

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂREA NR. 112 /2021

privind aprobarea Raportului de evaluare nr. 51/2021 respectiv modificarea și completarea Anexei nr. 1 al Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 317/2020 cu privire la aprobarea includerii în domeniul privat al Județului Harghita a unor bunuri, respectiv aprobării modificării, completării și a însușirii Inventarului actualizat al bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al județului Harghita.

Consiliul Județean Harghita,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 40938/2021, privind aprobarea Raportului de evaluare nr. 51/2021 respectiv modificarea și completarea Anexei nr. 1 al Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 317/2020 cu privire la aprobarea includerii în domeniul privat al Județului Harghita a unor bunuri, respectiv aprobării modificării, completării și a însușirii Inventarului actualizat al bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al județului Harghita, inițiat de către președintele Borboly Csaba la propunerea Direcției generale patrimoniu, Raportul de specialitate al Direcției generale economice cu nr. 43824 /2021, și al Direcției juridică și administrație publică cu nr. 43547 /2021;

Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei economice și investiții respectiv al Comisiei juridice și administrație publică;

În conformitate cu prevederile art. 354, 355 și art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 553 alin. (1) și alin. (4) și art. 557 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; cu Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, cu modificările și completările ulterioare, cu Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datoriiilor și capitalurilor proprii, cu Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 317/2020 privind aprobarea includerii în domeniul privat al Județului Harghita a unor bunuri, respectiv aprobării modificării, completării și a însușirii Inventarului actualizat al bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al județului Harghita;

În temeiul prevederilor art. 173, alin. (1) lit. c) coroborate cu prevederile art. 196 alin (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară "Construcții" nr. 51/2021 efectuat de către S.C. "Civis Prest" S.R.L. în baza Comenzii nr. 16/21.01.2021, cuprinse în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă modificarea și completarea Anexei nr. 1 al Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 317/2020 cu privire la aprobarea includerii în domeniul privat al Județului Harghita a unor bunuri, respectiv aprobării modificării, completării și a însușirii Inventarului actualizat al bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al județului Harghita astfel:

- la poziția nr. 37, coloana nr. 2 va avea următorul cuprins: "Baraj conductă apă", coloana nr. 5 va avea următorul cuprins: "400.840"
- după poziția nr. 37 se vor include 4 noi poziții, pozițiile nr. 37¹-37⁴, potrivit Anexei nr. 2, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția generală patrimoniu și Direcția economică, sub coordonarea președintelui Borboly Csaba.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică de către Direcția juridică și administrație publică – Compartimentul Cănelăria Consiliului Județean Harghita: președintelui Borboly Csaba, Direcției generale patrimoniu, Direcției economice, precum și Instituției Prefectului Județului Harghita. Totodată hotărârea se afișează la fișierul Consiliului Județean Harghita și se publică pe site-ul www.judetulharghita.ro precum și în Monitorul Oficial al Județului Harghita prin grija Direcției juridice și administrație publică.

Miercurea Ciuc, 29 .04. 2021

PREȘEDINTE
Borboly Csaba

CONTRASEMNEAZĂ,
pt. SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI
Vágássy Alpár

ROMANIA
ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN
Direcția generală patrimoniu
Nr. 40938/30.05 2021

DE ACORD:

PREȘEDINTE,
Borboly Csaba

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Raportului de evaluare nr. 51 respectiv modificarea și completarea Anexei nr. 1 al Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 317/2020 cu privire la aprobarea includerii în domeniul privat al Județului Harghita a unor bunuri, respectiv aprobării modificării, completării și a însușirii Inventarului actualizat al bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al județului Harghita

În anul 2012 prin Hotărârea Guvernului nr. 54/2012 au fost transmise în proprietatea Județului Harghita mai multe imobile și construcții anexe, printre care și obiectivele componente al sistemului de alimentare cu apă și canalizare în localitatea Băile Homorod.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 317/2020 a fost însușit Inventarul actualizat al bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al județului Harghita.

Obiectivul denumit "Baraj conductă apă - Stație de clorurare" a fost evidențiată în "Inventarul bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Județului Harghita" la poziția nr. 37, fără a fi enumerat blocul de construcții din care se compune. O parte din acest obiectiv este uzat fizic, nu se mai află în funcțiune, este abandonat și dezafectat.

Stația de clorurare se compune din patru construcții cum ar fi:

- stația de clorurare și tratare a apei – construcție cu fundație din beton, pereți din cărămizi, acoperit din țigle având o suprafață construită de 136 mp.
- casă de rezervoare – construcție cu fundație din beton, pereți din cărămizi, acoperit din țigle având o suprafață construită de 18 mp.
- construcție anexă adiacent Platformei betonate rezervor - construcție cu fundație din beton, pereți din cărămizi, acoperit din țigle având o suprafață construită de 8 mp.
- platformă betonată – construcție cu fundație din beton, pereți din beton, acoperită cu planșeu de beton, învelitoare din carton bitumat, având o suprafață construită de 29 mp.

