

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 prezentei 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 S.R.L., al clientului și al unității/departamentului desemnat – CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA.

- FEBRUARIE 2020 -

## REZUMAT

### PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară " Construcții" situată în Baile 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.

Prezentă lucrare se adresează CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA, în calitate de client și în calitate de destinație. 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA  
CIVIS PREST S.R.L.  
MIERCUREA NEA 10



## CERTIFICARE

Prezentă lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Erőss István, membru titular ANEVAR având legătura 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 clienți 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-TRIAC ASIGURĂRI S.A.

Erőss István

evaluator autorizat  
membru titular ANEVAR



## RAPORT DE EVALUARE

### 1. TERMENI DE REFERINȚĂ ALE 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. Kóssuth Lajos nr. 10, reprezentat prin administrator Erőss István. Prezenta lucrare a fost întocmită de către evaluator autorizat Erőss 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 îi 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, pia. 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 în județul Harghita. Proprietarul construcției este societatea JUDEȚUL HARGHITA iar proprietarul terenului aferent este ORĂȘUL VLAHITA, 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 – Termeni 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 factori de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei "valorii de piață" utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară). În această postură, 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 nepărținită, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudenți și fără constrângere".

#### 1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 03.02.2021.

Variația cursului valutar - în calcul 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 reprezentări a permis inspecția proprietății.

#### 1.8. 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, 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 Fișul 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 descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice necorespondență 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:

- o 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 delimitate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o 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). Afirmațiile 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 rețea magistrală de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altfel 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 astfel de 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 și la îmbunătățirile sale de zi cu zi contribuie 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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică prezisă, 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 noninvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altfel decât cele care sunt prin excerpție 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 preocupat 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 structurilor 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 selecției 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.

- o Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legată 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.
- o 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;
- o Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- o Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și fișurile 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. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar destinat. 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 distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 înțelegere a proprietății asupra imobilului (teren+clădire), următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Copie Extras de carte funciară nr. 55445 Văhlița, 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 notate sarcini.

În lumina celor prezentate, s-a considerat că 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 imediată apropiere a pensiunii Lobogo;
- ❖ are în vecinătate 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 efectuată dezvoltări prin realizarea zonei de agrement de lângă pensiunea Lobogo;
- ❖ zona nu este puțin probabil inundaabilă 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 Orașului Văhitea 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 funcție 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 130 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 recordate la nici un fel de dotări.

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

Construcțiile sunt în stare tehnică puternic degradată, nu pot fi reabilitate sau nu li se poate acorda o nouă utilizare datorită etat 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 chirieșilor 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 fi de 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 acțiunile 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 specializate pentru alimentare cu apă;
- o situată în zona nordică a stațiunii Băile Homborod;
- o de dimensiune mică;
- o nefiind probabilă 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 administrativă/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., această 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 că 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 prezant (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 deprecierei totale care afectează construcția: uzură fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecției efectuate în teren), pierdere de valoare din neadecvări funcționale sau cauze externe
3. Determinarea valorii de piață prin scăderea deprecierei 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-construcative 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 construcative 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 costul 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.

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

- Duratele de viață utile estimate au fost corolate 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 reconstruite 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 dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, silurii 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 înlocuirea sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element inclus 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 altă utilizare;

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 :

STĂTIE TRĂTARE	3.130,00
ANEXA 1	280,00
ANEXA 2	130,00
PLATFORMA	110,00
TOTAL EVALUAT	3.650,00

$V_{\text{costuri}} = 3.650 \text{ lei}$

#### 4. SINTEZA REZULTATELOR

Valoarea rezultată prin aplicarea abordării prin cost sunt:

Abordarea prin cost  $3.650 \text{ lei}$

Abordarea prin venituri a luat 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 țara valori 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 (n. jud. Harghita, la data evaluării este de:

