



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL
COMUNA HORIA

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii directe a terenului in suprafata de 300 mp, situat
in comuna Horia, str. Secerii, nr. 14 C, judetul Neamt, aferent constructie proprietate personala
Munteanu Luminita si Botezatu Gheorghita

Consiliul local al comunei Horia, jud. Neamt;

Examinand nota de fundamentare intocmita de catre responsabilul UAT din cadrul aparatului de
specialitate al primarului comunei Horia, judetul Neamt;

Luand in considerare cererea nr. 252 din 11.01.2018 depusa de doamna Munteanu Luminita, prin care
solicita cumpararea suprafetei de 300 mp, teren situat in intravilanul localitatii Horia, str. Secerii, nr. 14C,
jud. Neamt;

Avand in vedere :

- prevederile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte
proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 36 alin. 1 si alin. 2 lit. c) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publica locala,
republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Vazand raportul Comisiilor de specialitate nr. 1, nr. 2 si nr. 3, precum si avizul de legalitate al
secretarului localitatii;

In conformitate cu prevederile art. 45, precum si cele ale art. 115, alin. 1 lit. b) din Legea nr. 215/2001
privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE

Art. 1. Se aproba vanzarea directa a terenului in suprafata de 300 mp, atribuit in folosinta gratuita
conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate
personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, teren situat in intravilanul localitatii Horia,
str. Secerii, nr. 14C, identificat cu NC 53979/ UAT Horia doamnei Munteanu Luminita si domnului Botezatu
Gheorghita, teren aferent proprietate personala.

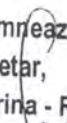
Art. 2. Stabileste pretul de vanzare a terenului la suma de 2.895 Euro, stabilit in baza Raportului de
Evaluare intocmit de evaluator autorizat ing. Stefanescu Mihai.

Art. 3. Responsabilul UAT din cadrul aparatului propriu va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.
Art. 4. Secretarul localitatii va comunica prezenta hotarare autoritatilor si persoanelor interesate.

Presedinte de sedinta,
Consilier,
Iancu Corgeleu - Constantin

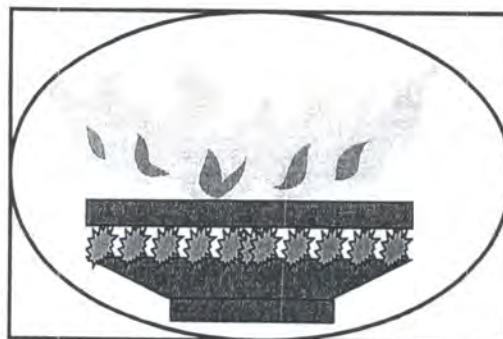


Contrasemneaza,
Secretar,
Jr. Mazare Corina - Raluca



Nr. 68
Din 30.10.2018
MCR/CC
Ex. 5/ Ds. 1/6

P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
<stef_mihai1961@yahoo.com>; Mobil 0742 208 636



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan curți-construcții 300 mp,
NC53979, sat Horia, com. Horia, jud. Neamț,
str. Secerii, nr. 14C**

**Proprietar/Client: U.A.T. Horia, jud. Neamț-
Primăria**

**Destinatar/Beneficiar: U.A.T. Horia, jud. Neamț-
Primăria**

-martie 2018-

Raport de evaluare

Teren intravilan 300 mp, N.C. 53979, sat Horia

Partea I. Introducere

I.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

I.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- a. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 08 03 2018.**
- b. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- c. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

I.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietate imobiliara teren intravilan construit, considerat liber la evaluare în suprafața de 300 mp, situat în sat Horia, comuna Horia, jud. Neamt, str. Secerii, nr. 14 C.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului și a destinatarului evaluării. Stabilirea unei valori pentru teren în vederea vânzării-cumpărării terenului.

Tipul valorii estimate : valoarea speciala (definita în continuare la pct. II.8.).