În vederea demarării procedurii de scoaterea acestora din funcțiune și casare a fost necesar efectuarea unui Raport de evaluare, care a fost întocmit de către SC Civis Prest SRL, conform metodologiei de calcul luând în considerare valoarea de piață, tipul proprietăților, recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR 2020 și ghidul metodologic de evaluare GEV și enumerarea distinctă a construcțiilor componente din care este alcătuit stația de clorurare.

Față de cele arătate mai sus considerăm că sunt îndeplinite condițiile de legalitate și propunem Consiliului Județean Harghita adoptarea prezentei hotărâri.

Director general
Birta Anta

Consilier
Bara Lenke

Miercurea - Cluj, 30.05. 2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Județean Harghita
nr. 112 /2021

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară "Construcții"

Mrezașca Csic, 29.04. 2021

PREȘEDINTE
Borboly Csaba

DIRECTOR GENERAL
Birta Antal

Prezența semnăturii atestă aprobarea
anexei de către forul deliberativ al
CJH și nu reprezintă certificarea și
corectitudinea datelor din prezenta anexă.

Nr. 51 / 2021

RAPORT DE EVALUARE

Privind proprietatea imobiliară CONSTRUCTII

Adresa : 535801 – Băile Homorod f.n.
Proprietar : JUDEȚUL HARGHITA
Solicitant : CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
Destinatar : CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

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 CIVIS PREST SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat – CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA.

- FEBRUARIE 2020 -

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Construcții" situată în Băile Homorod f.n., jud. Harghita. Imobilul este format din teren în suprafață totală de 1.536 mp aflată în proprietatea ORAȘ VLĂHIȚA și un număr de 4 construcții cu suprafața construită totală de 191,00 mp, aflate în proprietatea JUDEȚUL HARGHITA. Imobilul este înscris în cartea funciară CF nr. 55445 a localității Vlăhița sub nr. cad. 55445.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este informarea proprietarului cu privire la valoarea de piață a construcțiilor.
Prezenta lucrare se adresează CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA, în calitate de client și în calitate de destinatar. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare "Construcții", la data de 03.02.2021, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

3.650 LEI
(TREIMIȘASESUTECINCIZECILEI)

- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/eur considerat este de 4,8739;
- ⇒ Valoarea conține doar valoarea construcțiilor fără terenul aferent;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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,
ing. Erőss István
Administrator CIVIS PREST S.R.L

CERTIFICARE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Erőss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- am obținut informații estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu ne asumăm nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- de asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarului. 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.

Firma CIVIS PREST S.R.L. și angajații săi au încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională la societatea de asigurare – reasigurare CITY INSURANCE S.A. respectiv la societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Erőss 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 societatea CIVIS PREST SRL cu sediul în Miercurea-Ciuc, str. Kossuth Lajos nr. 10, reprezentat prin administrator Eröss István. Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Eröss István, membru titular ANEVAR având legitimația nr. 12480.

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.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

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

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Evaluarea a fost solicitată de către CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA, cu sediul în Miercurea-Ciuc, pța. Libertății nr. 5. Județul Harghita. Utilizatorul desemnat pentru prezentul raport de evaluare este entitatea CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA.

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 proprietarului asupra valorii de piață a proprietății și efectuarea unei eventuale tranzacții pe baza acestuia. 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 construcțiilor situate în Băile-Homorod f.n., Județul Harghita. Proprietarul construcției este societatea JUDEȚUL HARGHITA iar proprietarul terenului aferent este ORAȘUL VLĂHIȚA, ambele având sediul în județul Harghita.

1.5. Tipul valorii

Având în vedere scopul acestui raport, informare proprietar, în cadrul raportului a fost determinată valoarea de piață a proprietății.

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 – Cadru 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 "valorii 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".

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 03.02.2021.

Variația cursului valutar - în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,8739 lei/eur valabile în data de 03.02.2021.

1.7. 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.

1.8. Natura și sursele 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, autorizații de construire;
3. Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
4. Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;
5. 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.

1.9. 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 identificate 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 proprietar 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii construcțiilor;
 - Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
 - 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 că 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 construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio 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;

2. Ipoteze speciale:

Nu există ipoteze speciale.

1.10. 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, înțrarea 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.

1.11. 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

Reprezentantul entității Consiliul Județean Harghita a prezentat, drept documente de atestare a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Copie Extras de carte funciară nr. 55445 Vlăhița, eliberat la 07.12.2020.;
- Planurile de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, realizat Topo Service SA;

După cum reiese din actele puse la dispoziția evaluatorului și declarația reprezentantului proprietarului, asupra imobilului nu sunt rotate sarcini.

În lumina celor prezentate, s-a considerat ca ipoteză de lucru dreptul de proprietate deplin al entității Consiliul Județean Harghita asupra clădirilor evaluate.

