cu 2020, cât și cu 2019. Astfel, datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) relevă că în al treilea trimestru al anului în curs au fost vândute aproximativ 186.000 de imobile la nivel național, în creștere cu circa 31% față de perioada similară a anului anterior, când erau tranzacționate 142.500 de proprietăți. De remarcat este faptul că pe segmentul unităților individuale a avut loc un avans și mai semnificativ, de peste 80%, de la circa 28.500 de imobile vândute, la circa 51.800.

În conformitate cu tendința ascendentă a prețurilor proprietăților rezidențiale observată la nivel național, 10 din cele 11 mari orașe (cu peste 200.000 de locuitori) monitorizate constant de Imobiliare.ro au înregistrat, în al treilea trimestru, majorări ale sumei medii solicitate la vânzare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – suficientă, așezată pe un trend ascendent;
 - oferta de închiriere – nu sunt informații;
 - stocul total disponibil – suficient, în stagnare;
 - volumul de livrări așteptate: piața activă cu tranzacții relativ medii;
 - prețurile solicitate pentru vânzare* – între 20-60 EUR/mp
 - marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;

În anexe sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

Pasul 6. Prevederea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu			
Comercial	Nu			
Căi de circulație (conform PUG)	Da	Da	Da	Da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru căi de acces.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea de **teren cu destinația de drum**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații

disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;
- aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În anexa nr. 8.1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

V teren = 31.440 euro, echivalent a 156.330 lei - pentru suprafața de 1353 mp (conform sentință 953/2022)

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor metode.

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip teren intravilan în suprafață de 1353 mp (conform sentința 953/2022), situată în municipiul Odorheiu Secuiesc, făcând parte din nr. cad. 58643, înscris în Cartea Funciară nr. 58643 Odorheiu Secuiesc, proprietar BODA ELEK FERENCZ - conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna ianuarie 2024.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Odorheiu Secuiesc, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acestora;
- studierea PUG Odorheiu Secuiesc;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a terenului este aceea de drum.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

V = 31.440 euro echivalent a 156.330 lei - abordarea prin piață (pentru suprafata de 1353 mp - conform Sentință 953/2022)

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii ianuarie 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9724 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL
(suprafața de 1353 mp din
nr. cad. 58643)

31.440 euro echivalent a 156.330 lei - rotunjit (pentru
suprafața de 1353 mp - conform Sentință nr. 953/2022)
la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a
evaluării 10.01.2024

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

EVALUATOR
Membru ANEVAR Beres Aron



Cap. 8. Anexe**8.1. Abordări în evaluare - Metoda comparației directe**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (pentru vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **20-60 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	1353,00 mp	2000,00 mp	2100,00 mp	1000,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	59,0 €/mp	30,9 €/mp	57 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	ianuarie	Curent	Curent	Curent
LOCALIZARE	zona Csallóka	zona Szászok tabora	zona Keresztvápa	zona Széldomb
SUPRAFAȚA (mp)	1353,00 mp	2000 mp	2100 mp	1000 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	teren aferent drum	rezidențial	rezidențial	rezidențial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, ironuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	panta usoara	panta usoara	panta usoara
UTILITATI DISPONIBILE	în apropiere	în apropiere	în apropiere	în apropiere
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata	regulata	regulata

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (imn și nr. de telefon)

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	1353,00 mp	2000 mp	2100 mp	1000 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		59 €/mp	31 €/mp	57 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-5%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-8,9 €/mp	-1,5 €/mp	-8,6 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		50 €/mp	29 €/mp	48 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	29 €/mp	48 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	29 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	29 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	29 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE PIATA	ianuarie-24	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		50 €/mp	29 €/mp	48 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	zona Csaloka	zona Szaszok tabora	zona Kercszvapa	zona Szeldomb
Cuquantum ajustare (%)		-5%	15%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-3 €/mp	4,4 €/mp	-2,4 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	34 €/mp	46 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	1353,00 mp	2000 mp	2100 mp	1000 mp
Cuquantum ajustare (%)		1%	1%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,2 €/mp	0,3 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	teren aferent drum	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-24 €/mp	-17 €/mp	-23 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
Cuquantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1,2 €/mp	0,8 €/mp	1,2 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	panta usoara	panta usoara	panta usoara
Cuquantum ajustare (%)		3%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	1 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	in apropiere	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,4 €/mp	-1,7 €/mp	-2,3 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-49%	-49%	-50%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-23,3 €/mp	-16,4 €/mp	-22,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24 €/mp	17 €/mp	23 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		24,30 €/mp	17,39 €/mp	23,24 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		31,6 €	25,2 €	30,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		63%	86%	62%
Numarul de ajustari (buc.)		6	6	5
VALOARE DE PIATA (rotunjita) * :	23,24 €/mp	31.440 €	echivalent a	156.330 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. C), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

apdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiecti si asupra pretului carcia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

4,9724 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: locație similară

Co_B: locație similară

Co_C: locație superioară (platou)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A: cu suprafața mai mare, primește o justare de 0,5%

Co_B: cu suprafața mai mare, primește o justare de 1%

Co_C: nu necesită ajustări

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (teren de construcții) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: pietruit - inferior (2,5 %)

Co_B: pietruit - inferior (2,5 %)

Co_C: pietruit - inferior (2,5 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundamentale. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: panta usoară - inferior (3 %)

Co_B: panta usoară - inferior (3 %)

Co_C: panta usoară - inferior (3 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: în apropiere - similar

Co_B: în apropiere - similar

Co_C: în apropiere - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată - superior (-5 %)

B: regulată - superior (-5 %)

C: regulată - superior (-5 %)