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenului evaluat :

2895,00 € (13488,00 lei).

Valoare unitara teren: **9,65 €/mp** (fara TVA).

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: **4,6592 lei/€; 3,7635 lei/\$.**

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai

Partea a II-a. Termeni de referinta a evaluarii

II.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip teren intravilan, considerat pentru evaluare liber de constructii. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

II.2. Identificarea clientului/beneficiarului/destinatarului evaluarii :

2.2.1. **Beneficiari:** fratii Botezatu Gheorghita si Munteanu Luminita, domiciliati in sat Horia, com. Horia, jud. Neamt, **in calitate de comodatari** (persoana ce detine terenul in folosinta gratuita, in baza H.C.L. Horia nr. 11/28 02 2005, emisa in baza Legii 15/2003). Beneficiarii au fost reprezentati de împuternicita d-lor, dna Ciobanu Mioara.

2.2.2. **Client/Destinatar:** Primaria U.A.T. comuna Horia, jud. Neamt, reprezentant legal Primar Baciu Ioan-Cristian, **in calitate de comodant** (proprietar al terenului).

2.2.3. Evaluarea s-a efectuat în baza contractului de prestari-servicii inregistrat la evaluator cu nr. 163/08 03 2018.

II.3. Scopul evaluarii :

Consilierea clientului si a beneficiarilor evaluarii. Stabilirea unei valori pentru teren, in vederea vanzarii-cumpararii acestuia.

II.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

II.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (destinatarul evaluarii), în scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client si beneficiari și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau in situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (destinatarul evaluarii) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/destinatarului si a beneficiarilor. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

II.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara teren construit, cu destinatia actuala curti-constructii utilizare rezidentiala, proprietatea U.A.T. com. Horia, jud. Neamt. Imobilul este situat in comuna Horia, jud. Neamt, sat Horia, str Secerii, nr. 14 C. Terenul are iesire la str. Secerii printr-o alee laterala (fundatura) in lungime de cca 120 m. Atat aleea cat si str. Secerii in dreptul intersectiei cu aleea sunt drumuri comunale neasfaltate (de pamant). Proprietatea are numarul cadastral NC 53979 si a fost identificata conform Extrasului de carte funciara nr. 38554/06 11 2017 si a « Planului de amplasament si delimitare a imobilului », executat de persoana autorizata ing. Giurgilă Gelu (prezentat, in copie, in Anexa 1), documente pus la dispozitie de catre client.

Terenul face parte din domeniul privat al U.A.T. com. Horia, jud. Neamt. Dreptul de proprietate a fost dobândit prin constituire. La data evaluării, terenul este înregistrat în cartea funciara cu nr. cadastral 53979 și este înregistrat în inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei. Nu a fost prezentat evaluatorului un act de proprietate.

Conform declarației împuternicitei comodatariilor, la data inspecției pe teren, proprietatea nu este ipotecată, sechestrată și nu există alte contracte de închiriere/arendare.

In condițiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate este deplin.

II.8. Tipul valorii estimate și definiția acesteia :

Data fiind situația juridică a terenului, la data raportului de evaluare, valoarea estimată va fi o **valoare specială**, înțelesă în sensul Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR, respectiv standardul SEV 100, ediția 2018, și definită astfel: **“ Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață”.**

Valoarea specială apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător (în cazul de față comodatarii), decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece la valoarea de piață se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu **un anumit** cumpărător hotărât.

Terenul evaluat a fost atribuit comodatariilor în folosință gratuită, în baza HCL Horia nr. 11/28 02 2005, în vederea construirii unei locuințe proprietate personală, pe baza prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unor locuințe. Comodatarii au construit cu forme legale o locuință P+M pe teren, îndeplinind cerințele legale din Legea nr. 15/2003.