Se precizează că din actele puse la dispoziția evaluatorului nu reiese dreptul de proprietate al entității Consiliul Județean Harghita asupra construcțiilor.

2.2. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată de către evaluator, în data de 02.02.2021, în prezența reprezentantului entității care a solicitat evaluarea.

2.3. Amplasament

Proprietatea:

- ❖ este amplasată în partea nord-estică a stațiunii Băile Homorod, - în imediata apropiere a pensiunii Lobogo;
- ❖ are în vecinătăți amenajamentele efectuate de către societatea care administrează pensiunea Lobogo;
- ❖ nu este dotată cu utilitățile publice, acestea se regăsesc în apropiere la pensiunea Lobogo;
- ❖ are acces auto și pietonal asigurat doar prin incinta pensiunii Lobogo;
- ❖ se află într-o zonă în care poluarea este dată de traficul rutier, nedepășind însă cote minime;
- ❖ se află într-o zonă cu aspect comercial, corespunzător pentru desfășurarea activității de turism, comerț, servicii și agrement;
- ❖ în această parte a stațiunii în prezent nu se realizează lucrări de construcții semnificative, dar în ultimul timp a fost efectuate dezvoltări prin realizarea zonei de agrement de lângă pensiunea Lobogo;
- ❖ zona nu este puțin probabil inundabilă și nu există pericolul unor mișcări seismice importante.

2.4. Descriere, caracteristici tehnice

În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în schițele puse la dispoziție de client, iar evaluatorii nu au efectuat măsurători.

Terenul, este ocupat în proporție de 12,43%, este în proprietatea Orașul Vlăhița și reprezintă un teren de formă neregulată.

Proprietatea nu are front stradal dar este foarte aproape de DN 13A, drum asfaltat care trece prin stațiunea Băile Homorod.

Accesul auto și pietonal în incintă se face doar prin incinta pensiunii Lobogo fără însă a fi notată undeva dreptul de servitute.

Construcțiile, au fost realizate prin anii 60-70, având funcția de tratare a apei și făcea parte din sistemul de alimentare cu apă a unei tabere școlare care se afla în perimetrul stațiunii Băile Homorod.

Odată cu desființarea taberei școlare la începutul anilor 90, sistemul de alimentare cu apă a fost abandonat și dezafectat.

Conform documentației prezentate pe amplasament sunt un număr de 4 construcții. C1- Anexa având suprafața construită de 136 mp, C2- Anexa având suprafața construită de 18 mp, C3- Anexa având suprafața construită de 8 mp și C3- Platforma având suprafața construită de 29 mp.

Dotări și utilități: construcțiile evaluate nu sunt racordate la nici un fel de dotări.

Construcții au fundații din beton și structură din zidărie și beton, cu terasele și finisajele complet distruse fără instalații funcționale.

Construcțiile sunt în stare tehnică puternic degradată, nu pot fi reabilite sau nu li se poate acorda o nouă utilizare datorită atât sistemului constructiv cât și amplasamentului. Singura utilitate ar putea fi recuperarea fierului vechi din construcțiile demolate.

2.5. Descrierea și analiza pieței bunului

Proprietatea evaluată este o fostă proprietate specializată, destinată alimentării cu apă a stațiunii Băile Homorod, aceste construcții au servit pentru tratarea apei.

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 chirișilor 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 specializate pentru alimentare cu apă;
- situată în zona nordică a stațiunii Băile Homorod;
- de dimensiune mică;
- nefiind pretabilă a fi utilizată în forma actuală;

Având în vedere cele prezentate anterior se poate concluziona că aceste construcții nu au o piață pe care să fie tranzacționate. În general construcțiile specializate pe o anumită destinație specială nu pot fi reutilizate cu altă destinație decât cea pentru care au fost construite.

În concluzie, pentru aceste construcții nu există cerere pe piața imobiliară și nu sunt nici oferte de construcții similare pe baza celor anterior precizate.

3. EVALUAREA BUNULUI

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

Având în vedere specificul construcțiilor și faptul că nu există date insuficiente despre piața imobiliară aferentă (oferte de vânzare-cumpărare și închirieri), s-a ales, pentru a fi utilizat în evaluare abordarea prin cost, metoda costului de înlocuire. Valoarea terenului nu a fost estimată deoarece nu face obiectul prezentei.

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 unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit.

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 :

- demolare construcții și utilizare teren liber în alt scop – presupune cheltuieli mari de demolare dar pare a fi cea mai fezabilă
- utilizare rezidențială – neadecvată
- utilizare comercială / administrativă – neadecvată
- utilizare industrială – neadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcții și utilizare teren liber în alt scop – pare a fi cea mai fezabilă
- utilizare rezidențială – NU
- utilizare administrativ/comercială – NU
- utilizare industrială – NU

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Practic, ținând cont de condițiile existente, cea mai plauzibilă utilizare pentru imobilul evaluat este cea de teren liber.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

3.2. Abordarea prin cost - Metoda Costului de Înlocuire Net

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat. În cazul de față terenul nu a fost evaluat fiind în proprietatea altei entități decât proprietarul construcțiilor.