Nu s-au aplicat ajustări.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

8.2. Fotografii ale proprietății





8.3. Localizare, plan de amplasament, schite



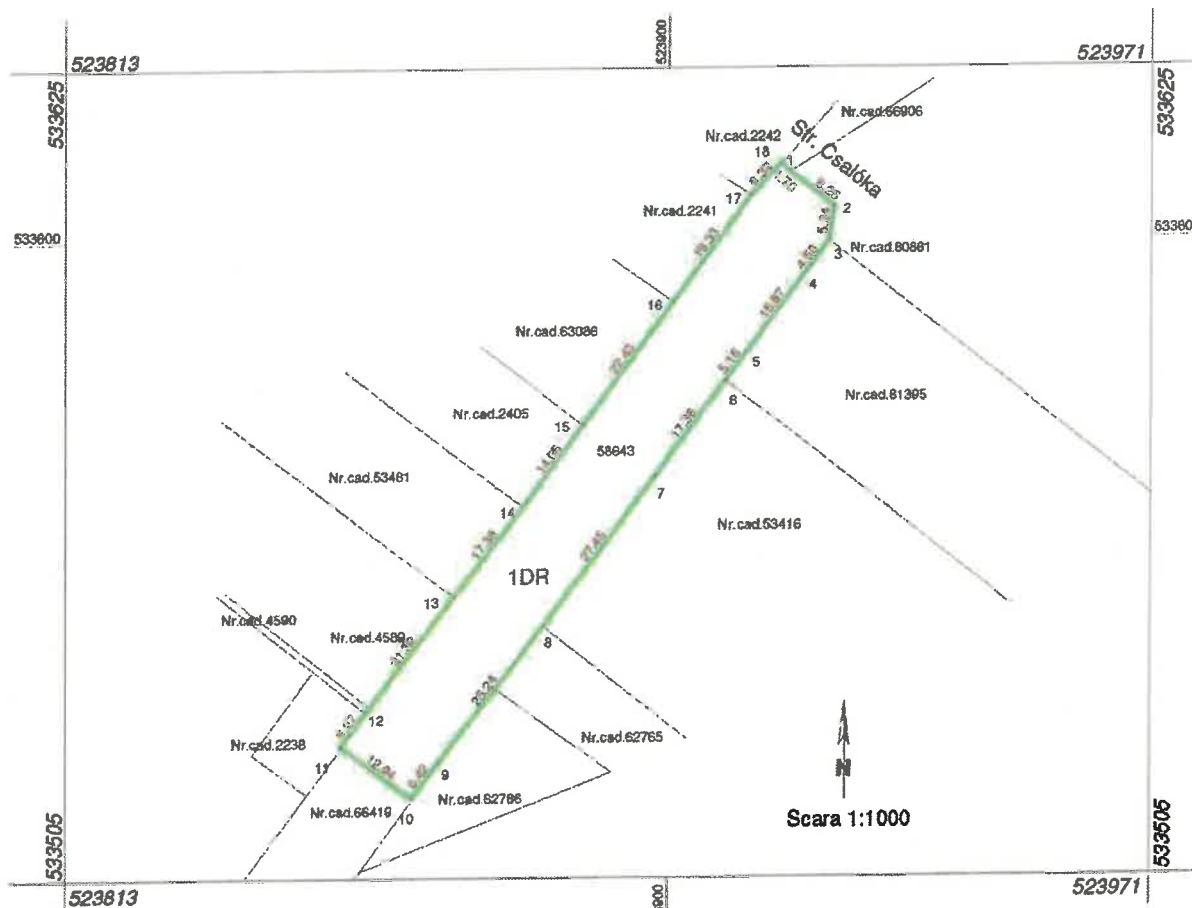
Plan de încadrare în zonă
pentru imobilul: Intravilan, Loc. ODORIEȘTI SECUIESC, Jud. IARGHITA
CF 58643
Scara 1:2000



ANEXA Nr.10
(Anexa nr.16 la regulament)

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobil
58643	1372	Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA

Carte funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
58643	MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	DR	1372	Drum în intravilan
Total		1372	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
"	"	"	"
Total		"	"

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1372 mp
Suprafața din act = 1372 mp

Executanți: S.C. GEOTOP S.R.L. (An. Seria RO-B-J Nr. 1544)

Gonfirm executarea muncilor pentru la teren conformitatea măsurătorii documentatei cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

