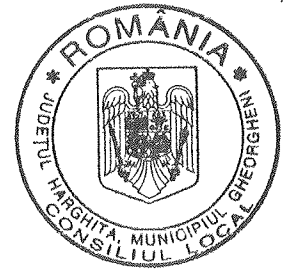


Anexa nr.1
la HCL-65/2019



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare „Teren în intravilan”

Adresa: Jud. Harghita, mun. Gheorgheni,
str. Kossuth Lajos nr. 183

Proprietar: Municipiul Gheorgheni

Solicitant: Municipiul Gheorgheni

Scopul evaluării: vânzare

Evaluator: KÖLLŐ DÁVID

- ianuarie 2019 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi folosite în alte scopuri decât cele precizate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al beneficiarului.

CERTIFICARE

Subsemnatul Köllő Dávid, la solicitarea **Municipiului Gheorgheni**, am evaluat la valoarea de piață proprietatea imobiliară „Teren în intravilan” situată în municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr. 183 și declar următoarele:

- Afirmațiile din prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele, condițiile limitative și instrucțiunile speciale prezentate în raport
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate
- Am efectuat personal inspecția din exterior a proprietății la data de 28 ianuarie 2019, în prezența angajatului solicitantului
- Tariful perceput pentru această evaluare nu are legătură cu valoarea obținută și nici cu un alt interes
- Opiniile prezentate sunt proprii, nu am apelat la nici un alt specialist și nu am fost influențat sub nici o formă de nici o persoană să obțin o valoare diferită de opinia mea
- Declar că sunt competent să efectuez raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară prezentată, în condițiile pieței imobiliare și scopului, descrise în raport.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu cerințele Codului Deontologic ANEVAR al profesiei de evaluator
- Sunt de acord cu verificarea raportului în conformitate cu standardul pentru utilizări specifice SEV 400 - Verificarea evaluărilor
- Conform cerințelor ANEVAR, am urmat programul de pregătire continuă a Asociației
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de legislația în vigoare. De asemenea, dispun de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă

Gheorgheni, 31 ianuarie 2019

Köllő Dávid



CUPRINS

1. Premisele evaluării	5
1.1. Ipoteze și condiții limitative	
1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.	
1.3. Drepturile de proprietate evaluate	
1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate	
1.5. Data evaluării	
1.6. Moneda raportului	
1.7. Modalități de plată	
1.8. Inspecția proprietății	
1.9. Sursele de informații utilizate	
1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități	
1.11. Valabilitatea raportului	
2. Prezentarea datelor	6
2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	
2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate	
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	
2.4. Informații despre amplasament	
2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	
2.6. Date privind impozitele și taxele	
2.7. Scurt istoric	
2.8. Analiza pieței imobiliare (cu subcapitolele 2.8.1 Piața specifică, 2.8.2 Cererea solvabilă, 2.8.3. Oferta competitivă, 2.8.4 Echilibrul)	
3. Analiza datelor și concluziile	8
3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat	
3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit	
3.3. Valoarea terenului	
3.4. Abordarea prin piață	
3.5. Abordarea prin venit	
3.6. Abordarea prin cost	
3.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia și concluziile evaluatorului	
4. Anexe	
Anexa 1 – Plan de amplasare și delimitare	
Anexa 2 – Fotografii	
Anexa 3 – Estimare valoare teren	
Anexa 7 – Documente	

1. Premisele evaluării

1.1 Ipoteze și condiții limitative

Estimarea valorii s-a realizat pornind de la următoarele **IPOTEZE**:

- Dreptul de proprietate este considerat liber și transmisibil.
Analiza aspectelor juridice se bazează exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către solicitant și nu au fost întreprinse verificări și investigații suplimentare.
- Structura terenului s-a considerat corespunzătoare pentru fundații similare cu construcțiile din zonă,
Nu au existat informații contrare și nu au fost făcute investigații suplimentare cu privire la calitatea terenului
- S-a considerat că nu există nici un fel de contaminații care să afecteze valoarea proprietății,
Nu au existat informații contrare și nu au fost făcute investigații suplimentare legate de eventuale contaminări
- S-a considerat că terenul nu este traversat de conducte astfel încât să influențeze valoarea proprietății.
Nu s-au efectuat investigații suplimentare.
- S-a considerat că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare și nu s-au făcut investigații suplimentare
Nu au existat informații contrare și nu au fost efectuate investigații suplimentare.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza continuității activității
Nu s-au primit alte informații sau indicații în acest sens