$V_{\text{construcții}} = 3.650 \text{ LEI}$

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:	STAȚIE TRATARE	
2. Date constructive		
Suprafața deslăsurată (imp)	136,00	
Înălțimea (m)	2,50	
Regim de înălțime	parter	
a. Descriere		
Partea de construcție		
infrastructura	fundații din beton	
suprastructura	zidărie	
planșeu	beton armat	
acoperiș	terasă	
închideri și compartimentări	zidărie	
finisaj exterior	teracotă distrusă	
pardoseli	nu	
lămpărie	nu	
b. Partea de instalații		
electrice	nu	
sanitare	nu	
încălzire	nu	
alte instalații	nu	
3. Calculul valorii de reconstrucție		
Catalog 125 Fișă 46		
3.1. Valoarea unitară (lei/imp)		1.100
Corecții:		
- lipsa învalitoare (lei/imp)		-132
- lipsă finisaje (lei/imp)		-275
- lipsă finisaje (lei/imp)		-198
3.2. Valoare totală 01.01.1965 (lei)		67.320
Indici de actualizare	26571,564	
Influențe ulterioare	1	10000
3.3. Valoare de reconstrucție actualizată (lei)		179.880
4. Deprecieri		
Grad de uzură	0,75	134.160
Neadekvare funcțională	0,20	35.776
Cauze externe	0,05	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

<b>1. Obiectul:</b>		<b>ANEKA 1</b>	
Data PIF			
<b>2. Date constructive</b>			
Suprafața dosăsurată (mp)		15,00	
Înălțimea (m)		2,50	
Regim de înălțime		parter	
<b>a. Descriere</b>			
Partea de construcție			
infrastructura		fundatii din beton	
suprastructura		zidarie	
planșeu		beton armat	
acoperiș		terasa	
închideri și compartimentări		zidărie	
finisaj exterior		tencuială distrusă	
pardoseli		nu	
împlămire		nu	
<b>b. Partea de instalații</b>			
electrice		nu	
sanitare		nu	
încălzire		nu	
alte instalații		nu	
<b>3. Calculul valorii de reconstrucție</b>			
Catalog 124 Fișa 11			
<b>3.1. Valoarea unitară (lei/mp)</b>			
Corecții:		635	
- lipsa învelitoare (lei/mp)		64	
- lipsă finisaje (lei/mp)		134	
<b>3.2. Valoare totală 01.01.1965 (lei)</b>		6.067	
Indici de actualizare		26571,561	
Influențe ulterioare		1	10000
<b>3.3. Valoare de reconstrucție actualizată (lei)</b>		16.121	
<b>4. Deprecieri</b>			
Grad de uzură	0,75	12.091	
Neadekvare funcțională	0,20	3.224	
Cauze externe	0,65	524	
Depreciere totală		15.839 Lei	
<b>5. Valoare rămasă actualizată (lei)</b>		282	
<b>VALOAREA EVALUATĂ (LEI)</b>		280	

## FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Anexa nr. 3

## ANEXA 2

1.	Obiectul: Data PIF		
2.	Data constructivă: Suprafața desfășurată (mp) Înălțimea (m) Regim de înălțime	8,00 2,50 parter	
a.	Descriere: Partea de construcție infrastructură suprastructură planșeu acoperiș închideri și compartimentări finisaj exterior pardoseli tâmplărie	fundaji din beton zidărie beton armat terasă zidărie terculat distins nu nu	
b.	Partea de instalații: electrice sanitare încălzire alte instalații	nu nu nu nu	
3.	Calculul valorii de reconstrucție: Catalog 124 Fișa 11		
3.1.	Valoarea unitară (lei/mp) Corecții: - lipsa învelișoare (lei/mp) - lipsă finisaje (lei/mp)		536 -34 -134
3.2.	Valoare totală 01.01.1965 (lei) Indici de actualizare Influența ulterioară	26571,584 1	2698 10000
3.3.	Valoare de reconstrucție actualizată (lei)		7.165
4.	Deprecieri: Grad de uzură Neadekvare funcțională Cauze externe Depreciere totală	0,75 0,20 0,65	5.374 1.433 233 7.039 Lei
5.	Valoare rămasă actualizată (lei)		125
	VALOAREA EVALUATĂ (LEI)		130

## FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

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		
pardoseală	nu		
tămplărie	nu		
b. Partea de instalații			
electrice	nu		
sanitare	nu		
încălzire	nu		
alte instalații	nu		
3. Calculul valorii de reconstrucție			
Catalog 122 Fișă 14			
3.1. Valoarea unitară (lei/mp)		85	
Corecții:	(lei/mp)		
	(lei/mp)		
3.2. Valoare totală 01.01.1965	(lei)		2.465
Indici de actualizare	28571,564		
Influența ulterioară	1		10000
3.3. Valoare de reconstrucție actualizată	(lei)		6.550
4. Deprecieri			
Grad de uzură	0,75		4.912
Neadaptare funcțională	0,20		1.310
Cauze externe	0,65		213
Depreciere totală			6.435 Lei
5. Valoare rămasă actualizată (lei)			115
<b>VALOAREA EVALUATĂ (LEI)</b>			<b>110</b>