DE SEMNĂTURĂ

AUTORIZARE

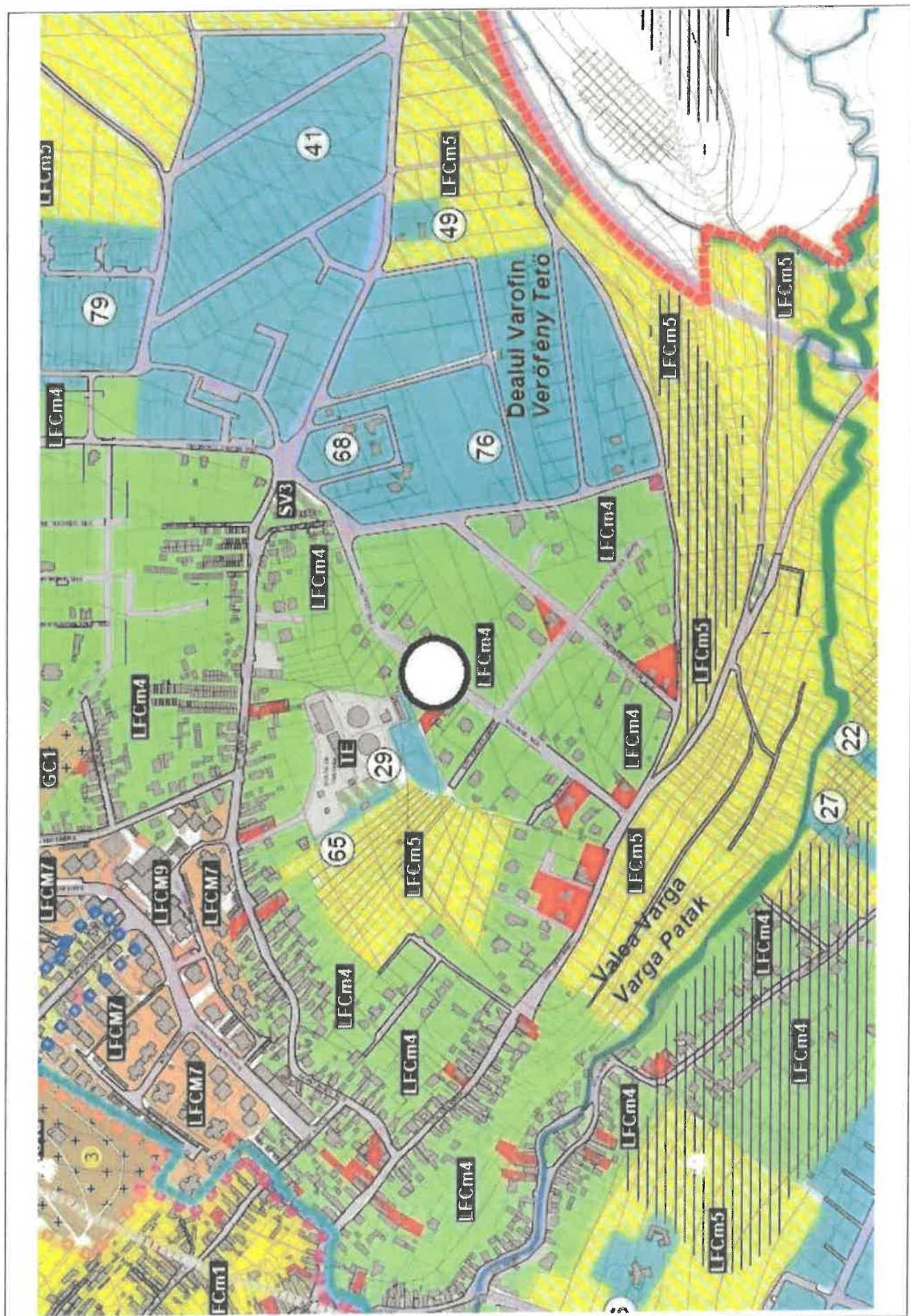
Seria RO B J Nr 1544
Clasa III

S.C. GEOTOP S.R.L.

ANCIPI

Data: 09.01.2024

Inspector
Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul
integrat de cadastru și carte funciară
Semnătura



8.4. Date de piață (oferte, tranzactii, etc)

Székelly **Hirdető**

Segítség

Bejelentkezés

Hirdetés feladás

Menu

Q Keresés

Kategória

Település

Megye

Még több

Keres

Ingatlan - Turizmus » Telek

Telek a Szászok táborában

5 900 EUR/ár (alkudható)

Szponzorált hirdetés

Hirdetés tartalma

Székellyudvarhelyen, a Szászok táborában eladóak 7, 10, illetve 20 áras, PUZ-al rendelkező házépítési beletterületek. Bővebb információkért kérem hívjon: 0748-812-774

Irányár: 59 €/m²

Információk a hirdetésről

Ár

5 900 EUR /ár (alkudható)

Hirdetés jellege

Kínál

Feladási idő

2024.01.05

Megtekintve

10 alkalommal

Azonosító

#852288

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

Székelly Zsolt

Település

Székellyudvarhely / Harghita megye

Weboldal

Telekparter.ro/7

0748 812 774

Email Küldése

Comparabila 1

Székely Hirdető

SegítségBejelentkezésHirdetés feladásMenu

KeresésKategóriaTelepülésMegyeMég többKeres

IngatlanTurizmusTelek

Székelyudvarhelyen- a Keresztvápa utca 2.100 m2 belterület**64 900 EUR**

ELADÓ
SZÉKELYUDVARHELYEN
2.100 M2
BELTERÜLET



ÁRA: 64 900 €



0746-918-793
www.wellimob.ro



Hirdetés tartalma

Eladó Székelyudvarhelyen- a Keresztvápa utca 30 szám alatt 2 100 m² belterület a (Kútmocsárban)

A telek házak között helyezkedik el

A víz villany a átmegy a területen kanalizálás gáz nincs

A területen nincs Területrendezési terv (PUZ).

Ára 64.900 Euró

Telefon: 0746-918-793

Információk a hirdetésről

Ár

64 900 EUR

Termék állapota

Új

Hirdetés jellege

Kínál

Feladási idő

2023.12.27

Megtekintve

39 alkalommal

Azonosító

#853863

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető

V. Eva

Település

Székelyudvarhely / Hargita megye

Weboldal

www.wellimob.ro

 0746 918 793

 Email Küldése

Comparabila 2

Keresés

Kategória

Település

Megye

Még több

Keress

Ingatlan - Tisztaság a Telek

1000 m2 belterület Székelyudvarhelyen a Széldombon**57 EUR/négyzetméter**

Sponsorált hirdetés

**Hirdetés tartalma**

Eladó Székelyudvarhelyen, a Széldombon 1.000 m² örökpanorámás építkezési belterület, lakóházas övezetben. A terület 25 m széles, 40 m hosszúságú és PUZ-al (terüleirendezési terv) rendelkezik. Ipari áram a szomszédos teleken, kanalizálás és víz a telek előtt.

Ára: 57 Euró/m²

Telefon: 0757393463

Sponsorált hirdetés

Információk a hirdetésről

Ár	57 EUR /négyzetméter
Termék állapota	Új
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2023.12.27
Megtekintve	37 alkalommal
Azonosító	#769540

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Well Ingatlan
Település	Székelyudvarhely / Harghita megye
Weboldal	www.wellimob.ro

0757 393 463

Email Küldése

Comparabila 3

8.5. Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58643 Odorheiu Secuiesc

Nr. cerere	185
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare

100162919345



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Odorheiu Secuiesc, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58643	1.372	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26591 / 16/12/2013		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE NR.55, din 18/01/2013 emis de NP LORINCZ ILDIKO ILONA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BODA ELEK FERENCZ, domiciliat in Austria OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53414/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 934 din 21/01/2013;	A1
14935 / 20/03/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. SENTINTA CIVILA NR 953 DIN DOSARUL NR 2429/268/2020, din 19/04/2022 emis de JUDECATORIA ODORHEIU SECUIESC; Hotarare Judecatoreasca nr. DECIZIA CIVILA NR 719, din 17/11/2022 emis de TRIBUNALUL HARGHITA;		
B4	conf.art.35 alin. (5) din Legea nr. 7/1996 Republicat se noteaza Sentinta civila nr. 953/19.04.2022 din dos.nr. 2429/268/2020 pronuntat de Judecatoria Odorheiu Secuiesc, pana la prezentarea dovezii de achitare a tarifulor legale precum si depunerea unei copii legalizate a Hotararii Judecatoresti cu mentiunea ca este definitiva.	A1