CONDIȚII LIMITATIVE privind valabilitatea prezentei evaluări:

- Valoarea estimată se aplică proprietății imobiliare în ansamblu, nici o alocare pe componente nu este valabilă
- Posesia prezentului raport nu dă dreptul la publicare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță sau să depună mărturie în legătură cu prezentul raport

IPOTEZE ȘI INSTRUCȚIUNI SPECIALE

- nu sunt

1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Solicitant:	Municipiul Gheorgheni
Reprezentant:	Nagy Zoltán
Obiectul evaluării:	Teren în intravilan
Adresa	Municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr. 183
Scopul evaluării:	Vânzare

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Integral, conform solicitării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate

Raportul de evaluare a fost elaborat în baza Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV), ediția a 2018. Valoarea estimată este valoarea de piață. Conform definiției SEV 100 – Tipuri ale valorii, par. 29., *“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.”*

În procesul de estimare a valorii s-a luat în considerare

- SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 104 – Tipuri ale valorii,
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Conform acestor standarde, estimarea valorii de piață s-a realizat utilizând metoda comparației directe.

1.5. Data evaluării: 28 ianuarie 2019

1.6. Moneda raportului Lei, curs EUR utilizat în cazul conversiei lei/EUR: 1EUR=4.76 lei

1.7. Modalități de plată: Numerar (sau echivalent) și integral la data evaluării.

1.8. Inspecția proprietății

Data: 28 ianuarie 2019

Realizat de: Evaluator

În prezență: Angajatul solicitantului

1.9. Sursele de informații utilizate

- Solicitantul, pentru documente ale proprietății,
- participanții la piața imobiliară locală în calitate de cumpărător, vânzător, ofertant sau prospector

1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități

Prezentul raport nu poate fi publicat total sau parțial fără acordul prealabil și exprimat în scris al evaluatorului. Raportul de evaluare poate fi utilizat doar de beneficiarul evaluării și doar în scopul menționat la pct. 1.2. - „Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării”. Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate în cazul utilizării raportului de evaluare în alte scopuri sau de către alte persoane.

1.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil doar în condițiile pieței de la data evaluării. De asemenea, valoarea exprimată este valabilă doar în condițiile îndeplinirii ipotezelor și condițiilor limitative și speciale menționate în raport.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea inspectată și evaluată este considerat identică cu cea înscrisă în CF al municipiului Gheorgheni sub nr. 53826, având nr. cadastral 2588, pentru care s-a emis Certificatul de urbanism nr. 9 din 16.01.2019. Conform acestor documente, proprietatea se compune dintr-un lot de teren cu suprafața de 4600 mp în categoria de folosință „curți construcții”, în proprietatea Municipiului Gheorgheni.

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunuri mobile din componența proprietății.

2.3. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în zona mediană a Municipiului Gheorgheni, pe str. Kossuth Lajos, în apropierea liniei ferate, la limita dintre zona rezidențială și industrială, pe platforma „UFET”. Zona este mixtă, industrială și rezidențială, cu clădiri vechi, de tip „casă de locuit cu teren” și hale industriale vechi. Are deschidere spre str. Kossuth Lajos și spre drumul din incinta fostei platforme. Terenul a fost obținut prin dezmembrarea dintr-un teren de 6900 mp în anul 2007, astfel pe terenul din vecinătatea imediată

funcționează o spălătorie auto. Alte vecinătăți sunt clădiri industriale, unele folosite și aparent întreținute, altele nefolosite și aparent abandonate. Zona proprietății evaluate poate fi considerată o zonă în stagnare. Se află în zona UTR-6, subzona 2, o zonă industrială, cu utilități existente și racordabile de apă, canalizare, electrice. În această zonă și subzonă pot fi construite clădiri cu regim de înălțime P și P+1(M), cu POT = 50% și CUT = 1.5.