In condițiile date, comodantul UAT Horia nu mai poate vinde liber, prin licitație, terenul evaluat (situație în care UAT Horia sau cumpărătorul prezumat al terenului ar trebui să achite comodatariilor costul clădirii, amenajărilor, impozitelor, bransamentelor etc.), ci numai prin negociere directă cu comodatarii. Din aceste fapte, rezultă că comodatarii sunt un „cumpărător special” iar valoarea estimată prin evaluare este o „valoare specială” (în sensul celor de mai sus). Pe de altă parte, comodatarii, dacă dorește să devină proprietarii terenului pe care și-au construit locuința, nu pot cumpăra terenul de pe piață liberă, ci numai de la comodant. Din acest motiv, comodantul este pentru comodatari un „vanzător special (în sensul standardelor ANEVAR).

II.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334

II.10. Cronologie :

Data inspecției proprietății : 08 03 2018. Cu această ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizării și al întinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate și materializarea acestora și s-au executat fotografiile. La inspecția pe teren, subsemnatul evaluator am fost însoțit de către reprezentantul legal al clientului/destinatarului raportului de evaluare, dl. Primar Baciuc Ioan-Cristian.

Data raportului de evaluare : 12 03 2018.

Data efectivă a opiniei asupra valorii : 12 03 2018.

II.11. Natura și sursa informațiilor utilizate :

Sursele de informații utilizate sunt precizate în raport la locul menționării informațiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

[1] ANEVAR “Evaluarea proprietății imobiliare” ed. 2013.

[2] M. Grădinaru - *Estimații industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.

[3] Standarde Internationale de Evaluare ANEVAR aplicabile editia 2018 si ghidurile metodologice de evaluare.

[4] Baze de date si analize imobiliare 2012-2018 Revista "Valoarea" editata de IROVAL.

[5] ANEVAR-, *Evaluarea proprietatii imobiliare* - Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.

II.12. Ipoteze si conditii limitative:

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber de constructii.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele in legatura cu proprietatea ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată/sechestrata. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută de catre evaluator, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din "*Planul de amplasament si delimitare a imobilului* », executat de expert cadastru autorizat ing. Giurgilă Gelu (prezentat, in copie, in Anexa 1), pus la dispozitie de catre clientul raportului de evaluare. Din analiza efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului in adancime pâna freatica, instalatiile subterane etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicitatii informațiilor furnizate de terțe părți.
- Evaluarii efectuate conform acestui raport ii sunt aplicabile termenii de referinta ai evaluarii precum si toate ipotezele si conditiile limitative (numite „conditiile generale de evaluare”), care sunt prezentate ca atare în raportul de evaluare. Utilizarea raportului de evaluare de catre beneficiar va constitui acceptul sau implicit privind conditiile generale de evaluare. Conditiiile generale de evaluare pe care evaluatorul le preconizeaza si vor fi incorporate in raportul de evaluare fac parte integranta din contract. Aceste prevederi sunt aplicabile si pentru orice entitate care utilizeaza legal raportul de evaluare. Cu exceptia cazului in care intervalul stabilit de lege este mai scurt, orice actiune a clientului/beneficiarului sau a destinatarului raportului de evaluare legata de pretentii fata de prestator va fi depusa la registratura instantei competente in termen de maximum 2 ani de la data predarii raportului de evaluare catre beneficiar. Acest termen nu se va prelungi in nici un fel pe motivul descoperirii cu intarziere a anumitor presupuse motive de dauna. Presupusele pretentii privind motive de dauna din cauza raportului de evaluare nu pot fi cedate unei terte parti.
- Proprietarul/clientul/destinatarul este singurul raspunzator privind lotizarea suprafetei evaluate si este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind vanzarea terenului, evaluatorul neavar nici o implicare si nici o responsabilitate in acest sens.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

III.1. Descrierea situatiei juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. II.7., imobilul evaluat este proprietatea U.A.T. com. Horia, jud. Neamt, dat in comodat catre fratii Botezatu Gheorghita si Munteanu Luminita, in baza HCL Horia nr. 11/28 02 2005. Din informatiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta ca dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin.

Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta unor litigii privind proprietatea evaluata.

III.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate ca proprietati imobiliare in raport:

La data inspectiei, pe terenul evaluat exista o cladire P+M, cu destinatia locuinta, nefinalizata, construita de comodatari, care nu face obiectul evaluarii. Terenul este ingradit pe 3 laturi (cu exceptia laturii spre stradal)-vezi foto, fiind materializate limitele de proprietate.

III.3. Descrierea imobilului:

3.3.1. *Situare* : Terenul evaluat este situat in zona de intravilan periferica a satului Horia, spre nord-est.

3.3.2. *Vecinatati*: terenuri proprietate privata, cu destinatie curti-constructii (pe 3 laturi) si drumul de acces (din str. Secerii).

3.3.3. *Caracteristici*:

Tabelul nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea in zona	Teren intravilan, situat in zona periferica de nord-est a satului Horia.
2	Forma parcelei	Forma regulata, de dreptunghi (vezi Anexa nr. 1).
3	Delimitare	La data inspectiei pe teren, parcela evaluata este ingradita pe 3 laturi, mai putin latura spre stradal. Este asigurata materializarea delimitarii (vezi foto).
4	Accesul	Accesul auto si pietonal se asigura din drumul comunal str. Secerii, neasfaltat, in stare tehnica mediocra, pe o alee neasfaltata (fundatura), in lungime de cca 120 m (front stradal al parcelei evaluate cca 21 m)-vezi Anexa 1 si Anexa 3.
5	Caracteristicile morfologice ale terenului	Terenul este relativ plan (exista unele microdenivelari, cu inaltimi de 10-20 cm, vezi foto), orizontal, nu este inundabil, nu se constata fenomene de baltire sau de eroziune
6	Dificultati de fundare	Nu au fost semnalate.
7	Rezidentii si vecinatatile	Locuinte particulare satesti sau terenuri libere. Pe o parte din aceste parcele se construiesc, la data evaluarii, locuinte noi.
8	Utilizare	Terenul este utilizat ca teren curti si constructii pentru utilizare rezidentiala.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat fenomene de poluare.
11	Caracteristicile solului	Nu sunt relevante pentru terenul in cauza, terenul neavand cea mai buna utilizare destinatie agricola.
12	Restrictii de construire	Nu am identificat.
13	Restrictii de folosire (utilizare)	Nu am identificat restrictii de utilizare. Prin vanzarea terenului evaluat nu se blocheaza nici o cale de comunicatie publica si nici o servitute de trecere.
14	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
15	Utilitati	In stradal, in dreptul terenului evaluat, exista linie electrica aeriana de joasa tensiune 220 V, pe stalpi de beton, a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA Tg. Mures-vezi foto. Puterea disponibila per gospodarie, este de cca 2000 W.

		regim presiune redusa, apartinand operatorului licentiat de distributie SC Cordun Gaz SA-vezi foto. Nu exista retea de apa potabila in zona. In str. Secerii, la cca 120 m, exista retea de canalizare nou-construita, neoperationala inca la data inspectiei pe teren a proprietatii.
--	--	--

III.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (aria de piata) :

Piata terenurilor intravilane cu destinatie curti si constructii rezidentiale, in zonele periferice din localitatile limitrofe mun. Roman (neresedinta de judet) cu populatie densa, cu iesire la o cale de comunicatie rutiera secundara (drum comunal). *Zona de referinta : caracteristice in acest sens sunt UAT (unitatile administrativ-teritoriale) comunele Horia, Cordun, Tămășeni, Sabaoani si zona extrem periferica a mun. Roman.*

3.4.2. Amplasare si caracteristicile pietei:

Zona periferica de situare, de est fata de centrul satului Horia. In aceasta zona sunt localizate imobile de tip locuinta individuala ale cetatenilor, unele construite dupa ce au obtinut parcele in folosinta gratuita, in baza legii 15/2003. Localitatea Horia are o piata imobiliara activa, datorita veniturilor peste media zonala realizate de cetateni care lucreaza sau au lucrat in strainatate sau sunt salariati in mun. Roman si care isi construiesc case sau dezvoltă mici afaceri in comert, industria mica sau servicii.