C. Partea III. SARCINI

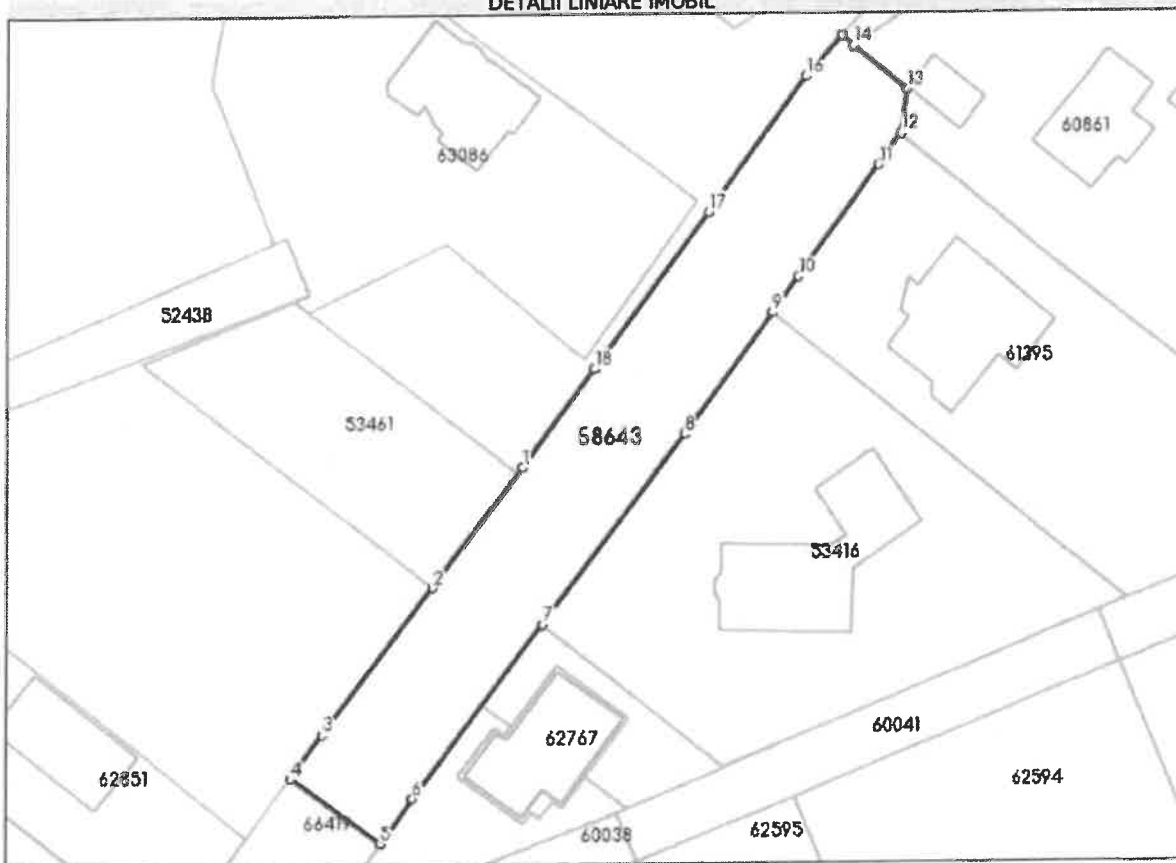
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26591 / 16/12/2013		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. act aut. nr. 4728/2007 emis de BNP Marton Jozsef (si doc. cadastrala);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere asupra imobilului cu nr. cad. 4941 in favoarea parcelor cu nr. cad 4942, 4943, 4944 aflate in cf. nr. 4951, 4952, 4953. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 53414/Odorheiu Secuiesc, inregistrata prin incheierea nr. 18037 din 21/12/2007;	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58643	1.372	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	1.372	-	-	-	Imobil SERVANT de trecere asupra imobilului în favoarea parcelelor cu nr.cad 4942,4943,4944.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.376
2	3	21.322
3	4	6.272
4	5	12.935
5	6	6.42
6	7	25.243

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	27.448
8	9	17.363
9	10	5.158
10	11	15.869
11	12	4.5
12	13	5.239
13	14	8.248
14	15	1.701
15	16	6.317
16	17	19.33
17	18	22.429
18	1	14.054

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/01/2024, 11:38

From: Sándor Alpár (sander.alpar@udvarhely.ro)
To: aron.beres@yahoo.com
Date: Thursday, January 11, 2024 at 02:33 PM GMT+2

Vă rugăm ca evaluarea pentru imobilul CF 58643 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 58643 să se facă pentru suprafața de 1353 mp, prevăzut în Sentință.

Sándor Alpár
irodavezető
şef birou

Mobil: +40-733-313.028
E-mail (hu): sander.alpar@udvarhely.ro
E-mail (ro): sander.alpar@odorhei.ro

151142652
2809_logo.
png

Székelyudvarhely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Mezőgazdasági iroda
Cím: 535600 Székelyudvarhely, Városháza tér 5. szám, I. emelet, 143. iroda, Harghita megye, România
Telefon: +40-268-218145 • Fax: +40-268-218032 • E-mail: office@udvarhely.ro • Honlap: www.udvarhely.ro

Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc
Biroul agricol
Adresa: 535600 Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza nr. 5, etajul I, biroul nr. 143., Județul Harghita, România
Telefon: +40-268-218145 • Fax: +40-268-218032 • E-mail: office@odorhei.ro • Website: www.odorhei.ro

Extras din expertiza topografică din Dosarul nr. 2429/268/2020

6.3 **Determinarea suprafeței de teren ocupată de strada Csalóka.**

Potrivit art. 36 alin.(3) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, eroarea de poziție absolută a punctelor, incluzând erorile de măsurare și erorile punctelor rețelei geodezice de sprijin, nu va depăși ± 20 cm în cazul imobilelor împrejmuite. Având în vedere această toleranță, imobilul nr.cad. 58643 este ocupat după cum urmează:

- o suprafață de 3 mp este ocupată de proprietarii imobilului nr.cad. 60861 (Csata Miklós Ervin și soția Csata Margit-Edit)
- o suprafață de 7 mp este ocupată de proprietarii imobilului nr.cad. 61395 (Silvas Dan-Dionisie căsăt. cu Silvas Judit)
- o suprafață de 8 mp este ocupată de proprietarii imobilului nr.cad. 53416 (Hadjnagy Gábor și soția Hadnagy Zsuzsanna)
- o suprafață de 1 mp este ocupată de proprietarii imobilului nr.cad. 62765 (Mezei András Attila și Straub Beáta-Izabella)
- restul de 1353 mp este ocupată de str. Csalóka

Pe cale de consecință, suprafața de teren ocupată de strada Csalóka din imobilul proprietatea reclamantului este 1353 mp.

