

HOTĂRÂREA Nr.65/ 2021

privind constituirea comisiei de evaluare și negociere în vederea achiziționării de bunuri imobile situate în Comuna Praid, județul Harghita

Consiliul local al comunei Praid, întrunit în sesiunea ordinară la data de 25 noiembrie 2021;
Având în vedere referatul de aprobare a primarului nr. 8712/ 2021 cu privire la necesitatea aprobării proiectului de hotărâre;

Văzând raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 8923/2021, precum și avizele comisiilor de specialitate al Consiliului local Praid - comisia pentru buget-finanțe, programe de dezvoltare economico-sociale, amenajarea teritoriului și urbanism, comerț și turism, prestări agricole și silvice, aviz nr. 107/2021 - comisia pentru administrația publică locală, juridică, administrarea domeniului public și privat al comunei, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor și relații externe, aviz nr. 94/2021 - comisia pentru administrarea serviciilor publice furnizate, învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, protecția mediului, activități sportive și de agrement, aviz nr. 82/2021.;

Analizând Rapoartele de evaluare nr.32/2021, respectiv nr.33/2021,

Luând în considerare prevederile art. 12 din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile aprobat prin HCL Praid nr.5/2021;

În conformitate cu art.557, art.559, art.859 alin. (2), art.863 lit.a) ale Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificări și completări ulterioare, ultima modificare cu Legea nr.214/2013;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 24/ 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ultima modificare cu Legea nr. 29/2011;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 1, art. 136 alin. 1 și art. 196 alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ultima modificare cu OUG nr.228/2021;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se constituie comisia de evaluare și negociere în vederea achiziționării de bunuri imobile situate în Comuna Praid, județul Harghita, având următoarea componență:

- Simofi Ferenc – viceprimar,
- Ambrus Sandor – administrator public
- Piroška-Lengyel Csilla - consilier achiziții publice,
- Bokor Attila – consilier urbanism;
- Adam Ervin – referent în cadrul Biroului financiar-contabil.

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de Evaluare nr.32/2021, respectiv nr.33/2021 privind determinarea valorii de piață a terenului intravilan fn., efectuat de către expertul evaluator Siklodi Ildiko Brigita, anexate la prezenta hotărâre.

Art. 3 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se însărcinează comisia de evaluare și negociere.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică Primarului, Comisiei de evaluare și negociere numită la art.1, precum și Instituției Prefectului Județului Harghita și se aduce la cunoștință publică prin afișare.

Praid, la 25 noiembrie 2021

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI
SIMÓFI FERENC



CONTRASEMNAT
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
NAGY ANGELLA



Nr. raport: 32 / 2021

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară
TEREN INTRAVILAN

Adresa : 537240-PRAID, intravilan f.n.

Nr. CF : 51515, 51516

Nr. Cadastral: 174,175

Suprafața: 10235 mp.

Proprietar : Sandor Maria-Eva

Solicitant : COMUNA PRAID

Destinatar : COMUNA PRAID

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului EC. SIKLODI ILDIKO BRIGITA și al clientului, COMUNA PRAID

- NOIEMBRIE 2021 -



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare "Teren intravilan" situate în Comuna Praid f.n. jud.Harghita. Imobilul este format din două parcele de teren în proprietate exclusivă în suprafață totală de 10.235 mp situat în zona mediană a localității la distanță mică față de drumul de intrare dinspre Odorheiu Secuiesc. Imobilul este înscris în cartea funciară CF nr. 51515, 51516 a localității Praid, sub nr. cad. 174, 175.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea informării potențialului cumpărător. Prezenta lucrare se adresează entității COMUNA PRAID, în calitate de **client** și în calitate de **destinatar**. Prezenta lucrare se realizează pe baza contractului de prestări-servicii încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 17.11.2021, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

830.700 LEI

(OPTSUTETREIZECIMIIȘAPTESUTELEI)

- ⇒ Valorile estimate nu sunt influențate de TVA;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9487 la data de referință 17.11.2021;
- ⇒ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în acest raport.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CERTIFICARE

În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale.

În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR SEV-2020, a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din Autorizații România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la propeietatea în chestiune.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură 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.

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

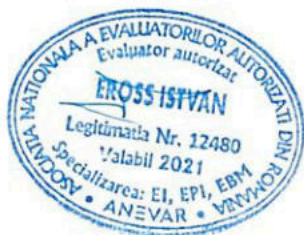
La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular Anevar are încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională.

ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, ec. Siklodi Ildiko Brigita, având legitimația nr.16084.

Evaluatorul are competența cerută de domeniul specific al evaluării, are specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare.

Evaluatorul nu are 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.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnați

Evaluarea a fost solicitată de către COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita. Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este entitatea COMUNA PRAID.

Prezentul raport este destinat numai persoanei juridice anterior definite și pentru scopul definit pe parcurs. Evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitate decât pentru utilizatorul desemnat mai sus și numai pentru scopul menționat.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul informării potențialului cumpărător. Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea terenurilor intravilane, situat în **Comuna Praid, f.n.** Imobilul este format din două parcele de teren în proprietate exclusivă în suprafață totală de 10.235 mp situate în zona mediană a localității la distanță mică față DN 13A.

1.5. Tipul valorii

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor 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”.

2.1. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 17.11.2021.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,9487 lei/eur valabil în data de 17.11.2021.

2.2. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție toate actele și informațiile necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

2.3. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară;
3. Suprafețele terenului preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
4. Istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020;
4. Ghiduri de evaluare 2020
5. Bibliografia de specialitate.

2.4. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

⇒ Evaluatorul a examinat Planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care 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. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau

investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- 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 realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini;
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase, care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2. Ipozeze speciale: - Nu sunt.

2.5. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

2. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

3. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

2.6. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR-2020, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

La solicitarea evaluatorului clientul a prezentat, ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Extrase de carte funciară nr. 51515, 51516 – Praid;
- Certificat de urbanism nr.66;
- Schița cadastrală cu amplasarea proprietății.

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 51515, 51516 – Praid nr. cad. 174, 175. Conform extraselor de carte funciară prezentate, imobilul nu este grevat de sarcini.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora, și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru dreptul de proprietate deplin al persoanei fizice Sandor Maria-Eva asupra proprietății evaluate.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluatorul autorizat Siklodi Ildiko Brigita, în data de 16.11.2021 în prezența reprezentantului clientului.

2.3. Amplasare. Acces

Imobilul ce reprezintă obiectul prezentei lucrări se află situat în zona mediană a localității la distanță mică față de drumul național care trece prin comună. Proprietatea se află la distanță de 350 m față de Primărie, la 600 m față de mina de sare, la 1.500 m față de Wellness și la 1.000 m față de gară.

Zona în care este amplasat imobilul evaluat este o zonă dezvoltată, zonă în care în ultima perioadă nu au fost efectuate lucrări importante de investiții.

Proprietatea are acces la DN13A printr-un drum de câmp.

2.4. Descrierea proprietății

Terenul evaluat este în proprietate exclusivă în suprafață totală de 10.235 mp și este un teren de formă neregulată, aproape triunghiulară care are o prelungire aproape dreptunghiulară către nord. Terenul are pantă mică, având front îngust la drumul de câmp, o lungime de 160,00 m și o lățime medie de 80,00 m. Drumul la care imobilul are acces nu este sistematizat și nu are trotuar, neexistând utilități pe amplasament, acestea fiind la DN13A.