## FOTOGRAFIILE PROPRIETĂȚII

Stăpă tralare



Anexa 1



Anexa 2 și Platforma



AMPLASAMENT





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Godeanu Seceluse

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55445 Vlahița

NO. SERIE: 39929  
ISSUED BY: TSC  
Printed by: TSC  
Printed on: 04.12.2020  
70000012511

**PROTECȚIE**

TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Baile Fiumorod, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	55445	1.536	Teren nelmprețuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39929 / 03/12/2020 Act Administrativ nr. HOTĂRÂREA NR.76, din 07/12/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VLAHITA; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.15940, din 02/12/2020 emis de ORASUL VLAHITA; Inscris Sub Semnatura Privată nr. DOCUMENTAȚIE, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef; Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 03/12/2020 emis de Rakossy Botond Jozsef; Inscris	
02 1/1 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) ORASUL VLAHITA, CIF 4245324, ca domeniul privat în administrarea Consiliului Local al Orașului Vlahița	

### C. Partea III. SARCINI

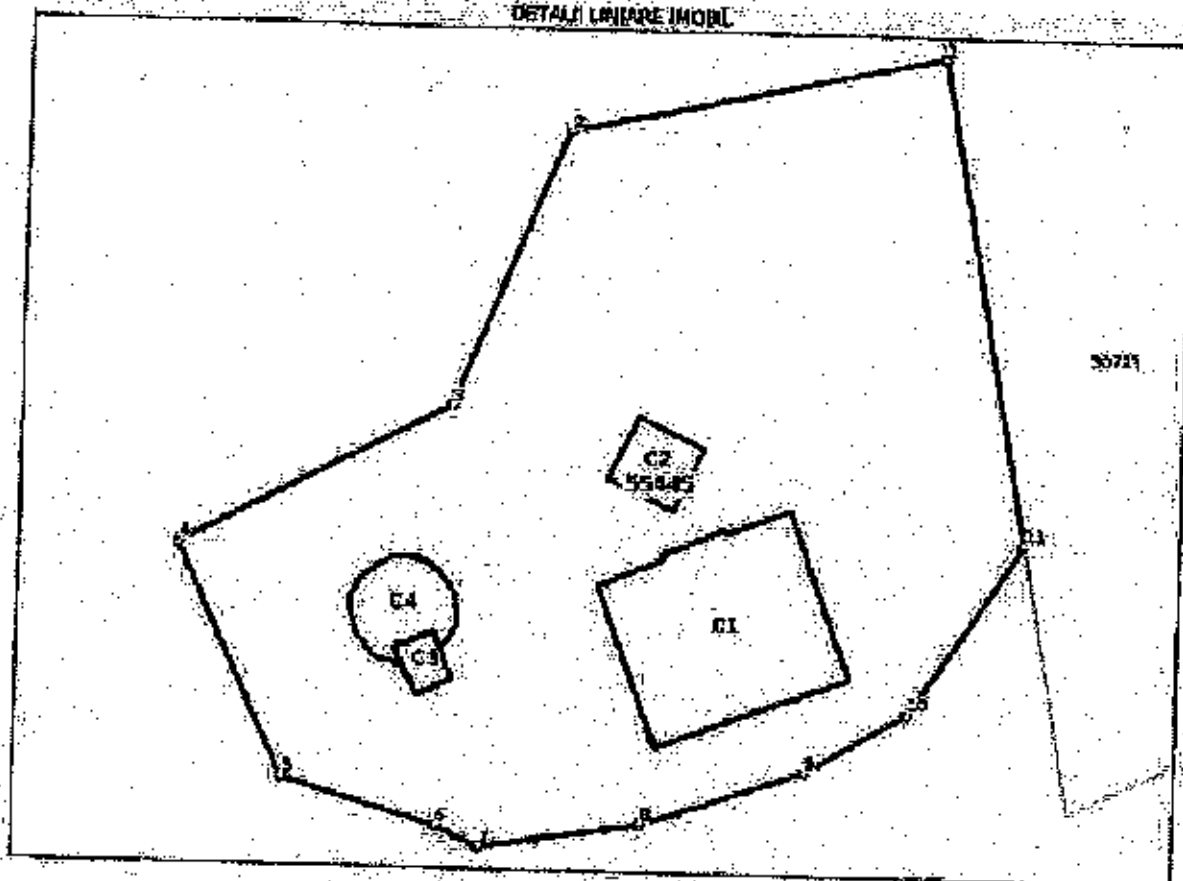
Inscrieri privind dovezile de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
55445	1.536	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.