Extras din Sentința Civilă 953/2022

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII,
HOTĂRĂȘTE

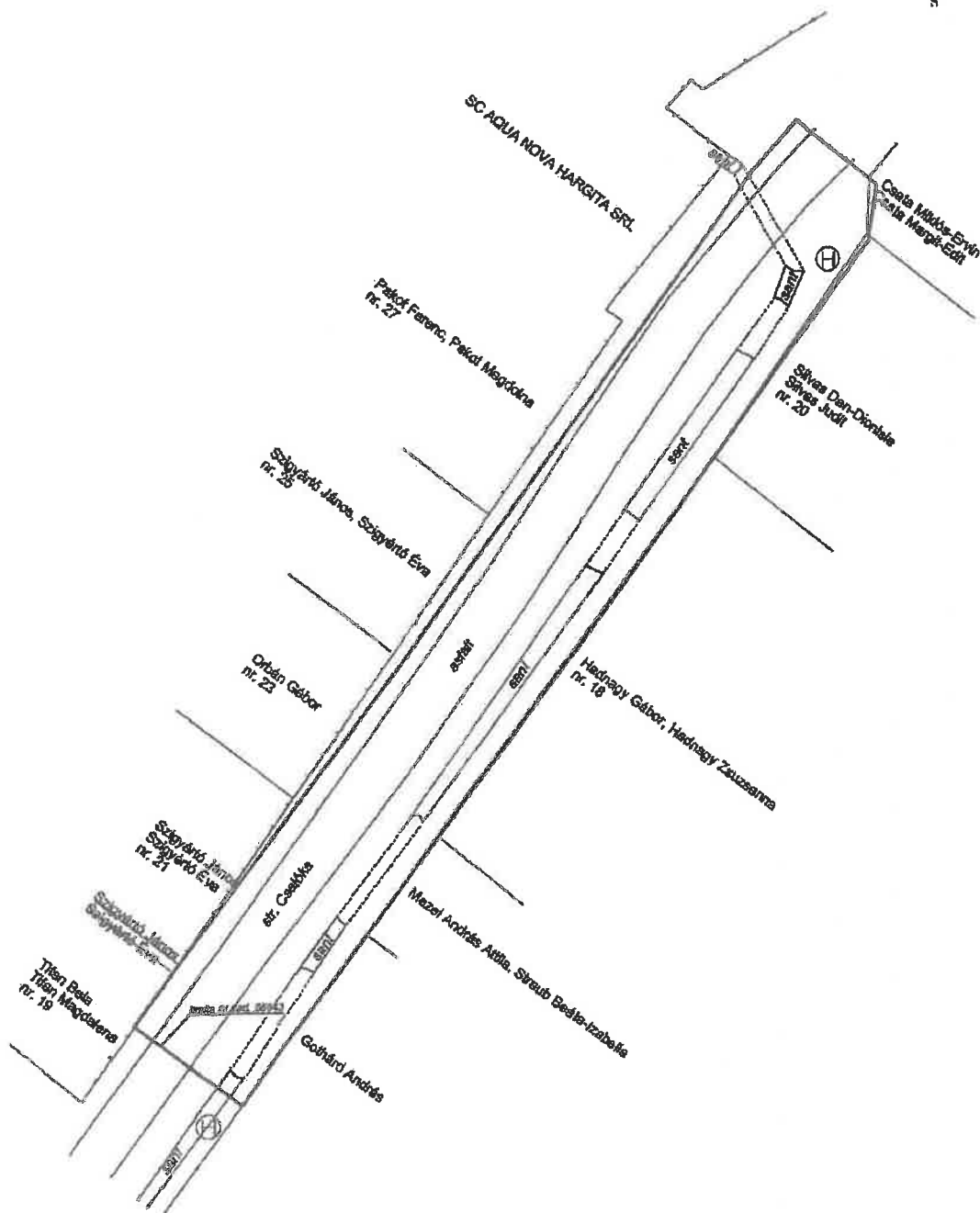
Admite în parte cererea reclamantului **BODA ELEK FERENCZ**, domiciliat în Austria, Wien, Drasche str. 17/31, cu domiciliul procesual ales la avocat Păun Ion, cu sediul profesional în , Ighioara, str. Mitropolit Andrei Șaguna nr. 23, apartament 5, județul Mureș, cod poștal 545400, împotriva pârâtului **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**, cu sediul în Odorheiu Secuiesc Piața Primăriei nr. 5, județul Harghita,

Obligă pârâtul să lase în deplină proprietate și posesie suprafața de 1353 mp de teren din imobilul înscris în CF 58643 Odorheiu Secuiesc, cu nr. cad. 58643, în starea fizică existentă înaintea amenajării străzii Csalóka.

Anexa nr. 3

PLAN DE SITUAȚIE
cu suprapunerea limitelor imobilului nr.cad. 58643 cu zona ridicată

scara 1:500



linie roșie - limită nr.cad. 58643

Expert tehnic judiciar: Dr. ing. RÁKOSSY Botond József

Dr. ing. RÁKOSSY Botond József
expert judiciar

nr. de înregistrare 116-125

Page 12



România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

CONFORM CU
ORDINUL

Hotărârea nr. 337/2022

privind aprobarea criteriilor de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv delimitarea zonelor de impozitare

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 46/1294/S/14.07.2022 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 46/1295/S/14.07.2022 al Direcției Economice, Serviciului de Impozite și Taxe Locale, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 46/1886/S/28.09.2022 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, respectiv Avizul nr. 46/1887/S/28.09.2022 al Comisiei de specialitate pentru urbanism, amenajarea teritoriului, protecția mediului al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

În baza prevederilor art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de faptul că, proiectul de hotărâre a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, așa cum reiese din procesul verbal de afișare nr. 46/1296/S/14.07.2022,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. c), 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 criteriile de încadrare pe zonele de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă delimitarea zonelor de impozitare a terenurilor, situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, conform anexei nr. 3 și anexei nr. 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

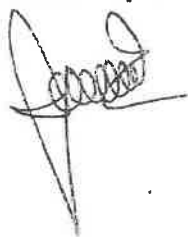
Art. 3. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (14), art. 139 alin. (3) lit. c), art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu 16 voturi pentru, din cei 16 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 29 septembrie 2022.