Pe terenul evaluat nu au fost regăsite construcții.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate comercială tip teren intravilan, amplasată în zona mediană a comunei Praid, fiind la distanță mică de centrul de centru administrativ și comercial al comunei, în zonă mixtă rezidențială și comercială.

Definirea pieței

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici.

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.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este:

- o de natura unei proprietăți comerciale tip teren intravilan;
- o situată în zonă mediană a comunei Praid;
- o de dimensiuni medii spre mari;
- o pretabilă a fi utilizată în forma actuală sau pentru dezvoltări urbanistice;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **pieța proprietăților comerciale tip teren liber**, piață a cărei arie geografică se întinde la comunelor dezvoltate din apropierea stațiunii turistice Sovata.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei Praid, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărători, chiriași, sau alți ocupanți).

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți comerciale tip teren intravilan, din comuna Praid.

Cererea pentru proprietăți de această natură este din ce în ce mai bună, observându-se o creștere înregistrată în ultima perioadă.

Având în vedere avantajele amplasării imobilului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, etc.) se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta este destul de bună în zona studiată, majoritatea imobilelor sunt însă destul de diferiți, cu dimensiune și amplasamente diferite, față de imobilul evaluat. Am reușit să identificăm mai multe oferte. Ofertele se situează la nivelul 20,00-37,00 eur/mp.

Închirierile de terenuri în zona studiată nu se practică.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei Praid, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile.

În momentul actual al evaluării piața imobiliară fiind într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă încă din preț decât max. 5-15 %, astfel existând destule oferte și tranzacții mai puține.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul comunei Praid **există un dezechilibru între cerere și ofertă**. Oferta existentă surclasează cererea, astfel încât **piața este încă una a cumpărătorilor**.

Oferte actuale de prețuri sunt prezentate în anexa la prezenta.

Tendința pieței pe perioada următoare

La nivelul comunei Praid pe piața studiată s-a manifestat o creștere de interes față de astfel de imobile și o creștere a numărului de tranzacții cu astfel de imobile.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței:

- se preconizează o creștere a valorilor proprietăților imobiliare.

3. EVALUAREA BUNULUI

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a construcției

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- maxim productivă.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- utilizare rezidențială – da cu rezerve
- utilizare comercială / administrativă – da
- utilizare industrială – nu

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- utilizare rezidențială – DA cu rezerve
- utilizare administrativ/comercială – Da
- utilizare industrială – NU

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății evaluate, s-a considerat că cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect este de **proprietate comercială tip teren liber**.

Analizând această alternativă, prin prisma criteriilor amintite, ea este: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar – ceea ce presupune că veniturile provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare și este maxim productivă.

Pentru determinarea valorii de piață a unui imobil de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: prin cost, prin piață și prin venit.

În cazul de față, s-au ales a fi utilizat în evaluare abordarea prin piață. Abordarea prin venit nu a fost utilizată nefiind destule informații cu privire la închirierea terenurilor, închirierea terenurilor în comuna Praid fiind practică mai rar.

3.2. Abordarea prin piață

3.2.1. Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. În cazul de față, s-a ales a fi utilizată în evaluarea terenului doar abordarea prin piață.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Suprafața totală de teren în proprietate exclusivă este de 10.235 mp, având acces indirect de pe stradă printr-un drum de câmp.

Grila de calcul este prezentată în anexa la prezenta.

Astfel, terenul este evaluat prin abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe, rezultând valoarea terenului de:

$$V_{\text{teren}} = 830.700 \text{ lei}$$

4. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren intravilan" este de:

830.700 LEI

(OPTSUTETREIZECIMIIȘAPTESUTELEI)

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2021;
- ⇒ Valorile estimate nu sunt influențate de TVA;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9487 la data de referință 17.11.2021.

Anexe la raportul de evaluare:

- * Fișe de calcul (Anexa 1);
- * Date de piață.
- * Fotografii;
- * Localizare imobil;
- * Extrase de carte funciară;
- * Plan de amplasament imobil;

Proprietar: Sandor Maria-Eva
 Extras CF: 51515, 51516 Praid
 nr. cad. 174, 175

Date	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Pret de oferta/vanzare (eur/mp.)		20,00		26,00		37,00	
Suprafata terenului (mp)	10.235	880		880		6031	
Tip tranzactie		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-2,00	-10,0%	-2,60	-10,0%	-3,70	-10,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Conditii de vanzare	obiective	obiective		obiective		obiective	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Cheltuieli dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Conditii de piata	nov.-21	oct.-20		apr.-21		aug.-21	
Ajustare		0,50	3,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,50		23,40		33,30	
Localizare	la intrare	similar		superior		mult superior	
Ajustare		0,00	0,0%	-2,30	-10,0%	-8,30	-25,0%
Valoare ajustata		18,50		21,10		25,00	
Acces teren	drum de camp	drum pietruit		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		-0,90	-5,0%	-3,20	-15,0%	-5,00	-20,0%
Valoare ajustata		17,60		17,90		20,00	
Suprafata	10.235	880		880		6031	
Ajustare		-0,90	-5,0%	-0,90	-5,0%	-0,40	-2,0%
Valoare ajustata		16,70		17,00		19,60	
Caracteristici geometrice	front foarte mic	front mic		front mediu		front mare	
Ajustare		-0,30	-2,0%	-0,90	-5,0%	-2,90	-15,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Grad echipare utilitati	toate la distanta	toate la distanta		toate la distanta		toate la distanta	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Indicatori urbanistici							
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Constructii demolabile	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Alti factori							
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Numar total ajustari		4		4		4	
Total ajustari nete		1,60		7,30		16,60	
% ajustari nete		8,89		31,20		49,85	
Total ajustari brute		2,60		7,30		16,60	
% ajustari brute		14,44		31,20		49,85	

Din analiza comparabilelor rezulta ca terenul comparabila A prezinta cea mai mare similaritate, in consecinta se alege aceasta valoare.

Valoarea unitara evaluata a terenului	16,40	eur/mp.
Curs valutar luat in calcule	4,9487	lei/eur
Valoarea unitara evaluata a terenului	81,16	lei/mp.
Valoarea evaluata a terenului	830.659	Lei
VALOAREA EVALUATA A TERENULUI	830.700	LEI

Criterii de comparatie	Justificare ajustari
Tip tranzactie	Ecartul pentru negocierea unei proprietăți imobiliare este cuprinsă între 5 - 20%. In cazul de fata se aplica o corecție de -10%.
Condițiile pietii	Comparabila A este mai vechi, piata imobiliara a cunoscut o crestere in perioada trecuta, in consecinta se aplica o ajustare de +3%.
Localizare	Comparabila A are o localizare similara deci nu se aplica ajustare, comparabila B are localizare superioara deci se aplica o ajustare de -10%, comparabila C are localizare mult superioara deci se aplica o ajustare de -25%.
Drum acces	Accesul la terenul evaluat se realizeaza prin drum de camp, la comparabila A avem drum pietruit-se aplica -5%, la comparabila B avem drum asfalt ingust-se aplica -15%, la comparabila C avem drum asfalt de latime normala-se aplica -20%
Suprafata	Prețul terenurilor oferite spre vânzare diferă în funcție marimea acestora. Terenurile comparabilelor A si B au suprafete in jur de 1000 mp - se aplica o ajustare de -5%. Terenul comparabila C are suprafata de 6000 mp - se aplica o ajustare de -2%.
Caracteristici geometrice	Terenul evaluat are fron foarte mic, terenul comparabila A are front mic se aplica o ajustare de -2%, terenul comparabila B are front mediu se aplica o ajustare de -5%, terenul comparabila C are front foarte larg se aplica o ajustare de -15%.