Valoarea construcțiilor este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Estimarea valorii construcției s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcțiilor și dimensiunile (aria desfășurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierii totale care afectează construcțiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii de piață prin scăderea deprecierii totale din valoarea de înlocuire

1. Pentru determinarea costului de înlocuire brut s-au parcurs următoarele etape:

- Inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale acestora;
- Estimarea valorilor unitare de înlocuire precum și valorile totale de înlocuire având în vedere suprafețele desfășurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ținut cont de caracteristicile constructive ale clădirilor (materiale, deschideri, înălțime ș.a.). La baza estimării costurilor de înlocuire unitare a stat analiza bazată pe costul unitar a unor construcții similare utilizând cataloagele de reevaluare a construcțiilor elaborate de Comisia centrală pentru inventarierea și reevaluarea fondurilor fixe în anul 1964 cu valabilitate din anul 1965. Valorile obținute pe baza acestor cataloage sunt actualizate pe baza unor indici de actualizare publicate periodic.

Costul de înlocuire brut estimat este afectat de către trei tipuri de deprecieri, deprecieri care sunt prezentate în cele ce urmează.

2. **Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei se face în mod adecvat prin metoda segregării, prin care se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se aplică costului de înlocuire. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sau construcție specială și cu care operează această metodă sunt:

⇒ **uzura fizică** : aceasta poate avea două componente:

a) **uzura fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) - nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;

b) **uzura fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) : a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.

○ Pentru clădiri uzura fizică a fost estimată segregat între elementele componente :

- Duratele de viață utile estimate au fost corelate cu normativul P135/1999 sau SPIC D20 ANEVAR
- durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 30 de ani;
- acolo unde elementele cu viața scurtă au fost recondiționate în ultimii ani, s-a luat în considerare raportul între perioada scursă de la investiție și durata de viață scurtă inițial estimată (30 de ani);
- ponderea celor două elemente în total s-a făcut pornind de la analiza devizelor clădirilor de tip industrial comparabile cu cele existente pe amplasament

⇒ **neadecvare funcțională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta

sub două aspecte - **neadecvare funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și **neadecvare funcțională nerecuperabilă** (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

3. Determinarea Costului de Înlocuire Net

Estimarea deprecierei.

i) **uzura fizică recuperabilă** - nu a fost identificată

ii) **uzura fizică nerecuperabilă**: a fost estimată ca raport între vârsta efectivă și durata de viață utilă totală estimată.

▪ durata de viață utilă totală a elementelor cu viața lungă a fost estimată la 70 de ani

▪ durata de viață utilă totală a elementelor cu viața scurtă a fost estimată la 30 ani

iii) **neadecvare funcțională**: a fost identificată prin faptul că acestor construcții, sub forma actuală, nu se pot da alte utilizări;

iv) A fost cuantificată o depreciere externă de 65% având în vedere situația economică actuală, utilitatea bunului și lipsa accesului asigurat la proprietatea evaluată;

Valoarea de piață a proprietății evaluate (construcții), determinată prin metoda costurilor, este de :

| | | |
|----------------------|--|-----------------|
| STATIE TRATARE | | 3.130,00 |
| ANEXA 1 | | 280,00 |
| ANEXA 2 | | 130,00 |
| PLATFORMA | | 110,00 |
| TOTAL EVALUAT | | 3.650,00 |

V costuri = 3.650 lei

4. SINTEZA REZULTATELOR

Valorile rezultate prin aplicarea abordării prin cost sunt:

Abordarea prin cost **3.650 lei**

Abordarea prin venituri a ținut seama în aplicarea sa de elemente potențiale ale pieței locale, de nivelul chiriilor practicate pe piață. Valoarea obținută prin această metodă se apropie cel mai mult de tipul valorii estimate în prezentul raport și este valoarea căreia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Prin costuri s-a determinat valoarea de reconstrucție, scăzând deprecierea corespunzătoare, metodă căreia evaluatorul îi acordă un grad de încredere mai redus decât pentru cea de la capitalizare directă.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare, situată în stațiunea Băile Homorod f.n. jūd. Harghita., la data evaluării este de:

V construcții = 3.650 LEI

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu conține T.V.A.
- valoarea opinată include construcția dar nu include terenul și toate amenajările acestuia;
- Cursul de schimb considerat este de 4,8736 lei/eur valabil la data de 02.02.2021. Valorile exprimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Anexa nr. 1.