Președintele de ședință,
Consilier local,
BENEDEK Árpád – Csaba



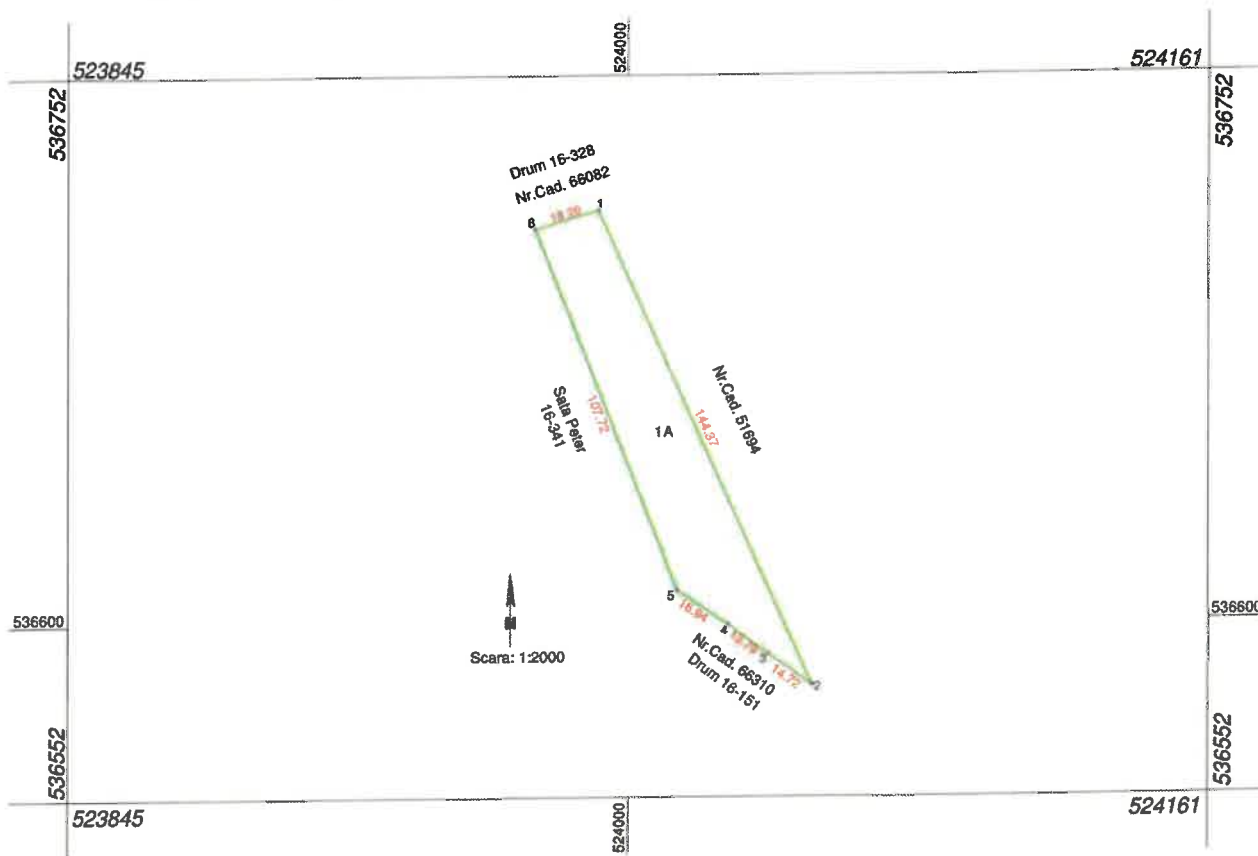
Contrasemează,
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEI Attila



83	Str. Varga Katalin	B
84	Str. Victoriei	B
85	Str. Vulturului	B
86	Str. Vizigótok	B
87	Piața Maria	B
88	Str. Cserehát	C
89	Str. Hargita	C
90	Curtea Cizmarilor	C
91	Curtea Cojocarilor	C
92	Curtea Mihai	C
93	Piața Árpád	C
94	Piața Gutenberg	C
95	Str. Albinelor	C
96	Str. Attila	C
97	Str. Băii Sărate	C
98	Str. Bartók Béla	C
99	Str. Bazinului	C
100	Str. Bem József	C
101	Str. Benkő József	C
102	Str. Berde Mózes	C
103	Str. Bisericii	C
104	Str. Biró Lajos	C
105	Str. Borsairét	C
106	Str. Bradului	C
107	str. Budvár nr. 47,49,51,53,55, respectiv nr. 58,60,62,64,66,68	C
108	Str. Cădișeni	C
109	Str. Câmpului	C
110	Str. Carierei	C
111	Str. Clorii	C
112	Str. Ciresului	C
113	Str. Csálóka	C
114	Str. Dămbului	C
115	Str. Digului	C
116	Str. Éltetőút	C
117	Str. Forței	C
118	Str. Frunzișului	C
119	Str. Gábor Áron	C
120	Str. Grăului	C
121	Str. Gyerkes Mihály	C
122	Str. Hunyadi János	C
123	Str. Îngustă	C
124	Str. József Attila	C
125	Str. Kiss Gergely	C
126	Str. Kőrösi Csoma Sándor	C
127	Str. Kriza János	C
128	Str. Lacului	C
129	Str. Livezilor	C
130	Str. Lorántffy Zsuzsánna	C
131	Str. Lutului	C

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobil
62888	2633	Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA, Zona 'Ătal', T16 P339
Carte funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
62888		MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	2633	Neîmprejmuit
Total		2633	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 2633 mp			
Suprafața din act = 2633 mp			