**DETALI LUNIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. CR	Categorie folosinta	Intr. teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topa	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	1.536				Nemarcatus

**Date referitoare la constructii**

CR	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	55445-C1	constructii anexa	136	Fara acte	S. construita la sol: 136 mp: Anexa
A1.2	55445-C2	constructii anexa	10	Fara acte	S. construita la sol: 10 mp: Anexa
A1.3	55445-C3	constructii anexa	8	Fara acte	S. construita la sol: 8 mp: Anexa
A1.4	55445-C4	constructii anexa	29	Fara acte	S. construita la sol: 29 mp: Platforma betonata

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
------------------	------------------	--------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (= m)
1	2	23.016
2	3	17.883
3	4	18.262
4	5	15.456
5	6	9.735
6	7	2.877
7	8	8.718
8	9	10.672
9	10	7.113
10	11	12.508
11	1	20.483

--- Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 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 dezbateres 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,

11/12/2020

Asistent Registrator

EDIT-BIRO

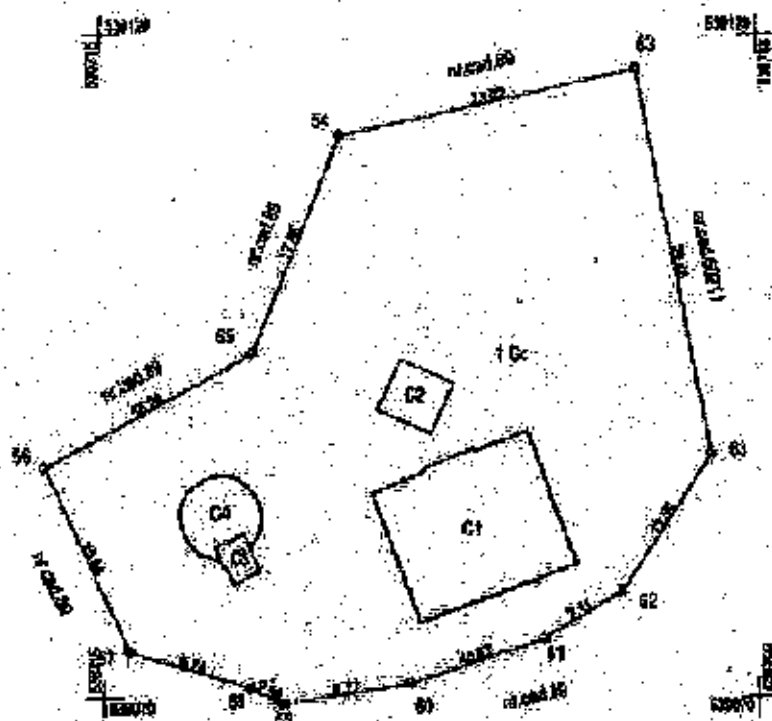
(marcă și semnătură)

Referent

(marcă și semnătură)

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**  
Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Adresa imobilului
	1536	in kavlen, BAILE HONOROD
C.F.nr.		UAT CRAS VLAHITA



A. Date referitoare la teren			
Nr.parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CA	1536	Nemurșitor
Total		1536	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	139	Acasă
C2	CA	18	Acasă
C3	CA	8	Acasă
C4	CA	29	Platformă betonată
Total		181	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1536 mp Suprafața din aer = 1536 mp			
Executanți		Inspector	
Conferm executarea măsurătorilor la teren corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren		Conferm introducerea imobilului în baza de date integrată și emiterea numărului cadastral	
Semnatura și ștampila		Semnatura și ștampila	
Data 25.11.2020		Data..... Ștampila BCPI	