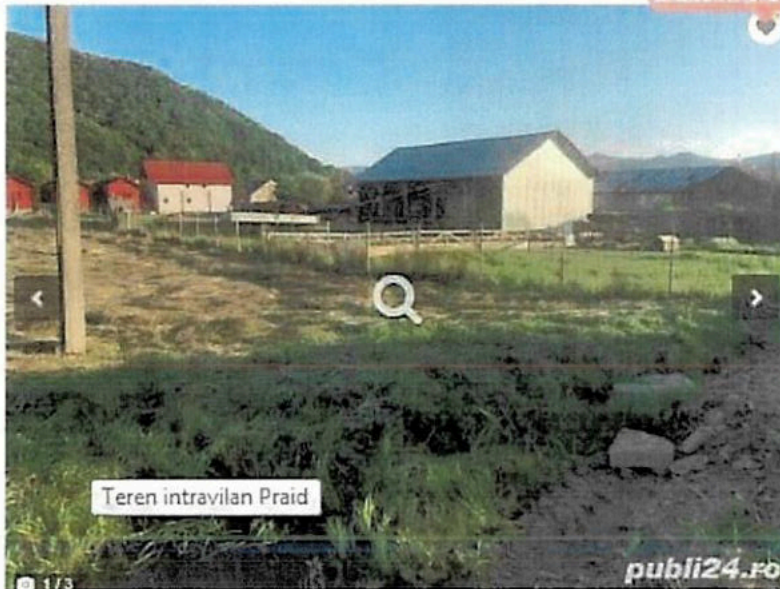
DATE DE PIATA

Oferte terenuri intravilane

Teren intravilan praid
 Harghita, Praid - Vezi pe harta

20 EUR

0753802325



Teren intravilan Praid

publi24.ro



Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan in comuna Praid strada Acoilor 380 mp cu scara in regula la zi Utilitati aproape zona foresta
 Vezi detalii pe www.wellmo.ro

0753802325

Mesa:

Adauga fisier 2

Titlu:

Fa oferta

Vizualizari: 257

Raportaza

Nagy

Telefon validat
 Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Plasa tantari termopan
 Leroy Merlin Romania

Rezervă online și ridică din magazin
 plasa tantari tip rulo pentru ferestra

Map Actualizati

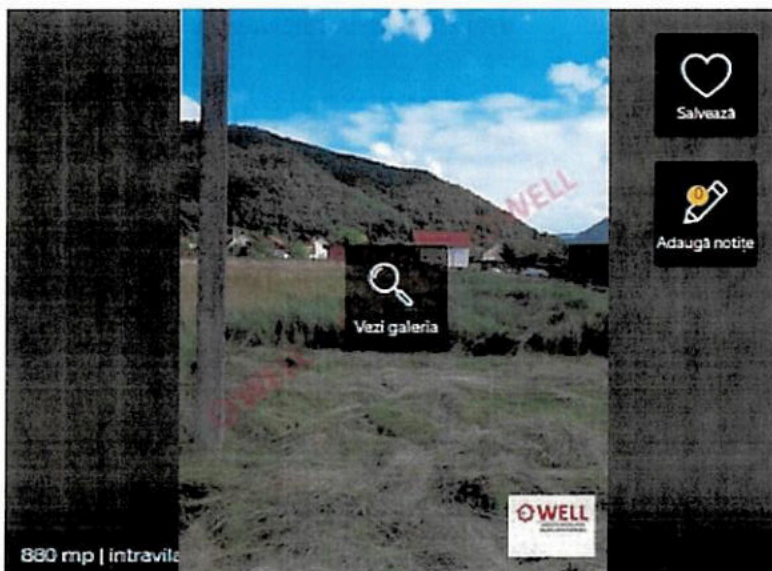
SITE INDICATII

20,00 eur/mp

De vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 880 mp în Praid
 Praid - Vezi hartă

Actualizat in 01.04.2021

23.000 EUR



880 mp | intravilan

Salvează

Adaugă notă

Anunt publicat de



NAGY KAROLY
 Agent
 WELL IMOBILIARE TARGU
 MURES

0727... vezi tot numărul

Contact prin WhatsApp

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
 informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XC-MB0300L>
 găsită pe Imobiliare.ro

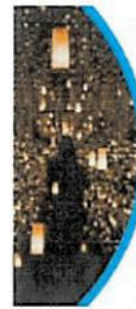
Detalii

De vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 880 mp în Praid. Lumina este trasă pe teren, iar restul utilitatilor se afla la aproximativ 150 mp.

Caracteristici

Suprafață teren	880 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

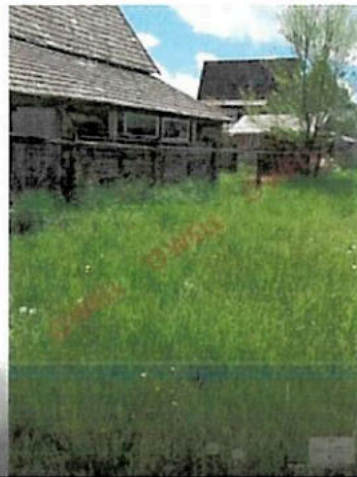
26,00 eur/mp



imobiliare.ro

Încheierea unui nou contract de furnizare energie electrică

Vezi Video
#imoExpert pe YouTube



Salvează Distribuie

WELL IMOBILIARE
ODORHEIU SECUIESC
223.147 € 02.05.2021



Agentie
223.147 €

1/7
17 zile în urmă

De vânzare în Praid, sub muntii de sare, într-un mediu fantastic, 3 buc.
6031 m²

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m ² :	37 €	Suprafață utilă	6031 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Agricole

Descriere

De vânzare în Praid, sub muntii de sare, într-un mediu fantastic, 3 buc. Teren intravilan , 1.671 m², 1.750 m² și 2.610 m², în total 6.031 m². Pe teren se afla izvor de sare și namol de medicina. Apa, curent electric la o distanță cca. 20 m de la teren. Terenurile se vand împreună. Ideal pentru investiție. Preț: 37 Euro/m² Telefon:

37,00 eur/mp

Inapoi la cautare Teren de vanzare Harghita Praid (comuna) Praid Strada Gari Teren intravilan,3200 mp,la DN 13A loc.Praid

Teren intravilan ,3200 mp,la DN 13A loc.Praid

57 600 €
18 €/mp

Harghita (Judet), Strada Ga



Adriana Tirtea
742 Afiseaza numarul

Trimiteti mesaj
Trimiteti mesaj
Trimiteti mesaj

Administrarea si inchirierea apartamentelor
Office Services S.R.L. (Societate noua)
Vizualiza profilul agentului

Trimiteti mesaj

Salveaza la Favorite

Raporteaza

IMBUNATARE

Agente imobiliara

RE/MAX GOLD, ORADEA

771 Afiseaza numarul

Bulevardul Dacia nr. 70, bloc AN 40
Spatiu Comercial 2B

Vizita toate ofertele

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 3 200 m² Tip proprietate: teren intravilan

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 3 200 m² Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

EXCLUSIVITATE! COMISION 0% LA CUMPARATOR!
RE/MAX Gold Oradea, va recomanda un teren intravilan cu suprafata de 3200 mp, situat intr-un mic paradis turistic, la DN 13A, intre statiunile Praid si Sovata din Judetul Harghita. La 50 m. de parcela se afla nodul dintre Autostrada A8 si DN 13A.
Terenul este ideal pentru proiecte in sectorul turistic (hotel, pensiune, restaurant, etc.) sau comercial (benzinarie, centru de agrement, centru comercial, etc.) Pentru proiecte mai indraznete, exista posibilitatea de cumparare si a parcelei din vecinatate cu o suprafata de 3200 mp, beneficiind astfel de 6400 mp, la drum national.