Centrul de Servicii Regionale S.C. GEOTOP S.R.L. (Ad. Seria RO-B-J Nr. 1544) Confirm executarea măsurătorilor teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1544 Clasa III GEOTOP S.R.L. ANCPI Data: 09.01.2024	Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară Semnătura
---	--

Plan de încadrare în zonă

pentru imobilul: Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA, CF62888

Tarla 'Átal', T16 P339

Scara 1:2000

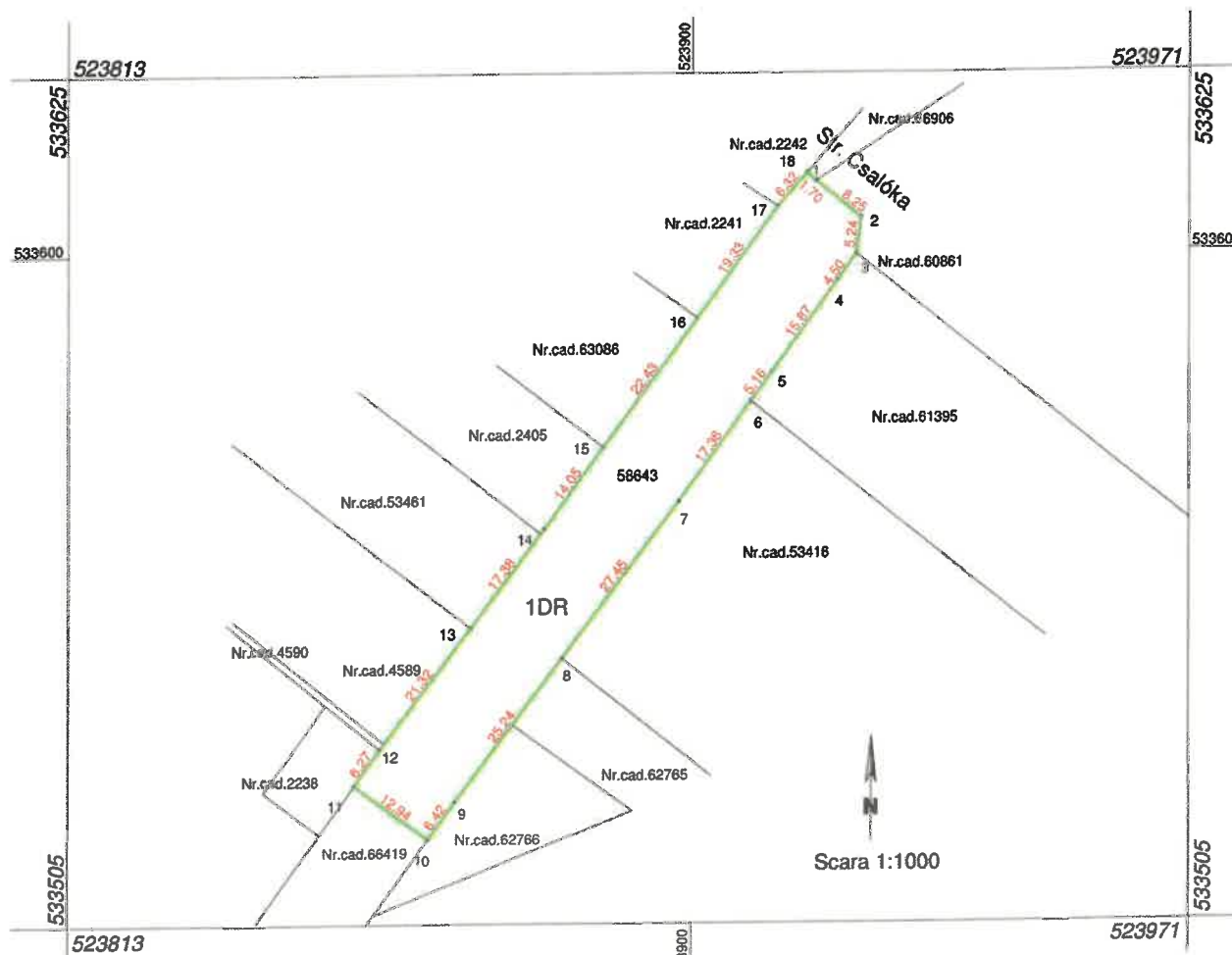


Data: 09.01.2024



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobil
58643	1372	Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA
Carte funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
58643		MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	DR	1372	Drum in intravilan
Total		1372	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1372 mp			
Suprafața din act = 1372 mp			

Executant: S.C. GEOTOP S.R.L. (Aut. Seria RO-B-J Nr. 1544) Confirm executarea măsurătorilor la teren și corectitudinea informațiilor documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren DE SEMNĂTURĂ DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 1544 Clasa III S.C. GEOTOP S.R.L. ANCP Data: 09.01.2024	Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară DE SEMNĂTURĂ
--	--

Plan de încadrare în zonă

pentru imobilul: Intravilan, Loc. ODORHEIU SECUIESC, Jud. HARGHITA
CF 58643
Scara 1:2000





România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 54/2024

CONTRACT DE SCHIMB

-----1. Încheiat între subsemnații:-----

----a. **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**, cu sediul în municipiul Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza, nr. 5, județul Harghita, având codul de înregistrare fiscală: 4367558, **reprezentat prin primarul GÁLFI ÁRPÁD** (numit în baza încheierii civile nr. 1559/22.06.2016, pronunțat de Judecătoria Odorheiu Secuiesc în dosarul nr. 1528/268/2016), domiciliat în Odorheiu Secuiesc, str. Beclean, nr. 236, județul Harghita, având codul numeric personal: 1680514192469;-----

----b. **BODA ELEK FERENCZ**, domiciliat în _____, având codul numeric personal: _____, **în calitate de copermutanți**, înțelegem să încheiem prezentul contract de schimb, în următoarele condiții: -----