In perioada anilor 2005-2009 si a anilor 2015-2018, preturile terenurilor in zona de referinta au crescut o crestere lenta.

Oferta de terenuri pentru vanzare, in zona de referinta, depaseste cererea, putandu-se caracteriza piata de profil ca fiind o piata a cumparatorului, cu tendinta de echilibrare pe termen mediu.

3.4.3. Profilul celor care detin proprietati in localitatile din zona de referinta (vanzatori potentiali):

Proprietarii terenurilor din zona de referinta sunt in general cetateni sau mostenitori ai unor cetateni care sunt/au fost proprietari sau carora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, sunt pensionari, salariati cu venituri mici si/sau care nu mai locuiesc in localitatea in care detin terenul. Nu au potentialul de a lucra sau de a utiliza direct aceste terenuri sau de a le valorifica potentialul de dezvoltare pe care il ofera localizarea si dotarea edilitara a acestora, pe care am prezentat-o mai sus.

3.4.4. Profilul cumparatorilor potentiali:

Cumparatorii potentiali din zona de referinta sunt in general persoane fizice care doresc sa-si construiasca o locuinta (casa pe pamant), aproape de mun. Roman.

3.4.5. Piata terenurilor libere sau potential libere:

In localitatea Horia, datorita apropierii fata de mun. Roman, a dezvoltarii comunei si a existentei infrastructurii de utilitati, s-au construit sau sunt in curs de constructie numeroase locuinte, atat ale localnicilor cat si ale unor cetateni din mun. Roman care au dorit sa-si construiasca o casa pe pamant. Terenurile libere sau potential eliberabile prin demolarea unor locuinte vechi, in zona centrala a localitatii, sunt putine, existand o densitate mare a constructiilor, iar pretul acestora este de 15-20 €/mp. In aceste conditii, cumparatorii potentiali s-au orientat spre terenuri de la periferia localitatii, in special cele din apropierea drumurilor de acces spre E85 si spre DN 15D, acolo unde preturile sunt mai reduse (7-10 €/mp). Terenurile libere intravilan in zone periferice sau terenurile extravilane cu potential de a fi trecute in intravilan si utilizate cu destinatia curti-constructii sunt destul de frecvente, in conditiile in care in localitatile din zona de referinta s-a extins reseaua de drumuri si retelele de utilitati, creindu-se conditii ca terenuri agricole de la periferie, slab productive, sa fie trecute in intravilan si sa devina construibile. Datorita asezarii in apropiere de drumul de acces spre mun. Roman si a extinderii infrastructurii stradale, zona in care se afla terenul evaluat, initial in anii 1980-1990 cu destinatie agricola sau teren neproductiv, a devenit atractiva pentru constructia de locuinte, mai ales in conditiile in care Primaria Horia a acordat si loturi in folosinta gratuita prin aplicarea Legii 15/2003. Din datele prezentate de agentiile imobiliare, in general, in ultimii ani preturile inregistrate la tranzactiile efectuate in aceasta zona, la periferie, au fost de 7-10 euro/mp, pentru loturi de casa (500-1200 mp).

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local al com. Horia. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat mic spre moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

IV.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv « *Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii.*».

Cea mai buna utilizarea a terenului evaluat este de curti-constructii, pentru folosinta rezidentiala, din urmatoarele motive : Nu exista in zona imobile cu alta destinatie decat cea rezidentiala. Nu este o zona comerciala. Marimea redusa a parcelei si faptul ca nu exista posibilitate de a o mari prin achizitionare de terenuri libere vecine (nu exista terenuri vecine libere iar densitatea constructiilor in zona este foarte mare) nu face posibila o alta utilizare.