↳ Mai multe

Localizare

- transport public

Particularitati

- acces - drum asfaltat

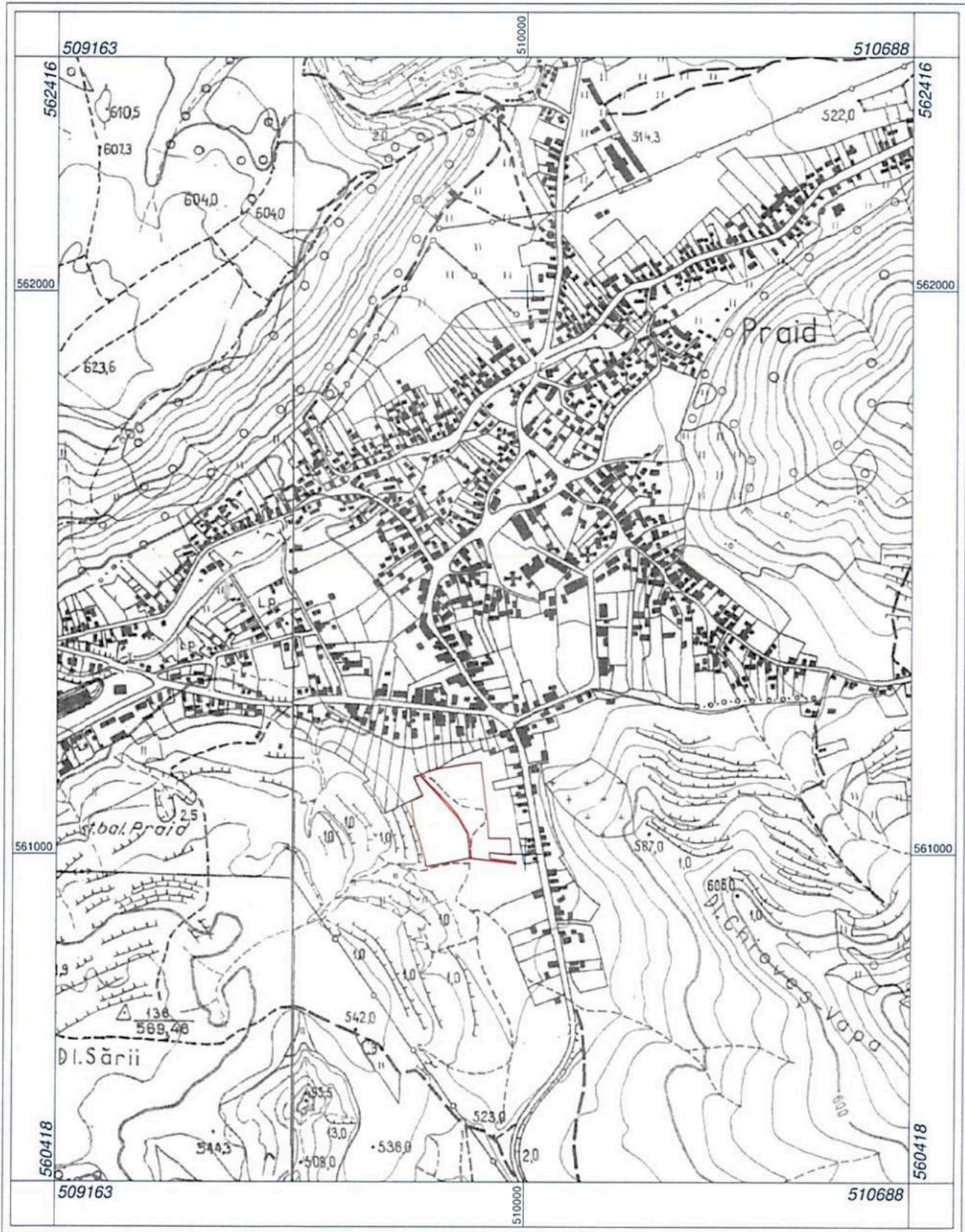
Infrastructura

- electricitate
- apa curenta

18,00 eur/mp



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Scara 1:10000



1 cm pe plan=100.0 m pe teren

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 18.11.2021

In scopul: INFORMARE²⁾

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **COMUNA PRAID reprezentant prin primar Nyágrus Lászó** cu domiciliul²⁾/sediul in judetul HARGHITA, municipiul/orasul/comuna PRAID, satul PRAID, sectorul , cod postal 537240, str. nr. 394, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0266240175, e-mail primariapraid@yahoo.com, inregistrata la nr. 9433 din 18.11.2021,

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, **situat in judetul Harghita, municipiul/orasul/comuna PRAID, satul PRAID**, sectorul, cod postal 537240, str., nr. administrativ nou, nr. administrativ vechi, bl., sc., et., ap. sau identificat prin³⁾

CF nr. 51515, CF nr. 51516, CF nr. 59510;

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 524/01.01.2015, faza PUG, aprobata prin hotararea Consiliului Local PRAID nr. 56/21.09.2020,

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in intravilanul comunei Praid conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 56/2020.

Terenul in suprafata de 9777 mp este proprietatea lui Sandor Maria-Eva, conform inscrierii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 51515- Praid, eliberat de BCPI Odorheiu Secuiesc in data de 18.11.2021.

Terenul in suprafata de 458 mp este proprietatea lui Sandor Maria-Eva, conform inscrierii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 51516- Praid, eliberat de BCPI Odorheiu Secuiesc in data de 18.11.2021.

Terenul in suprafata de 11506 mp este proprietatea lui Sandor Maria-Eva, conform inscrierii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 59510- Praid, eliberat de BCPI Odorheiu Secuiesc in data de 18.11.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: faneata.

2.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Constructii pentru agrement și sport
- Pavilioane pentru expoziție, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică;
- Plantarea de arbori și arbuști, ziduri de sprijin, parapete, scări, pergole, mobilier și corpuri de iluminat;
- Locuri de odihnă, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- Circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete, role;
- Construcțiile și amenajările, în total vor ocupa max. 10 % din teren.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități conexe care nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice,
- se interzic lucrările de terasamente de natură să afecteze amenajările existente în vecinătăți;

¹⁾ Numele si prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului - teren si/sau constructii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)
(Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza prin grija
autoritatii administratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar^{***},
Nyágrus László
(functia, numele, prenumele si semnatura)
L.S.

Secretar general,
Nagy Angella
(numele, prenumele si semnatura)

Consilier urbanism^{****}
Bokor Attila
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de: lei, conform Chitantei nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta

^{**} Se completeaza, dupa caz:

- Consiliului judetean;
- Primaria Municipiului Bucuresti;
- Primaria Sectorului ... al Municipiului Bucuresti;
- Primaria Municipiului
- Primaria orasului
- Primaria Comunei

^{***} Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere

^{****} Se completeaza, dupa caz:

- presedintele Consiliului judetean
- primarul general al municipiului Bucuresti
- primarul sectorului ... al municipiului Bucuresti
- primar.

^{*****} Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului precizandu-se functia si titlul profesional.