----2. Subscrisa **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**, prin reprezentant, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. __/_____, transmit cu titlu de schimb copermutantului **BODA ELEK FERENCZ**, **în întregime**, imobil proprietatea subscrisei, situat în municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita, Trupul "Átal", județul Harghita, înscris în cartea funciară nr. **62888** a localității **ODORHEIU SECUIESC**, având nr. cadastral **62888**, conform încheierii nr. 40056/10.09.2019, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc, constând din: **ternul arabil în intravilan**, în suprafață de **2.633 mp**. -----

----3. Subsemnatul **BODA ELEK FERENCZ**, transmit cu titlu de schimb copermutanței **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC**, imobilul situat în municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita, înscris în cartea funciară nr. **58643** a localității **ODORHEIU SECUIESC**, având nr. cadastral **58643**, conform încheierii nr. 26591/16.12.2013, emis de Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc, constând din: **terenul drum în intravilan, cota de 1.353/1.372 parte** din suprafața de 1.372 mp; --

-----4. Subscrisa MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, prin reprezentant, declar că am dobândit imobilul descris la pct. 2, cu titlu de _____, în baza și conform _____, act autentic nr. _____, emis de _____, drept înscris în cartea funciară sub _____. -----

-----5. Subsemnatul BODA ELEK FERENCZ, declar că imobilul descris la pct. 3 a fost dobândit cu titlu de _____, în baza și conform _____, act autentic nr. _____, emis de _____, drept înscris în cartea funciară sub B____. --

-----6. Subscrisele părți declarăm că imobilul descris la pct. 2 valorează 31.360 euro echivalent a 155.930 lei, **fără T.V.A.**, la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.01.2024, conform evaluării făcute de Team Ronexpert SRL Brașov, iar valoarea imobilului descris la pct. 3 este de **60.885 LEI, fără T.V.A.** (1353 m.p. x 45 lei/m.p.), conform Sentinței civile nr.953/19.04.2022, dosar nr.2429/268/2020 eliberat de Judecătoria Odorheiu Secuiesc și 31.440 euro echivalent a 156.330 lei, **fără T.V.A.**, la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.01.2024, conform evaluării făcute de Team Ronexpert SRL Brașov.-----

-----7. Subsemnatul copermutant BODA ELEK FERENCZ declar că nu solicit plata vreunei sume cu titlu de sultă, și renunț în mod irevocabil la acest drept. Iau la cunoștință că imobilul transmis de mine valorează actualmente 31.440 euro echivalent a 156.330 lei, **fără T.V.A.**, la cursul valutar 4,9724 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 10.01.2024, conform evaluării făcute de Team Ronexpert SRL Brașov.-----

-----8. Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatele de atestare fiscală nr. _____/_____, emise de Serviciul impozite, taxe și alte venituri din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, județul Harghita.-----

-----9. Imobilele nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, cu excepția dreptului de servitute de trecere înscris în cartea funciară nr.58643 Odorheiu Secuiesc, sub C1, conform încheierii c.f. nr. 26591/16.12.2013, după cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. _____/_____, și _____/_____, emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc.-----

-----10. Imobilele formând obiectul prezentului contract nu sunt clasate ca monumente istorice, nu fac obiectul unor litigii sau unor proceduri de expropriere, și nu fac obiectul unui patrimoniu de afecțiune.-----

---- 11. Imobilele formând obiectul prezentului contract nu au fost înstrăinate sau promise spre înstrăinare în baza unui contract sub semnătură privată, nu sunt sechestrate, confiscate sau scoase din circuitul civil, nu fac obiectul unui contract de închiriere sau de comodat. Imobilul de la pct.2 nu formează obiectul unui litigiu pe rolul instanțelor de judecată și imobilul de la pct.3 formează obiectul dosarului nr.2429/268/2020 eliberat de Judecătoria Odorheiu Secuiesc, în care s-a pronunțat Sentința Civilă nr.953/19.04.2022, rămas definitivă prin Decizia civilă nr.719/17.11.2022, eliberat de Tribunalul Harghita, iar plata despăgubirilor și a cheltuielilor de judecată au fost onorate conform Adresei nr. _____ eliberată de Biroul

Executor Judecătoresc Ursulescu Floarea și a ordinelor de plată eliberate de Trezoreria Municipiului Odorheiu Secuiesc, anexe la prezenta.-----

-----**12.** Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilelor, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care le-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaților copermutanți, se face azi data autentificării contractului.-----

-----**13.** Subscrisele copermutanți ne garantăm reciproc contra evicțiunii și al viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 din Codul civil. A fost îndeplinită obligația subscriselor de a verifica starea în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care suntem obligați să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

-----**14.** Subscrisele copermutanți înțelegem să efectuăm schimbul imobilelor mai sus arătate, în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut ne declarăm de acord. În continuare declarăm, că imobilul descris la pct. 2, va forma proprietatea copermutantului BODA ELEK FERENCZ, iar imobilul descris la pct. 3, va forma proprietatea copermutantei MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, ca domeniu public, conform Hotărârii nr.____/____.2024 eliberate de Consiliul local al Municipiul Odorheiu Secuiesc. -----

-----**15.** Subscrisele MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, prin reprezentant, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris la pct. 2, pe seama copermutantului BODA ELEK FERENCZ. -----

-----**16.** Subsemnatul BODA ELEK FERENCZ, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului descris la pct. 3, pe seama copermutantei MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC. -----

-----**17.** Subscrisele părți am luat la cunoștință obligația noastră de a înregistra prezentul înscris, la Serviciul impozite, taxe și alte venituri din cadrul Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc, județul Harghita.-----

-----**18.** Subsemnații părți declarăm în nume propriu și prin reprezentant – cunoscând prevederile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și spălarea banilor, cu modificările și completările ulterioare, și cele ale Legii nr. 241/2005, privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale –, că valorile imobilelor, sunt cele reale, drept urmare, ne asumăm consecințele ce decurg din falsul în declarații și fraudă fiscală. -----

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

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

-----Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial Buzogány Szilvia**, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Kornis Ferenc nr.35, județul Harghita, azi la data autentificării într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, eliberându-se azi la data autentificării patru duplicate, care au aceeași forță probantă ca și originalul, din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și două exemplare au fost eliberate părților.-----

COPERMUTANȚI;

MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC
prin primarul **GÁLFI ÁRPÁD**

BODA ELEK FERENCZ