IV.2. Evaluarea terenului:

4.2.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principal, estimarea valorii bunurilor imobile, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, aplicabila in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din inchiriere este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista, local, o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Nu exista in localitatea Horia si in zona de referinta o astfel de piata, astfel incat, din lipsa de date, aceasta metoda nu s-a putut aplica.
3. Abordari (tehnici) alternative (extractia si alocarea), care se bazeaza pe existenta, in zona de referinta, a unui raport tipic intre valoarea terenului liber si valoarea proprietatii construite. Evaluatorul nu a identificat date pentru aplicarea unei astfel de abordari.
4. Analiza tendintei : Aceasta tehnica calitativa de evaluare estimeaza valoarea unei proprietati prin pozitionarea acesteia intre proprietati similare comparabile, pentru care se cunosc preturile de tranzactionare, putandu-se determina astfel, dupa caz, un interval in care s-ar situa pretul proprietatii-subiect sau o limita inferioara sau o limita superioara de pret-bibliografie [1], cap. 11.16. Evaluatorul nu a identificat date pentru aplicarea unei astfel de abordari.

In situatia terenului evaluat, este aplicabila numai abordarea prin piata (comparatie directa), intrucum asa cum am aratat, subsemnatul evaluator nu am identificat date care sa permita utilizarea celorlalte metode.

4.2.2. Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, in scopul identificarii unei valori pentru terenul in discutie. Nu s-a putut cuantifica influenta valorii speciale. Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte pentru terenuri comparabile (vezi Anexa 2), respectiv :

Tabelul nr

Nr. crt. comparabila in Anexa 2	Teren	Suprafata mp	Pret oferta €/mp	Deschidere la calea de comunicatie m	Utilitati	Sursa
A	Teren loc de casa zona centrala Horia	1070	17,75	16,00	Electricitate, gaz, apa	www.lajumate.ro
B	Teren intravilan	3000	7,00	20,00		

	sat Ion Creanga				m)	
C	Teren si casa in Horia intersectia str. Secerii cu str. Tineretului (*)	1350	14,00	40,00	Electricitate, gaz, apa	www.OLX.ro
D	Teren in Horia, iesire spre Trifesti	1410	13,50	40,00	Electricitate la limita propr., apa, gaze la cca 50 m	www.publi24.ro
E	Teren Horia iesire spre Trifesti	1800	10,50	35,00	Electricitate la cca 150 m.	www.ziarulderoman.ro /anunturi
F	Teren Horia iesire spre Trifesti	800	10,60	20,00	Electricitate la limita propr.	www.ziarulderoman.ro /anunturi
G	Teren Horia iesire spre Trifesti str. Campului	1957	10,00	21,00	Electricitate la cca 50 m.	www.roman.imobiliare.orasultau.ro

(*) Din analiza pietei, rezulta ca valoarea constructiei (casa de tip vechi) in ansamblul proprietatii este de cca 18000-20000 €.

Toate anunturile sunt recente (nu mai vechi de 90 de zile). Informatiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vanzatorii si prin inspectie pe teren din stradal.

Nota: In zona de referinta exista tranzactii intre privati cu terenuri de tipul celui evaluat, la preturi de 5-7 €/mp. Nu au fost analizate valori pentru tranzactii, in zona de referinta, deoarece acestea trebuie privite cu anumite rezerve, din urmatoarele motive:

- exista suspiciunea rezonabila ca vanzatorii si cumparatorii nu au declarat preturile real platite ci unele mai mici, din ratiuni fiscale;
- preturile din tranzactii au putut sa fi fost influentate de grila notarilor;
- exista suspiciunea rezonabila ca preturile de tranzactionare declarate sunt influentate de legislatia in vigoare privind tranzactiile in numerar si legislatia referitoare la combaterea spalarii banilor;
- evaluatorul nu a avut acces la contracte scrise privind tranzactiile, ci doar informatii verbale sau acces la documente colaterale.