2.4. Informații despre teren

Terenul cu suprafața de 4600 mp are categoria „curți construcții” și se află în intravilanul localității. Are o formă poligonală în formă de L, cu deschiderea spre str. Kossuth Lajos de 24.6m și adâncimea de 92.99 m. La data evaluării, accesul este posibil de pe drumul din incinta fostei platforme, accesul de pe str. Kossuth Lajos fiind blocat de un gard din lemn. Utilitățile disponibile în zonă sunt racordabile din vecinătăți.

2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Terenul nu este construit.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Se estimează că taxele plătibile de către un proprietar sunt cele normale, aferente localității și zonei, fără a fi impuse taxe suplimentare sau scutiri pe teren.

2.7. Scurt istoric

Conform extrasului CF prezentat, proprietarul este Municipiul Gheorgheni. Conform PAD prezentat, dezmembrarea s-a realizat în anul 2007.

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Piața specifică:

Piața specifică pe care poate concura proprietatea inspectată și evaluată este cea a proprietăților imobiliare tip teren situate în zonele industriale din municipiul Gheorgheni. Deoarece astfel de proprietăți pe această piață sunt tranzacționate foarte rar, se analizează piața terenurilor din intravilanul localității.

2.8.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă pe această piață specifică este în creștere față de anii anteriori, apărând în mediile de publicitate imobiliară din ce în ce mai multe oferte de cumpărare pentru astfel de proprietăți, deocamdată la prețuri nespecificate. Totuși aparent se păstrează tendința de scădere a numărului locuitorilor, în continuare mulți mutându-se temporar sau definitiv în alte orașe (studenți, care de multe ori nu revin) sau în străinătate. La data evaluării, cererea existentă depășește oferta din ce în ce mai mică, ducând la publicarea intențiilor de cumpărare.

Cerere pentru închiriere terenuri este foarte rară sau inexistentă, din această cauză nu există cerere cu scop investițional în vederea realizării de venituri din chirii.

2.8.3. Oferta competitivă

Pe această piață imobiliară specifică au fost identificate mai multe oferte de vânzare recente:

- teren în zona industrială, pe platforma fostei IMG, cu suprafața de 15000 mp, cu părți din hală industrială rămase ne-demolate, cu utilitățile disponibile pe platformă, cu acces printr-un dum interior betona, în stare slabă, oferită la vânzare la data evaluării la prețul de 89500 EUR (preț unitar estimat 6EUR/mp)
- teren în zona terenului evaluat, cu suprafața de 2300 mp, cu acces din str. Kossuth Lajos, oferită la vânzare în urmă cu cca. 1 an la prețul unitar de vânzare de 10 EUR/mp
- teren în zona rezidențială / de agrement „Km 4”, cu suprafața de 1781 mp, cu acces din str Lacu Roșu printr-un dum județean parțial asfaltat, în formă poligonală neregulată, cu suprafața plană, cu utilități racordabile din apropiere, oferită la vânzare la data evaluării la prețul unitar de 4.9 Eur/mp
- teren în zonă rezidențială periferică, pe str. Progresului, cu suprafața de 8000 mp, în formă drepunghiulară, cu acces printr-un drum pietruit, cu utilități (electrice, apă) racordabile de la cca 100m, oferită la vânzare la data evaluării la prețul unitar de 10 EUR/mp

- teren în zonă preponderent comercială la ieșirea spre Lăzare, în zona Slager Center, cu suprafața de 23750 mp, cu acces din drum asfaltat (DE), cu utilități racordabile din apropiere, oferită la vânzare la data evaluării la prețul unitar de 15 EUR/mp
- teren în zona rezidențială / de agrement „Km 5”, în zona pârtiei de schi, cu suprafața de 1400 mp, cu acces dintr-o stradă pietruită, în formă dreptunghiulară, cu suprafața plană, cu utilități racordabile parțial (electrice) din apropiere, oferită la vânzare la data evaluării la prețul unitar de 7 Eur/mp

2.8.4. Echilibrul

Piața imobiliară în general și piața specifică analizată poate fi considerată slab activă. S-a identificat tranzacție recentă cu proprietate comparabilă cu suprafața de 2900 mp situat în zonă rezidențială, pe o stradă pietruită, tranzacționat recent la prețul unitar de 7.6 EUR/mp. De asemenea, în cursul anului trecut (2018) au fost identificate tranzacții pe bd. Frăției, pe str. Nicolae Bălcescu și în strada Belchici la prețuri unitare între 6.25 și 20 EUR/mp. Piața imobiliară specifică poate fi considerată slab activă, aparent în așteptare, cu prețuri în creștere.