^{*****} Se completeaza, dupa caz:

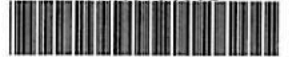
- presedintele Consiliului judetean
- primarul general al municipiului Bucuresti
- primarul sectorului ... al municipiului Bucuresti
- primar.

^{*****} Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului precizandu-se functia si titlul profesional.

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51515 Praid

Cod verificare
100109756301



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7/N

Adresa: Loc. Praid, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 174 Top: 1973/2/2/1- 1981/2/a/2/1	9.777	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25391 / 18/11/2015	
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPLIMENTAR NR.133/2008-IN COPIE LEGALIZATA, din 17/06/2008 emis de NP Lajos Agnes (act notarial nr.DECLARATIE, ACT AUT. NR.2817/18-11-2015 emis de NP Lajos Agnes;);	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) SANDOR MARIA-EVA
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51516 Praid

Cod verificare
 100109756701



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7/N

Adresa: Loc. Praid, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 175 Top: 1973/2/2/2- 1981/2/a/2/2	458	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25394 / 18/11/2015	
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPLIMENTAR NR. 133, din 17/06/2008 emis de NP Lajos Agnes (act notarial nr. DECLARAȚIE NR. 2817/18-11-2015 emis de NP Lajos Agnes);	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) SANDOR MARIA-EVA	

C. Partea III. SARCINI .

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

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:2000



nr.cad.59510

nr.cad.175

nr.cad.174



Nr. raport: 33 / 2021

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară
TEREN INTRAVILAN

Adresa : 537240-PRAID, intravilan f.n.
Nr. CF : 59510
Nr. Cadastral: 59510
Suprafața: 11506 mp.
Proprietar : Sandor Maria-Eva
Solicitant : COMUNA PRAID
Destinatar : COMUNA PRAID

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului EC. SIKLODI ILDIKO BRIGITA și al clientului, COMUNA PRAID

- NOIEMBRIE 2021 -



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare "Teren intravilan" situate în Comuna Praid f.n. jud.Harghita. Imobilul este format dintr-o parcelă de teren în proprietate exclusivă în suprafață totală de 11.506 mp situat în zona mediană a localității la distanță mică față de drumul de intrare dinspre Odorheiu Secuiesc.

Imobilul este înscris în cartea funciară CF nr. 59510 a localității Praid, sub nr. cad. 59510.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea informării potențialului cumpărător.

Prezenta lucrare se adresează entității COMUNA PRAID, în calitate de client și în calitate de destinatar.

Prezenta lucrare se realizează pe baza contractului de prestări-servicii încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 17.11.2021, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

916.700 LEI

(NOUĂ SUTE ȘAISPREZECEMI ȘAPTESUTELEI)

- ⇒ Valorile estimate nu sunt influențate de TVA;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9487 la data de referință 17.11.2021;
- ⇒ Opinia este valabilă doar în ipoteza cumpărării împreună cu terenurile înscrise sub nr. cad. 174, 175 peste care se poate realiza accesul la drumul de câmp.
- ⇒ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în acest raport.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



CERTIFICARE

În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale.

În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR SEV-2020, a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din Autorizați România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune.

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură 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.

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

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular Anevar are încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională.

ec. Siklodi Ildiko Brigita
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare,
membru titular ANEVAR



ing. Eröss István
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către evaluatorul autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, ec. Siklodi Ildiko Brigita, având legitimația nr.16084.

Evaluatorul are competența cerută de domeniul specific al evaluării, are specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare.

Evaluatorul nu are 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.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnați

Evaluarea a fost solicitată de către COMUNA PRAID, cu sediul în PRAID, str. Bisericii nr. 14. Județul Harghita. Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este entitatea COMUNA PRAID.

Prezentul raport este destinat numai persoanei juridice anterior definite și pentru scopul definit pe parcurs. Evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitate decât pentru utilizatorul desemnat mai sus și numai pentru scopul menționat.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost efectuat exclusiv în scopul informării potențialului cumpărător. Raportul de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel declarat.

1.4. Identificarea imobilului supus evaluării

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea **terenuilor intravilane**, situat în **Comuna Praid, f.n.** Imobilul este format dintr-o parcelă de teren în proprietate exclusivă în suprafață totală de 11.506 mp situat în zona mediană a localității la distanță mică față DN 13A.

1.5. Tipul valorii

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, respectiv ghidul metodologic de evaluare GEV:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor 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”.

2.1. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 17.11.2021.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,9487 lei/eur valabil în data de 17.11.2021.

2.2. Documentarea pentru elaborarea evaluării

La solicitarea evaluatorului, clientul a pus la dispoziție toate actele și informațiile necesare efectuării evaluării și prin reprezentant a permis inspecția proprietății.

2.3. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

1. Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
2. Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară;
3. Suprafețele terenului preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
4. Istoricul proprietății.

B. Informații la care are acces evaluatorul:

1. Date privind piața imobiliară locală;
2. Baza de date a evaluatorului;
3. Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2020;
4. Ghiduri de evaluare 2020
5. Bibliografia de specialitate.

2.4. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt:

⇒ Evaluatorul a **examinat** Planul de situație și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, locația indicată și limitele proprietății indicate de acesta se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care 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. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau

investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- 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 realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini;
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase, care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2. Ipoteze speciale: - Nu sunt.

2.5. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

1. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

2. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului, intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

3. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.

4. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorul desemnat, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

2.6. Declarația de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor ANEVAR-2020, și a recomandărilor și metodologiei de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Situația juridică

La solicitarea evaluatorului clientul a prezentat, ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciară nr. 59510 – Praid;
- Certificat de urbanism nr.66;
- Schița cadastrală cu amplasarea proprietății.

Imobilul este înscris în cartea funciară nr. 59510 – Praid nr. cad. 59510. Conform extrasului de carte funciară prezentat, imobilul nu este grevat de sarcini.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora, și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru dreptul de proprietate deplin al persoanei fizice Sandor Maria-Eva asupra proprietății evaluate.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluatorul autorizat Siklodi Ildiko Brigita, în data de 16.11.2021 în prezența reprezentantului clientului.

2.3. Amplasare. Acces

Imobilul ce reprezintă obiectul prezentei lucrări se află situat în zona mediană a localității la distanță mică față de drumul național care trece prin comună. Proprietatea se află la distanță de 350 m față de Primărie, la 600 m față de mina de sare, la 1.500 m față de Wellness și la 1.000 m față de gară.

Zona în care este amplasat imobilul evaluat este o zonă dezvoltată, zonă în care în ultima perioadă nu au fost efectuate lucrări importante de investiții.

Proprietatea are acces la DN13A printr-un drum de câmp prin terenurile înscrise sub nr. cad. 174, 175.

2.4. Descrierea proprietății

Terenul evaluat este în proprietate exclusivă în suprafață totală de 11.506 mp și este un teren de formă neregulată, aproape triunghiulară care are două prelungiri dreptunghiulare către DN13A. Terenul are pantă mică, având front îngust la drumul de câmp, o lungime de 170,00 m și o lățime medie de 75,00 m. Drumul la care imobilul are acces nu este sistematizat și nu are trotuar, neexistând utilități pe amplasament, acestea fiind la DN13A.

Pe terenul evaluat nu au fost regăsite construcții.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o proprietate comercială tip teren intravilan, amplasată în zona mediană a comunei Praid, fiind la distanță mică de centrul administrativ și comercial al comunei, în zonă mixtă rezidențială și comercială.