| | | |
|---|-----------------------|--------------|
| 1. Obiectul: | STATIE TRATARE | |
| 2. Date constructive | | |
| Suprafața desfășurată (mp) | | 136,00 |
| Înălțimea (m) | | 2,50 |
| Regim de înălțime | | parter |
| a. Descriere | | |
| Partea de construcții | | |
| infrastructura | fundații din beton | |
| suprastructura | zidarie | |
| planșeu | beton armat | |
| acoperiș | terasa | |
| Închideri și compartimentări | zidărilor | |
| finisaj exterior | tencuilei distruse | |
| pardoseli | nu | |
| tâmplărie | nu | |
| b. Partea de instalații | | |
| electrice | nu | |
| sanitare | nu | |
| încălzire | nu | |
| alte instalații | nu | |
| 3. Calculul valorii de reconstrucție | | |
| Catalog 125 Fișa 46 | | |
| 3.1. Valoarea unitară (lei/mp) | | 1.100 |
| Corecții: | | |
| - lipsa invelitoare (lei/mp) | | -132 |
| - lipsă finisaje (lei/mp) | | -275 |
| - lipsă finisaje (lei/mp) | | -198 |
| 3.2. Valoare totală 01.01.1965 (lei) | | 67.320 |
| Indici de actualizare | 26571,564 | |
| Influente ulterioare | 1 | 10000 |
| 3.3. Valoare de reconstrucție actualizată (lei) | | 178.880 |
| 4. Deprecieri | | |
| Grad de uzura | 0,75 | 134.160 |
| Neadecvare funcțională | 0,20 | 35.776 |
| Cauze externe | 0,65 | 5.814 |
| Depreciere totală | | 175.749 Lei |
| 5. Valoare rămasă actualizată (lei) | | 3.130 |
| VALOAREA EVALUATĂ (LEI) | | 3.130 |

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Anexa nr. 2

| | | | |
|---|----------|---------------------|------------|
| 1. Obiectul: | | ANEXA 1 | |
| Data PIF | | | |
| 2. Date constructive | | | |
| Suprafața desfășurată (mp) | | 18,00 | |
| Înălțimea (m) | | 2,50 | |
| Regim de înălțime | | parter | |
| a. Descriere | | | |
| Partea de construcții | | | |
| infrastructura | | fundatiji din beton | |
| suprastructura | | zidarie | |
| planșeu | | beton armat | |
| acoperiș | | terasa | |
| Închideri și compartimentări | | zidării | |
| finisaj exterior | | tencuieli distruse | |
| pardoseli | | nu | |
| tâmplărie | | nu | |
| b. Partea de instalații | | | |
| electrice | | nu | |
| sănitate | | nu | |
| încălzire | | nu | |
| alte instalații | | nu | |
| 3. Calculul valorii de reconstrucție | | | |
| Catalog 124 Fișa 11 | | | |
| 3.1. Valoarea unitară (lei/mp) | | | 535 |
| Corecții: | | | |
| - lipsa învelitoare | (lei/mp) | | -64 |
| - lipsă finisaje | (lei/mp) | | -134 |
| 3.2. Valoare totală 01.01.1965 | (lei) | | 6.067 |
| Indici de actualizare | | 26571,564 | |
| Influențe ulterioare | | 1 | 10000 |
| 3.3. Valoare de reconstrucție actualizată | (lei) | | 16.121 |
| 4. Deprecieri | | | |
| Grad de uzura | 0,75 | | 12.091 |
| Neadecvare funcționala | 0,20 | | 3.224 |
| Cauze externe | 0,65 | | 524 |
| Depreciere totala | | | 15.839 Lei |
| 5. Valoare rămasă actualizată (lei) | | | 282 |
| VALOAREA EVALUATĂ (LEI) | | | 280 |

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Anexa nr. 3.

| | | | |
|------|--|----------------|--------------------|
| 1. | Obiectul: | | |
| | Data PIF | ANEXA 2 | |
| 2. | Date constructive | | |
| | Suprafața desfășurată (mp) | | 8,00 |
| | Înălțimea (m) | | 2,50 |
| | Regim de înălțime | | parter |
| a. | Descriere | | |
| | Partea de construcții | | |
| | infrastructura | | fundații din beton |
| | suprastructura | | zidarie |
| | planșeu | | beton armat |
| | acoperiș | | terasa |
| | închideri și compartimentări | | zidării |
| | finisaj exterior | | tencuieli distruse |
| | pardoseli | | nu |
| | tâmplărie | | nu |
| b. | Partea de instalații | | |
| | electrice | | nu |
| | sanitare | | nu |
| | încălzire | | nu |
| | alte instalații | | nu |
| 3. | Calculul valorii de reconstrucție | | |
| | Catalog 124 Fișa 11 | | |
| 3.1. | Valoarea unitară (lei/mp) | | 535 |
| | Corecții: | | |
| | - lipsa învelitoare (lei/mp) | | -84 |
| | - lipsă finisaje (lei/mp) | | -134 |
| 3.2. | Valoare totală 01.01.1965 (lei) | | 2.696 |
| | Indici de actualizare | 26571,564 | |
| | Influente ulterioare | 1 | 10000 |
| 3.3. | Valoare de reconstrucție actualizată (lei) | | 7.165 |
| 4. | Deprecieri | | |
| | Grad de uzura | 0,75 | 5.374 |
| | Neadecvare funcționala | 0,20 | 1.433 |
| | Cauze externe | 0,65 | 233 |
| | Depreciere totală | | 7.039 Lei |
| 5. | Valoare rămasă actualizată (lei) | | 125 |
| | VALOAREA EVALUATĂ (LEI) | | 130 |