3. Analiza datelor și concluzii

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”, conf. Glosar 2018. Luând în considerare zona, reglementările urbanistice în vigoare, precum și caracterul zonei, se estimează cea mai bună utilizare a terenului ca fiind cea industrială.

3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit (amenajat)

Cea mai bună utilizare a terenului se consideră cea industrială.

3.3. Valoarea terenului

Conform standardelor ANEVAR, „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”. Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, art. 83, „Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.”.

Conform Standardului GEV630, „Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.”

În estimarea valorii terenului s-a utilizat metoda calitativă analiza comparațiilor relative utilizând datele a 6 proprietăți comparabile oferite la vânzare. Pe baza calculelor și estimărilor din Anexa nr. 3 s-a obținut:

Comparabila	Preț unitar, EUR/mp	Corecții
C	14.25	1+/3-
E	9.5	0+/1-
<i>Terenul evaluat</i>		
F	7.6	3+/1-
B,D	9.5, 6.65	5+/1-
A	5.7	5+/0-

Astfel s-a estimat o valoare unitară de 9 EUR/mp pentru terenul evaluat, iar valoarea terenului se estimează la $V_t = 4600 \text{ mp} \times 9 \text{ EUR/mp} = 41400 \text{ EUR}$. Calculat în lei la cursul valutar a raportului, $V_t = 41400 \text{ EUR} \times 4.76 \text{ lei/EUR} = 197064 \text{ lei}$, rotunjit

$$V_t = 197000 \text{ lei}$$

Alte metode alternative de evaluare a terenului, conform Standardului, sunt:

- extracția de pe piață: (valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net) – nu sunt suficiente informații de piață cu tranzacții de proprietăți imobiliare noi de tip industrial pentru a se utiliza această metodă
- alocarea: (sau metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări) – nu sunt suficiente informații de piață pentru a se putea determina cu încredere o proporție pentru proprietăți imobiliare de tip industrial din zonă
- metode de capitalizare a venitului, cum ar fi metoda capitalizării directe (metoda reziduală) și metoda actualizării (analiza fluxului de numerar / analiza parcelării și dezvoltării) – în zonă terenurile nu sunt cumpărate ca proprietăți aducătoare de venituri din închiriere și nu sunt suficiente informații pentru a se estima cu încredere o rată de capitalizare, astfel această metodă nu a fost folosită

Conform Standardului GEV630, „Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.”

3.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia și concluziile evaluatorului

Luând în considerare scopul evaluării, precum și criteriile de adecvare, precizie și cantitatea informațiilor, aceste trei criterii au fost îndeplinite în cazul metodei comparației directe. Calitatea și cantitatea informațiilor în cazul altor metode au fost insuficiente pentru o estimare de încredere a valorii de piață a terenului. Se consideră relevant rezultatul obținut cu ajutorul metodei comparației directe și astfel se estimează o valoare finală de

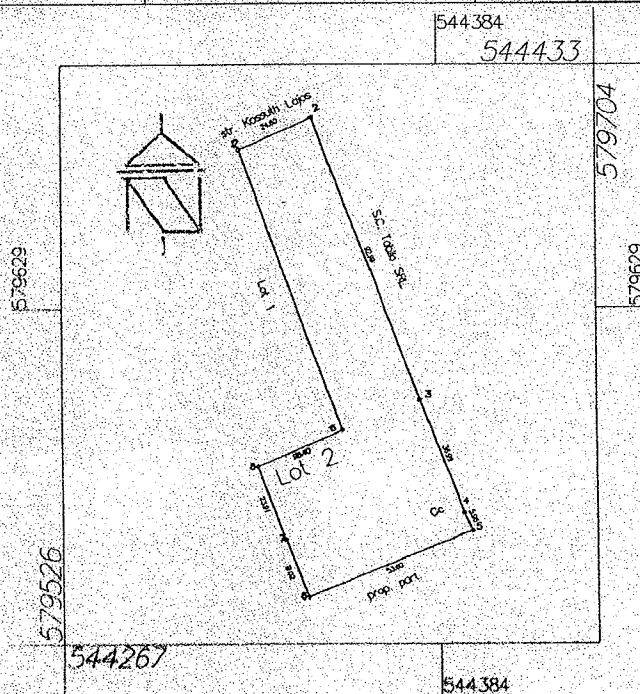
$$V = 197.000 \text{ lei}$$

Plan de amplasare și delimitare

Scara 1:2000

Nr. cad.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2588	4600	Mun. Gheorgheni, str. Kossuth Lajos, nr. administrativ 183.