Definirea pieței

Piața imobiliară este generată de interacțiunea dintre persoanele care procedează la schimbarea unor drepturi de proprietate contra altor bunuri sau valori (bani).

Această piață se definește pe baza: tipului de proprietate, localizării, a capacității (potențialului) de a produce venituri, a caracteristicilor investitorilor și chiriașilor tipici.

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.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este:

- de natura unei proprietăți comerciale tip teren intravilan;
- situată în zonă mediană a comunei Praid;
- de dimensiuni medii spre mari;
- pretabilă a fi utilizată în forma actuală sau pentru dezvoltări urbanistice;

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică de analizat este **pieța proprietăților comerciale tip teren liber**, piață a cărei arie geografică se întinde la comunelor dezvoltate din apropierea stațiunii turistice Sovata.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a comunei Praid, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se aliniază mai încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să evolueze direct cu schimbările „de cerere”, valoarea fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru un anumit tip de proprietate, analiza cererii se concentrează spre utilitatea oferită de proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai acesteia (cumpărători, chiriași, sau alți ocupanți).

În cazul studiat, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți comerciale tip teren intravilan, din comuna Praid.

Cererea pentru proprietăți de această natură este din ce în ce mai bună, observându-se o creștere înregistrată în ultima perioadă.

Având în vedere avantajele amplasării imobilului și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, dimensiuni, etc.) se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anume preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta este destul de bună în zona studiată, majoritatea imobilelor sunt însă destul de diferiți, cu dimensiune și amplasamente diferite, față de imobilul evaluat. Am reușit să identificăm mai multe oferte. Ofertele se situează la nivelul 20,00-37,00 eur/mp.

Închirierile de terenuri în zona studiată nu se practică.

Echilibrul pieței

La nivelul comunei Praid, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil dpdv. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile.

În momentul actual al evaluării piața imobiliară fiind într-o stare de expectativă, cumpărătorii așteaptă scăderea prețurilor, vânzătorii însă nu lasă încă din preț decât max. 5-15 %, astfel existând destule oferte și tranzacții mai puține.

Ținând cont de aceste considerente, în prezenta lucrare se opinează o valoare care poate deveni volatilă foarte repede.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul comunei Praid **există un dezechilibru între cerere și ofertă**. Oferta existentă surclasează cererea, astfel încât **pieța este încă una a cumpărătorilor**.

Oferte actuale de prețuri sunt prezentate în anexa la prezenta.

Tendința pieței pe perioada următoare

La nivelul comunei Praid pe piața studiată s-a manifestat o creștere de interes față de astfel de imobile și o creștere a numărului de tranzacții cu astfel de imobile.

Practic, având în vedere oferta competitivă existentă și cerere potențială și condițiile actuale ale pieței:

- o se preconizează o creștere a valorilor proprietăților imobiliare.

3. EVALUAREA BUNULUI

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a construcției

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- maxim productivă.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- utilizare rezidențială – da cu rezerve
- utilizare comercială / administrativă – da
- utilizare industrială – nu

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- utilizare rezidențială – DA cu rezerve
- utilizare administrativ/comercială – Da
- utilizare industrială – NU

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății evaluate, s-a considerat că cea mai bună utilizare pentru proprietatea subiect este de **proprietate comercială tip teren liber**.

Analizând această alternativă, prin prisma criteriilor amintite, ea este: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar – ceea ce presupune că veniturile provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare și este maxim productivă.

Pentru determinarea valorii de piață a unui imobil de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, și anume: prin cost, prin piață și prin venit.

În cazul de față, s-au ales a fi utilizat în evaluare abordarea prin piață. Abordarea prin venit nu a fost utilizată nefiind destule informații cu privire la închirierea terenurilor, închirierea terenurilor în comuna Praid fiind practică mai rar.

3.2. Abordarea prin piață

3.2.1. Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vânzărilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. În cazul de față, s-a ales a fi utilizată în evaluarea terenului doar abordarea prin piață.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Suprafața totală de teren în proprietate exclusivă este de 11.506 mp, având acces indirect de pe drumul de câmp peste terenurile înscrise sub nr. cad. 174, 175 printr-un drum de câmp.

Grila de calcul este prezentată în anexa la prezenta.

Astfel, terenul este evaluat prin abordarea prin piață, metoda comparațiilor directe, rezultând valoarea terenului de:

$$V_{\text{teren}} = 916.700 \text{ lei}$$

4. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare "Teren intravilan" este de:

916.700 LEI

(NOUĂ SUTE ȘAISPREZECEMI ȘAPTESUTELEI)

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale și ipotezele speciale exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei noiembrie 2021;
- ⇒ Valorile estimate nu sunt influențate de TVA;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Opinia este valabilă doar în ipoteza cumpărării împreună cu terenurile înscrise sub nr. cad. 174, 175 peste care se poate realiza accesul la drumul de câmp.
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,9487 la data de referință 17.11.2021.

Anexe la raportul de evaluare:

- * Fișe de calcul (Anexa 1);
- * Date de piață.
- * Fotografii;
- * Localizare imobil;
- * Extrase de carte funciară;
- * Plan de amplasament imobil;

Proprietar: Sandor Maria-Eva
 Extras CF: 59510 Praid
 nr. cad. 59510

Date	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Pret de oferta/vanzare (eur/mp.)		20,00		26,00		37,00	
Suprafata terenului (mp)	11.506	880		880		6031	
Tip tranzactie		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-2,00	-10,0%	-2,60	-10,0%	-3,70	-10,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Conditii de vanzare	obiective	obiective		obiective		obiective	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Cheltuieli dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,00		23,40		33,30	
Conditii de piata	nov.-21	oct.-20		apr.-21		aug.-21	
Ajustare		0,50	3,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		18,50		23,40		33,30	
Localizare	la intrare	similar		superior		mult superior	
Ajustare		0,00	0,0%	-2,30	-10,0%	-8,30	-25,0%
Valoare ajustata		18,50		21,10		25,00	
Drum acces	drum de camp	drum pietruit		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		-0,90	-5,0%	-3,20	-15,0%	-5,00	-20,0%
Valoare ajustata		17,60		17,90		20,00	
Suprafata	11.506	880		880		6031	
Ajustare		-0,90	-5,0%	-0,90	-5,0%	-0,40	-2,0%
Valoare ajustata		16,70		17,00		19,60	
Deschidere sau raport laturi	front foarte mic	front mediu		front mediu		front mare	
Ajustare		-0,30	-2,0%	-0,90	-5,0%	-2,90	-15,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Grad echipare utilitati	toate la distanta	toate la distanta		toate la distanta		toate la distanta	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Indicatori urbanistici							
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Constructii demolabile	nu	nu		nu		nu	
Ajustare		0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Valoare ajustata		16,40		16,10		16,70	
Alti factori							
Ajustare	acces indirect	-0,30	-2,0%	-0,30	-2,0%	-0,30	-2,0%
Valoare ajustata		16,10		15,80		16,40	
Numar total ajustari		5		5		5	
Total ajustari nete		1,90		7,60		16,90	
% ajustari nete		10,56		32,48		50,75	
Total ajustari brute		2,90		7,60		16,90	
% ajustari brute		16,11		32,48		50,75	

Din analiza comparabilelor rezulta ca terenul comparabila A prezinta cea mai mare similaritate, in consecinta se alege aceasta valoare.