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Anexa nr. 1.

| | | | |
|---|-----------|--------------------|------------|
| 1. Obiectul: | PLATFORMA | | |
| Data PIF | | | |
| 2. Date constructive | | | |
| Suprafața desfășurată (mp) | | 29,00 | |
| Înălțimea (m) | | 0,00 | |
| Regim de înălțime | | parter | |
| a. Descriere | | | |
| Partea de construcții | | | |
| infrastructura | | fundații din beton | |
| suprastructura | | beton | |
| planșeu | | nu | |
| acoperiș | | nu | |
| Închideri și compartimentări | | nu | |
| finisaj exterior | | nu | |
| pardoseli | | nu | |
| tâmplărie | | nu | |
| b. Partea de instalații | | | |
| electrice | | nu | |
| sanitare | | nu | |
| încălzire | | nu | |
| alte instalații | | nu | |
| 3. Calculul valorii de reconstrucție | | | |
| Catalog 122 Fișa 14 | | | |
| 3.1. Valoarea unitară (lei/mp) | | | |
| Corecții: | | | 85 |
| | (lei/mp) | | |
| | (lei/mp) | | |
| 3.2. Valoare totală 01.01.1965 | | | |
| Indici de actualizare | | | 2.465 |
| Influente ulterioare | | 26571,564 | |
| | | 1 | 10000 |
| 3.3. Valoare de reconstrucție actualizată | | (lei) | 6.550 |
| 4. Deprecieri | | | |
| Grad de uzura | | | |
| Neadecvare funcțională | 0,75 | | 4.912 |
| Cauze externe | 0,20 | | 1.310 |
| Depreciere totală | 0,65 | | 213 |
| | | | 6.435 Lei |
| 5. Valoare rămasă actualizată (lei) | | | 115 |
| VALOAREA EVALUATĂ (LEI) | | | 110 |

FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII

Stația de tratare



Anexa 1



Anexa 2 și Platforma



AMPLASAMENT

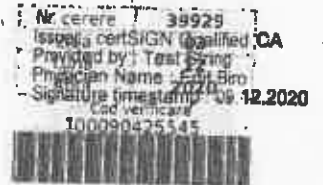




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55445 Vlahita



TEREN Intravilan.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Baile Homorod, Jud. Harghita

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 55445 | 1.536 | Teren neîmprejmuit |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 39929 / 03/12/2020 Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.76, din 07/12/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VLAHITA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr.16940, din 02/12/2020 emis de ORASUL VLAHITA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef; | |
| B2 | AI |
| 1/1 | |
| 1) ORASUL VLAHITA, CIF:4245224, ca domeniu privat în administrarea Consiliului Local al Orasului Vlahita | |