Cartea Funciară nr.	823 CN	UAT	Gheorgheni
---------------------	--------	-----	------------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)/mp	Mențiuni
1	Cu	4600	6.8	-
1	Teren	4600	6.8	-
B. Date referitoare la constructii				
Nr. parcela	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni	
DATE COMPLEMENTARE				
Poi.	E (m)	N (m)		
2	579467.831	544346.025		
1	579600.689	544378.318		
4	579368.034	544391.441		
5	579560.56	544393.788		
6	579540.154	544344.228		
7	579557.896	544337.368		
8	579580.196	544328.746		
12	579678.169	544323.399		
13	579591.508	544354.796		
Suprafata totala masurata = 4600 mp				
Suprafata din act = 4600 mp				

Executant	Ing. Imre Alexandra
15.05.2007	
Se confirma suprafata din măsuratori	
Introducerea imobilului in	
Parafa	
Semnatura si data	

Executant

Ing. Imre Alexandru

15.05.2007

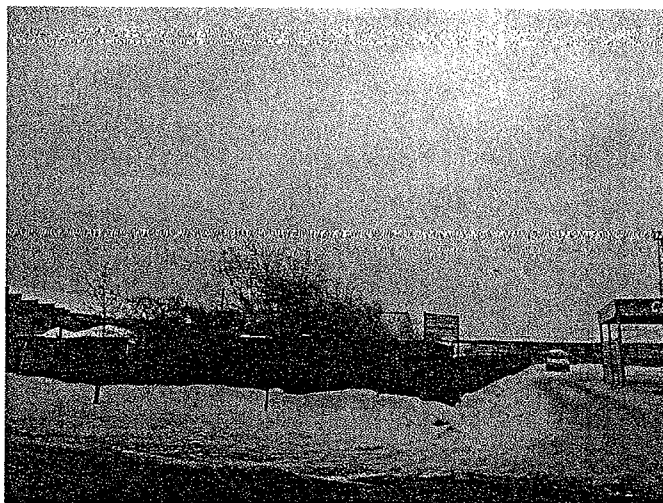
Se confirma suprafata din masuratori
Introducerea imobilului in