Valoarea unitara evaluata a terenului	16,10	eur/mp.
Curs valutar luat in calcul	4,9487	lei/eur
Valoarea unitara evaluata a terenului	79,67	lei/mp.
Valoarea evaluata a terenului	916.730	Lei
VALOAREA EVALUATA A TERENULUI	916.700	LEI

Criterii de comparatie	Justificare ajustari
Tip tranzactie	Ecartul pentru negocierea unei proprietăți imobiliare este cuprinsă între 5 - 20%. In cazul de fata se aplica o corecție de -10%.
Condițiile pietii	Oferta pentru terenul comparabil A este mai vechi, piata imobiliara a cunoscut o crestere in perioada trecuta, in consecinta se aplica o ajustare de +3%.
Localizare	Comparabil A are o localizare similara deci nu se aplica ajustare, comparabil B are localizare superioara deci se aplica o ajustare de -10%, comparabil C are localizare mult superioara deci se aplica o ajustare de -25%,
Drum acces	Accesul la terenul evaluat se realizeaza prin drum de camp, la comparabil A avem drum pietruit-se aplica -5%, la comparabil B avem drum asfalt ingust-se aplica -15%, la comparabil C avem drum asfalt de latime normala-se aplica -20%
Suprafata	Prețul terenurilor oferite spre vânzare diferă în funcție marimea acestora. Terenurile comparabilelor A si B au suprafete in jur de 1000 mp - se aplica o ajustare de -5%. Terenul comparabil C are suprafata de 6000 mp - se aplica o ajustare de -2%.
Caracteristici geometrice	Terenul evaluat are fron foarte mic, terenul comparabil A are front mic se aplica o ajustare de -2%, terenul comparabil B are front mediu se aplica o ajustare de -5%, terenul comparabil C are front foarte larg se aplica o ajustare de -15%.
Alti factori	Terenul evaluat are acces indirect peste terenurile adiacente fata de terenurile comparabile care au acces direct de la un drum public in consecinta se aplica o ajustare de -2% la toate cele 3 terenuri comparabile.

DATE DE PIATA

Oferte terenuri intravilane

Teren intravilan praid
 9 Harta: Praid 9 Vezi pe harta

20 EUR

0753802325



Teren intravilan Praid

publi24.ro



Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan in comuna Praid, strada Apelor, 880 mp cu acte in regula la zi Utilitatii aproape zona turistice.
 Vezi detalii pe www.imobiliare.ro

0753802325

0753802325

Mesa

Adauga fișier ?

Trimite

Pe oferta

Vizualizat: 257

Raportata

Nagy

☎ Telefon validat
 Vezi toate anunțurile

↳ Urmarește

Distribuie anunțul pe

f g t

Plasă tănțari termopan
 Leroy Merlin Romania

Rezervă online și ridică din magazin
 plasă tănțari tip rufou pentru forcastră

Real Estate

SITE INDICATII

20,00 eur/mp

De vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 880 mp în Praid

Praid - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 01/04/2021

23.000 EUR

880 mp | intravilan

Salvează

Adauga notă

Vezi galeria

WELL

Anunț publicat de:



NAGY KAROLY
 Agent
 WELL IMOBILIARE TARGU
 MURES

0727... vezi tot numărul

Contact prin WhatsApp

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
 informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XC-MB0300L>
 găsită pe Imobiliare.ro

Detalii

De vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 880 mp în Praid. Lumina este trasă pe teren, iar restul utilitatilor se află la aproximativ 150 mp.

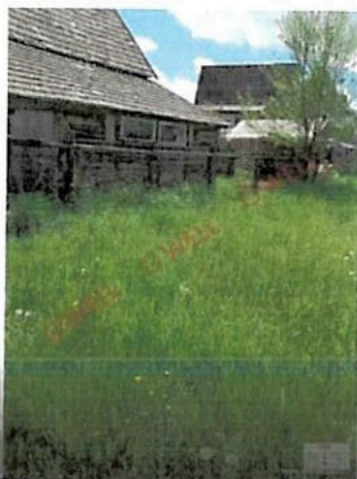
Caracteristici

Suprafață teren:	880 mp	Tip teren:	construcții
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

26,00 eur/mp



Încheierea unui
nou contract de
furnizare energie
electrică

[Vezi Video](#)
[#imoExpert pe YouTube](#)


Agentie
223.147 €



Salvează

Distribuie

WELL IMOBILIARE
ODORHEIU SECUIESC
223.147 € (02.03.2021)



1/7
17 zile în urmă

De vânzare în Praid, sub muntii de sare, într-un mediu fantastic, 3 buc.
6031 m²

[Sesizează o problemă](#)
[Detalii](#)

Preț / m ² :	37 €	Suprafață utilă	6031 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Agricole

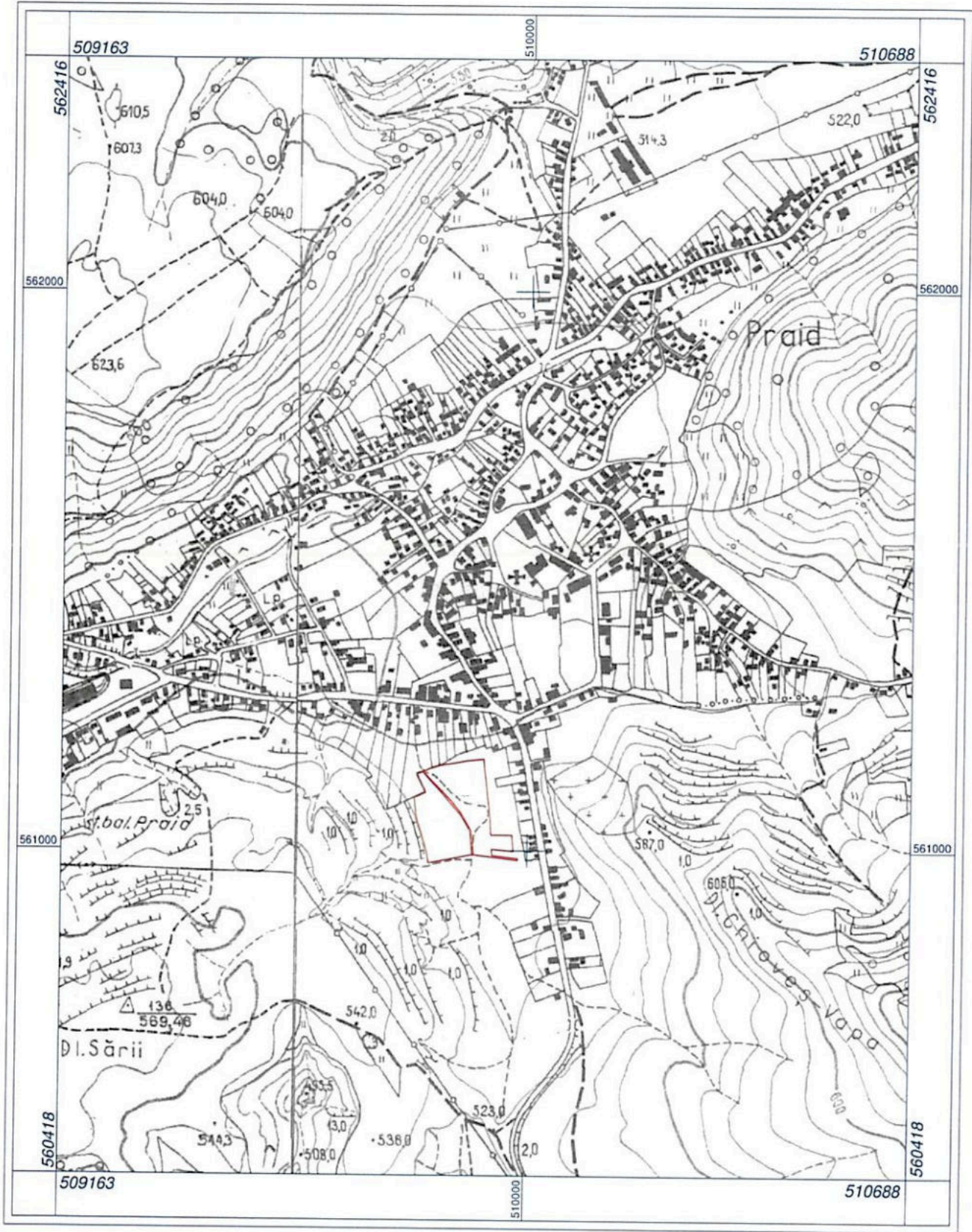
[Descriere](#)