C. Partea III. SARCINI

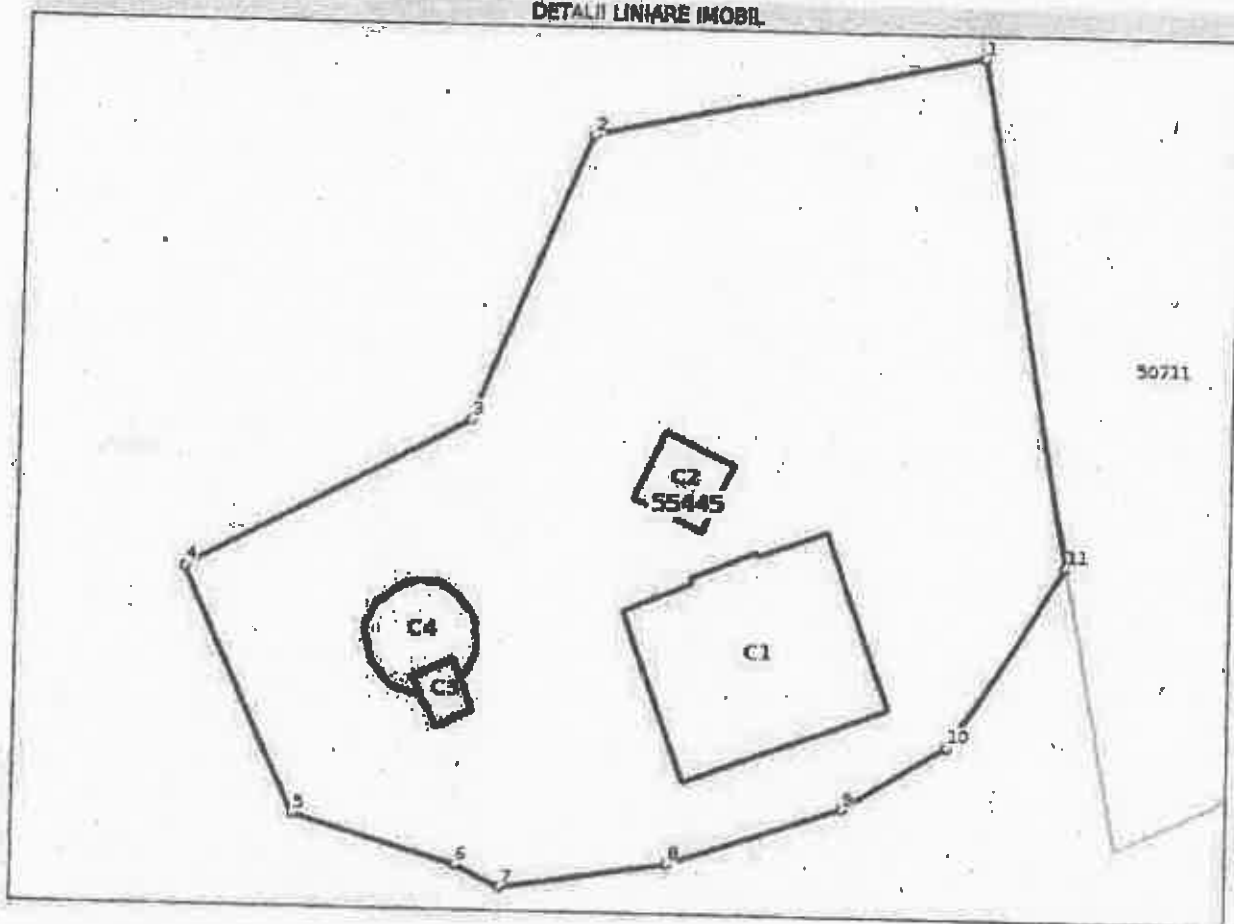
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 55445 | 1.536 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tara | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | 1.536 | | | | Neimprejmuat |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 55445-C1 | construcții anexa | 136 | Fără acte | S. construită la sol:136 mp; Anexa |
| A1.2 | 55445-C2 | construcții anexa | 18 | Fără acte | S. construită la sol:18 mp; Anexa |
| A1.3 | 55445-C3 | construcții anexa | 8 | Fără acte | S. construită la sol:8 mp; Anexa |
| A1.4 | 55445-C4 | construcții anexa | 29 | Fără acte | S. construită la sol:29 mp; Platforma betonată |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
|---------------|---------------|---------------------|

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 1 | 2 | 23.016 |
| 2 | 3 | 17.663 |
| 3 | 4 | 18.262 |
| 4 | 5 | 15.456 |
| 5 | 6 | 9.735 |
| 6 | 7 | 2.877 |
| 7 | 8 | 9.716 |
| 8 | 9 | 10.572 |
| 9 | 10 | 7.113 |
| 10 | 11 | 12.503 |
| 11 | 1 | 29.463 |

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

07-12-2020

Data eliberării,

11/11

Asistent Registrator,

EDIT.BIRO

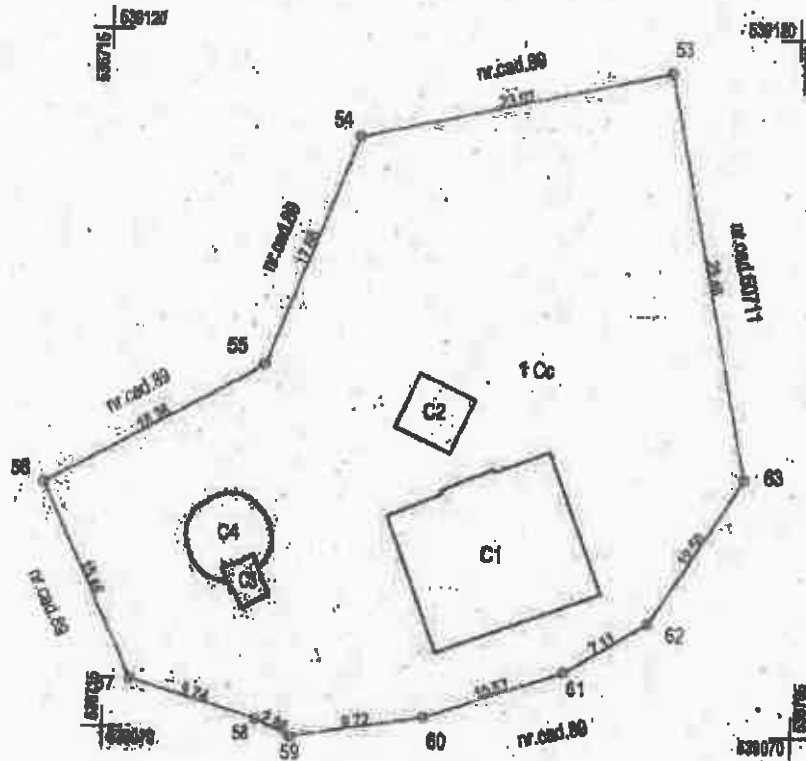
(parașa și semnătura)