Parafa

Semnatura si data

Ilia Harghita

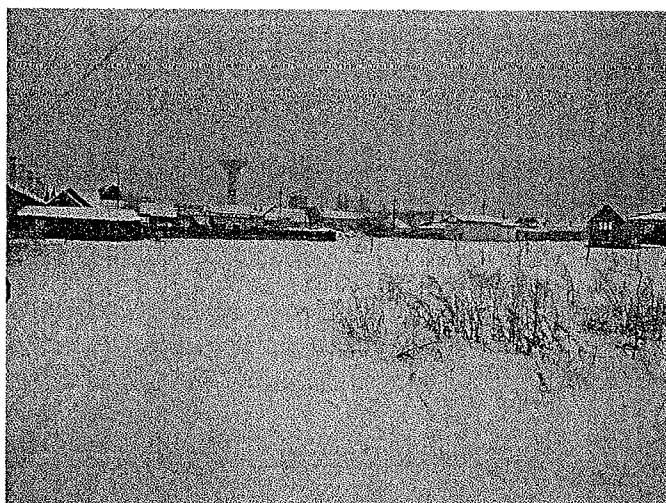
Zona intersecției / parcului



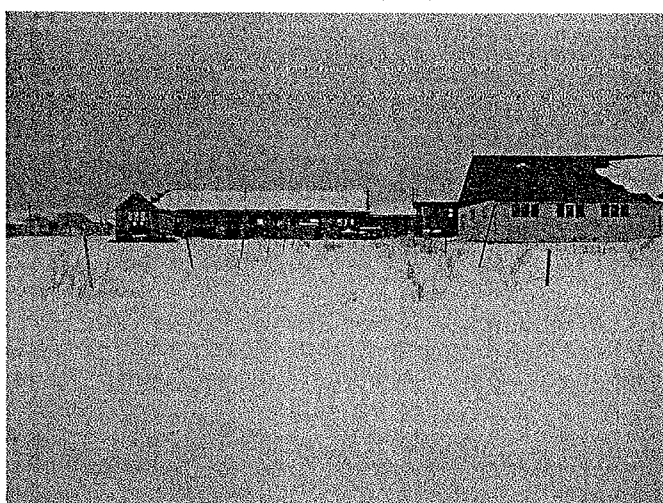
Zona intersecției / parcului



Din strada Kossuth Lajos



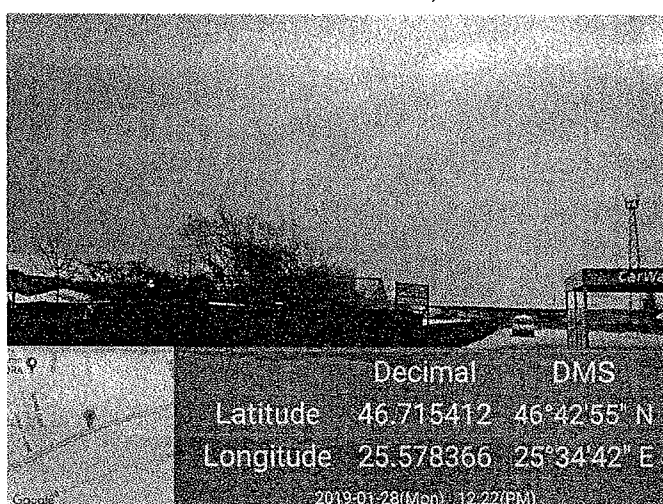
Limita din incinta platformei



Terenul, vecinătăți



Terenul, vecinătăți



Terenul din platformă (coordonate)

Terenul din strada Kossuth Lajos(coordonate)

Anexa 3 – Estimare valoare teren

Valoarea terenului a fost estimată cu ajutorul metodei calitative a analizei comparațiilor relative. În aplicarea metodei, s-au folosit informații de la șase oferte cu terenuri comparabile:

Nr. crt.	Element (Subiect)	A	B	C	D	E	F
1	Localizare (Median)	Median/IMG	Periferică	Periferică/Slager	Periferică	Mediană	Mediană
2	Strada (Kossuth Lajos)	Gării / platforma	Progresului	N. Bălcescu	Km.5	Kossuth Lajos	Gorundului
3	Suprafața (4600 mp)	15000 mp	8000 mp	23750 mp	1400 mp	2300 mp	2900 mp
4	Caracteristici (plană)	Plan, deșeu	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
5	Drum acces (asfaltat, dr.princ)	Beton/platf.	Pietruit	D.E. Asfaltat	Pietruit	Dr.princ. asfalt	Pietruit
6	Posibilități (Rez/Com/Ind)	Industrial	Rezidențial	Rez/Com/Agr	Rezidențial/agrem.	Rez/Com/Ind	Rezidențial
7	Utilități (Vecinătăți)	Vecinătăți	Apropiere	Vecinătăți	Parțial vecinătăți	Vecinătăți	Parțial vecinătăți
8	Preț	89500 EUR	10 EUR/mp	15 EUR/mp	7 EUR/mp	10 EUR/mp	7.6 EUR/mp
9	Tip	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Tranzacție
10	Contact	-0758565734-	-0752116934-	-0736859134-	-0736859134-	-0730620821-	-0758948705-

Elemente de comparație	Subiect	A	B	C	D	E	F
Preț unitară (Eur/mp)		6	10	15	7	10	7.6
Marja de negociere estimată (%)		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%
Valoare unitară estimată (Eur/mp)		5.7	9.5	14.25	6.65	9.5	7.6
Drept de proprietate transmise	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Restricții legale	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții de finanțare	La piață	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar

Corecția necesară	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții de vânzare	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Condiții ale pieței	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Costuri imediate cumpărării	Mai slabă	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară	Negativă	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Localizarea	Similar	Mai slabă	Mai bună	Mai slabă	Similar	Similar
Corecția necesară	Nu	Pozitivă	Negativă	Pozitivă	Nu	Nu
Caracteristici fizice:						
Suprafața	Mai slabă	Mai slabă	Mai slabă	Mai bună	Mai bună	Mai bună
Corecția necesară	Pozitivă	Pozitivă	Pozitivă	Negativă	Negativă	Negativă
Caracteristici	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Acces	Mai slabă	Mai slabă	Similar	Mai slabă	Similar	Mai slabă
Corecția necesară	Pozitivă	Pozitivă	Nu	Pozitivă	Nu	Pozitivă
Utilități	Similar	Mai slabă	Similar	Mai slabă	Similar	Mai slabă
Corecția necesară	Nu	Pozitivă	Nu	Pozitivă	Nu	Pozitivă
Zonarea	Mai slabă	Mai bună	Mai bună	Mai slabă	Similar	Similar
Corecția necesară	Pozitivă	Negativă	Negativă	Pozitivă	Nu	Nu
CMBU	Mai slabă	Mai slabă	Mai bună	Mai slabă	Similar	Mai slabă
Corecția necesară	Pozitivă	Pozitivă	Negativă	Pozitivă	Nu	Pozitivă
Număr corecții +	5	5	1	5	0	3
Număr corecții -	0	1	3	1	1	1

Din acest rezultat că proprietățile comparabile F,B,D și A sunt mai slabe decât cea evaluată, iar C și E mai bune. Clasamentul se prezintă în felul următor:

Comparabila	Pret/mp	Corecții
C	14.25	1+/3-
E	9.5	0+/1-
Evaluată		
F	7.6	3+/1-
B,D	9.5, 6.65	5+/1-
A	5.7	5+/0-

Ținând cont de acest clasament, precum și de importanța elementelor care au necesat corecții, estimăm o valoare a terenului de 9 EUR/mp.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

CARTE FUNCİARĂ NR. 53826 COPIE

Carte Funciară Nr. 53826 Gheorgheni

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 823 CN

Adresa: Loc. Gheorgheni, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2588	4.600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
650 / 25/03/2004		
Adresa nr. NR.2055/2004 (documentație cadastrală nr. 1261/2004)		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 18/1991 art. 36 al 1, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) PRIMĂRIA GHEORGHENI		
OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 823 CN)		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 53826 Comuna/Oras/Municipiu: Gheorgheni

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2588	4.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.600				



15

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Primar
Nr. 641/2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 09 din 16.01.2019

În scopul:
Evaluare teren, 4600 mp.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL GHEORGHENI cu sediul în municipiul Gheorgheni, cod poștal 535500, piața Libertății, nr. 27, județul Harghita, repr. prin Csavar Gabor în calitate de împuternicit, identificată prin CUI: 4245070, telefon 0266-364650, fax 0266-364753, e-mail: primaria@ghcorgheni.ro, înregistrată cu nr. 641 din 16.01.2019.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții – situat în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, cod poștal 535500, strada Kossuth Lajos, în., sau identificat prin plan de situație la scara 1: 1000, cu coordonatele cuprinse în sistemul Stereo 70, CF. nr. 53826, nr. cad. 2588.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. nr. 312/2013, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Gheorgheni nr. 137/2018.

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

SE CERTIFICA

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, proprietate aparținând municipiului Gheorgheni

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: curți, construcții
- destinația: rămâne neschimbată
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare conf. Legii 571/2003 și Anexa 1 a IIICL nr. 263/2018