De vânzare în Praid, sub munta de sare, într-un mediu fantastic, 3 buc. Teren intravilan, 1.671 m², 1.750 m² și 2.610 m², în total 6.031 m². Pe teren se află izvor de sare și namol de medicina. Apa, curent electric la o distanță cca. 20 m de la teren. Terenurile se vand împreună. Ideal pentru investiție. Preț: 37 Euro/m² Telefon:

37,00 eur/mp



PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Scara 1:10000



1 cm pe plan=100.0 m pe teren

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 18.11.2021

In scopul: INFORMARE²⁾

Ca urmare a Cererii adresate de¹⁾ **COMUNA PRAID reprezentant prin primar Nyágrus Lászó** cu domiciliul²⁾/sediul in judetul HARGHITA, municipiul/orasul/comuna PRAID, satul PRAID, sectorul , cod postal 537240, str. nr. 394, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax 0266240175, e-mail primariapraid@yahoo.com, inregistrata la nr. 9433 din 18.11.2021, pentru imobilul - teren si/sau constructii -, **situat in judetul Harghita, municipiul/orasul/comuna PRAID, satul PRAID, sectorul, cod postal 537240, str., nr. administrativ nou, nr. administrativ vechi, bl., sc., et., ap. sau identificat prin³⁾**

CF nr. 51515, CF nr. 51516, CF nr. 59510;

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 524/01.01.2015, faza PUG, aprobata prin hotararea Consiliului Local PRAID nr. 56/21.09.2020,

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul este situat in intravilanul comunei Praid conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 56/2020.

Terenul in suprafata de 9777 mp este proprietatea lui Sandor Maria-Eva, conform inscrierii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 51515- Praid, eliberat de BCPI Odorheiu Secuiesc in data de 18.11.2021.

Terenul in suprafata de 458 mp este proprietatea lui Sandor Maria-Eva, conform inscrierii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 51516- Praid, eliberat de BCPI Odorheiu Secuiesc in data de 18.11.2021.

Terenul in suprafata de 11506 mp este proprietatea lui Sandor Maria-Eva, conform inscrierii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 59510- Praid, eliberat de BCPI Odorheiu Secuiesc in data de 18.11.2021.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: faneata.

2.1. UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții pentru agrement și sport
- Pavilioane pentru expoziție, teatru în aer liber, grupuri sanitare, alimentație publică;
- Plantarea de arbori și arbuști, ziduri de sprijin, parapete, scări, pergole, mobilier și corpuri de iluminat;
- Locuri de odihnă, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport;
- Circulații pietonale, alei, piste pentru biciclete, role;
- Construcțiile si amenajările, în total vor ocupa max. 10 % din teren.

2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități conexe care nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală.

2.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice,
- se interzic lucrările de terasamente de natură să afecteze amenajările existente în vecinătăți;

¹⁾ Numele si prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului - teren si/sau constructii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....
(autoritatea competenta pentru protectia mediului, adresa)
(Denumirea si adresa acesteia se personalizeaza prin grija
autoritatii administratiei publice emitente.)

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism
de la data de pana la data de

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar^{***},
Nyágrus László
(functia, numele, prenumele si semnatura)
L.S.

Secretar general,
Nagy Angella
(numele, prenumele si semnatura)

Consilier urbanism^{****}
Bokor Attila
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii:
Achitat taxa de: lei, conform Chitantei nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin posta

^{*} Se completeaza, dupa caz:

- Consiliului judetean;
- Primaria Municipiului Bucuresti;
- Primaria Sectorului ... al Municipiului Bucuresti;
- Primaria Municipiului
- Primaria orasului
- Primaria Comunei

^{**} Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere

^{***} Se completeaza, dupa caz:

- presedintele Consiliului judetean
- primarul general al municipiului Bucuresti
- primarul sectorului ... al municipiului Bucuresti
- primar.

^{****} Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului precizandu-se functia si titlul profesional

^{****} Se completeaza, dupa caz:

- presedintele Consiliului judetean
- primarul general al municipiului Bucuresti
- primarul sectorului ... al municipiului Bucuresti
- primar.

^{****} Se va semna, dupa caz, de catre arhitectul-sef sau "pentru arhitectul sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului precizandu-se functia si titlul profesional.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59510 Praid

Nr. cerere	47627
Ziua	18
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109756305



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Praid, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	59510	11.506	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12620 / 27/04/2020		
Act Notarial nr. 310, din 24/04/2020 emis de Balogh Edit;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 59510 a imobilului cu numarul cadastral 59510/Praid, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 173 inscris in cartea funciara 51517;	A1
Act Notarial nr. CERTIFICAT DE MOSTENITOR SUPLIMENTAR NR. 133/2008, din 17/06/2008 emis de NP Lajos Agnes;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE prin mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) SANDOR MARIA-EVA	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51517/Praid, inscrisa prin incheierea nr. 25397 din 18/11/2015;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	37.99	14	15	24.551
15	16	26.932	16	17	14.867
17	18	16.386	18	19	15.371
19	20	23.341	20	21	14.365
21	22	29.894	22	23	20.865
23	24	17.695	24	25	12.005
25	26	17.62	26	1	12.687

** 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,

18/11/2021, 08:28

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:2000



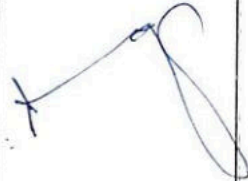
nr.cad.59510

nr.cad.174

nr.cad.174



**Cartuș cu proceduri obligatorii
ulterioare adoptării hotărârii Consiliului Local**

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 65./.....¹			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾ s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată ²⁾	25./11./2021	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	26./11./2021	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	26./11./2021	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	02./12./2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁶⁾	.../.../...	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁷⁾ sau produce efecte juridice ⁸⁾ , după caz	02./12./2021	
<p>Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:</p> <p>¹⁾art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul Local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;</p> <p>(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de Consiliul Local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.</p> <p>²⁾art. 197 alin. (2): „Hotărârile Consiliului Local se comunică primarului.”;</p> <p>³⁾art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile Consiliului Local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;</p> <p>⁴⁾art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;</p> <p>⁵⁾art.198 alin.(2): ”Aducerea la cunoștință publică a hotărârilor și a dispozițiilor cu caracter normativ se face în termen de 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”</p> <p>⁶⁾art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;</p> <p>⁷⁾art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;</p> <p>⁸⁾art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”</p>			

¹ Se completează cu numărul și anul hotărârii Consiliului Local.
² Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea Consiliului Local.