Referent,

(parașa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

| | | | |
|--------------|-------------------------|---------------------------|--------------|
| Nr.cadastral | Suprafața măsurată (mp) | Adresa imobilului | |
| | 1536 | Intravilan, BAILE HOMOROD | |
| C.F.nr. | | UAT | ORAS VLAHITA |



| A.Date referitoare la teren | | | |
|--|------------------------|---|--------------------|
| Nr.parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
| 1 | Cc | 1536 | Neînregistrat |
| Total | | 1536 | |
| B.Date referitoare la construcții | | | |
| Cod constr. | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
| C1 | CA | 136 | Anexa |
| C2 | CA | 18 | Anexa |
| C3 | CA | 8 | Anexa |
| C4 | CA | 29 | Platforma betonată |
| Total | | 191 | |
| Suprafața totală măsurată a imobilului = 1536 mp Suprafața din act = 1536 mp | | | |
| Executant | | Inspector | |
| <p align="center">Confirm executarea măsurătorilor la teren corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p align="center">Semnătura și ștampila</p> <p align="center">Data 25.11.2020</p> | | <p align="center">Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p align="center">Semnătura și parafa</p> <p align="center">Data..... Ștampila BCPI</p> | |

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

Comisia specială de inventariere a bunurilor
 care alcătuiesc domeniul public al județului Harghita

la Hotărârea nr. 112 din 2021
 al Consiliului Județean Harghita

Președintele
 Borboly Csaba

MODIFICAREA SI COMPLETAREA

**INVENTARUL BUNURILOR IMOBILE CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL JUDEȚULUI
 HARGHITA**

| Nr. crt. | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elementele de identificare (date de individualizare administrativă și tehnică, descriptive, adresa actuală și vecinătățile) | Anul dobândirii sau, după caz, dării în folosință | Valoarea de inventar în lei (RON) La data de 26.03. 2021 | Situația juridică actuală Denumire act proprietate sau alte acte doveditoare |
|---|----------------------|-----------------------------|--|---|--|--|
| 0. | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
| Clădiri în incinta Taberei Homorod | | | | | | |
| 37. | 1.4.1. | Baraj, conductă apă | Beton armat, țevă de oțel, situat pe albia pârâului Homorod aproximativ la 400 de m de Stația de clorurare (la 100 m de la DN 13A-spre Sud) | 2012 | 400.840 | Hotărârea Guvernului nr. 54/2012 Protocol de predare-primire nr. 245/2012 OUG 57/2019 |
| 37 ¹ . | 1.4.1. | Stație de clorurare-tratare | Fundație din beton, pereții din cărămizi, acoperită cu țigle Sc: 136 mp. | 2012 | 3.130 | Hotărârea Guvernului nr. 54/2012 Protocol de predare-primire nr. 245/2012. OUG 57/2019 |

| | | | | | | |
|-------------------|--------|-------------------------------|--|------|-----|---|
| 37 ² . | 1.4.1. | Casă de rezervoare | Fundație din beton, pereții din cărămizi, acoperită cu țigle Sc: 18 mp. | 2012 | 280 | Hotărârea Guvernului nr. 54/2012 Protocol de predare-primire nr. 245/2012 OUG 57/2019 |
| 37 ³ . | 1.4.1. | Construcție anexa | Construcție anexă adiacent Platformei betonate-rezervor Fundație din beton, pereții din cărămizi, acoperită cu țigle Sc: 8 mp. | 2012 | 130 | Hotărârea Guvernului nr. 54/2012 Protocol de predare-primire nr. 245/2012 OUG 57/2019 |
| 37 ⁴ . | 1.4.1. | Platformă betonată - rezervor | Construcție cu fundație din beton, pereți din beton, acoperită cu planșeu de beton, învelitoare din carton bitumat Sc: 29 mp. | 2012 | 110 | Hotărârea Guvernului nr. 54/2012 Protocol de predare-primire nr. 245/2012 OUG 57/2019 |

Comisia specială de inventariere: Borboly Csaba – președinte
Vágassy Alpár – secretar
Bicăjanu Vasile – membru
Birta Antal – membru
Chiorean Adrian – membru
Fülöp Otilia – membru
Bara Lenke – membru

Miercuria Cinc. *Da* 24. 2014

Președine
Borboly Csaba

Director general
Birta Antal

Prezenta semnătură este în aprobarea
anexei de către fondul de dezvoltare al
C.H.I și reprezintă o confirmare a
corectitudinii datelor din prezenta anexă.