CU nr. 09 din 16.01.2019

3. REGIMUL TEHNIC

Certificatul de urbanism s-a solicitat pt. suprafața de 4.600 mp.
 UTR 6 subzona 2 – Imobilul se află în intravilan, care este zona industrială a municipiului cu funcție predominantă industrială, imitații industriale de producție, depozitare, servicii.
 Utilități existente: apă potabilă, canal menajer, curent electric, telefonie.
 Clădiri majoritar existente: P(M)
 Clădiri majoritar propuse: P+1(M)
 POT= 50% și CUT = 1,5.
 Această subzonă se află în zona de protecție a pârâului Belchia deci se va respecta zona de protecție a cursului de apă de 5m pe ambele maluri prevăzută de lege.
 Pentru construcțiile noi, înălțimea coamei va fi de max 11m, panta acoperișului va fi de 84-100% (40°-45°).
 Clădirile noi vor fi reprezentative, dar nu vor depăși P+1(M), finisajele folosite în cazul fațadelor vor fi tradiționale, se recomandă utilizarea lemnului, min. 30% din suprafața fațadelor vor fi finisate cu lemn; în cazul utilizării tâmplărilor din lemn pe suprafața întregii fațade această suprafață poate fi redusă la 20%.
 Se va ține seama pe lângă păstrarea funcțiilor industriale existente și amplasarea pe malul Belchiei a unor terenuri de sport și de agrement.
 Va fi încurajată plantarea de arbori autohtoni în apropierea Belchiei, în mod ideal se va dubla linia pârâului cu două rânduri plantate accesibile din spate zona morii Tînkă.
 Pentru asigurarea înălțimii de însoțire, între fațadele cu terestre ale construcțiilor este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. (L₂1/2≥3M).
 Conform R.G.U. parcela constructibilă trebuie să aibă minim 14 m la front și cel puțin 200 mp.

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
 Evaluare teren, 4600 mp.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
 AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFÎȘNȚARE
 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 desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI HARGHITA
 Miercurea Ciuc, Str. Márton Aron, nr. 43, jud. Harghita
 Tel. 0266 312 454; Fax. 0266 310 041

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin 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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

CU nr. 09 din 16.01.2019

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

SE PRELUNGESC VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

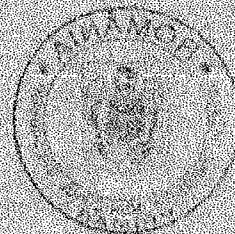
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
(numele și prenumele,
semnătura)

SECRETAR
(numele și prenumele,
semnătura)

L.S.

ARHITECT ȘEF
(numele și prenumele,
semnătura)



Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poșta
Redactat de insp. Oprea Cristian

Însoțită de următoarele documente:

- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)

INDIAC

DTAD

DIRECTOR

- elaborat conf. Anexa I din Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, verificat conf. legii de verficatori atestați

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism;

d). 1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- in alimentare cu apă

tr canalizare

- alimentare cu energie electrică

ci alimentare cu energie termică

- o gaze naturalc

g telefonizare

- 1) salubritate

☐ transport urbain

d).2. *Avize și acorduri privind:*

- 17 prevenirea și stingerea incendiilor

apărarea civilă

o sănătatea populației

- Alte acorduri/avize:

- declarație pe propria răspundere privind inexistența unui litigiu asupra imobilului dvs

d).3. *Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:*

d).4. Studii de specialitate (1 ex. în original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

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

g) documentele de plată ale următoarelor taxe:

- taxu AC

- cofe ult. autorizării ptr. Insp. în constr.

- taxă timbru de arhitectură

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

PRIMAR

(numele și prenumele,
semnătura)

~~SECRETAR~~

(numele și prenumele,
semnătura)

Nagy István



ARCHITECT SEF

(numele și prenumele,
semnătura)

Kospián Áttila

Scutit de taxă, conf. art. 476 lit. (e) și (f), din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 21.01.2018

Către Municipiul Gheorgheni,

În atenția dl. Nagy Zoltán

Conform solicitării am realizat evaluarea la valoarea de piață a proprietății imobiliare solicitate de tip „teren în intravilan” situat în Municipiul Gheorgheni, str. Kossuth Lajos nr. 183, pentru vânzare. Prezentul raport de evaluare prezintă

- premisele care au stat la baza evaluării,
- datele privind proprietatea imobiliară în cauză,
- analiza pieței imobiliare relevante, precum și
- abordările și metodele care au stat la baza estimării valorii.

Inspekția s-a realizat în data de 28 ianuarie 2019 în prezența angajatului solicitantului. Valoarea estimată a fost obținută evaluând proprietatea pe baza documentelor prezentate, constatărilor cu ocazia inspekției, informațiilor solicitantului, precum și a ipotezelor, condițiilor limitative prezentate în raportul de evaluare, folosind metoda comparației directe.

Valoarea de piață astfel estimată este

V = 197.000 lei

Raportul s-a întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018

Gheorgheni, 31 ianuarie 2019

Evaluator

Köllő Dávid



Președinte ale sedinței



Sectetaru
Municipiului