Din analiza datelor, a rezultat urmatoarea grila a datelor de piata pentru oferte:

								Tabel nr.
Element de comparatie	Propr. subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D	Comp. E	Comp. F	Comp. G
Pret unitar oferta €/mp		17,75	7,00	14,00	13,50	10,50	10,60	10,00
Corectie marja de negociere ¹		-10% -1,75	-10% -0,70	-10% -1,40	-10% -1,35	-10% -1,05	-10% -1,05	-10% -1,00
Pret corectat €/mp		16,00	6,30	12,60	12,15	9,45	9,55	9,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		16,00	6,30	12,60	12,15	9,45	9,55	9,00
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie		0	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		16,00	6,30	12,60	12,15	9,45	9,55	9,00
Localizare	Periferica	Centrala. Mai buna	Mai slaba	Mai spre centru cca 300 m. Mai buna	Similara	Similara	Similara	Similar
Corectie ²		-3,00	+2,00	-1,00	0	0	0	0
Pret		15,00	8,30	11,60	12,15	9,45	9,55	9,00

Deschidere la calea de comunicatie m	21,00	16,00 Similara	30,00 Similara	40,00 Similara	40,00 Similara	35,00 Similara	20,00 Similara	21,00 Similara
Corectie €/mp		0	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		15,00	8,30	11,60	12,15	9,45	9,55	9,00
Forma suprafata parcela si raport laturi	Aprox. dreptunghiulara	Similara	Similara	Similara	Similara	Similara	Similara	Similara
Corectie €/mp		0	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		15,00	8,30	11,60	12,15	9,45	9,55	9,00
Marime parcela mp	300	1070 Mai buna	3000 Mai buna	1350 Mai buna	1410 Mai buna	1800 Mai buna	800 Mai buna	1957 Mai buna
Corectie ³ €/mp		-3,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Pret corectat €/mp		12,00	7,30	10,60	11,15	8,45	8,55	8,00
Drum de acces	Drum de pamant	Drum asfaltat. Mai bun	Similar	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun	Drum asfaltat. Mai bun
Corectie ⁴		-2,00	0,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
Pret corectat €/mp		10,00	8,30	8,60	9,15	6,45	6,55	6,00
Utilitati	Electricitate, gaz la limita propr. ; canalizare la cca 120 m	Electricitate gaz, apa, canal la limita propr. Mai bun	Electricitate la cca 130 m. fara apa, gaz. Mai slab	Electricitate gaz, apa la limita propr. Mai bun	Electricitate la limita propr., apa, gaze la cca 50 m. Mai slab	Electricitate la cca 150 m. Fara apa, gaz. Mai slab	Electricitate la limita propr. Fara apa, gaz. Mai slab	Electricitate la cca 50 m. Fara apa, gaz. Mai slab
Corectie ⁵ €/mp		-2,00	+1,50	-0,50	+0,50	+1,65	+1,00	+1,20
Pret corectat €/mp		8,00	9,80	8,10	9,65	8,10	7,55	7,20
Restrictii de construire	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie		0	0	0	0	0	0	0
Pret corectat €/mp		8,00	9,80	8,10	9,65	8,10	7,55	7,20
Nr. corectii		5	4	4	4	4	4	4
Corectie totala bruta CTB		11,75	5,20	5,90	4,85	5,70	5,05	5,20

Motivarea corectiilor:

¹⁾ Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 10%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este in continuare o piata a cumparatorului, la negociere.

²⁾ Situarea centrala in localitate centru de comuna sau, in cazul de fata, situarea cu acces direct la drumurile principale din localitatea Horia (DN2-E85 si DN15D) inseamna un pret unitar cu cca 3,00 €/mp mai mare, a cum este vizibila diferenta intre comparabilele A si C.

³⁾ Suprafata mica a parcelei evaluate nu permite utilizarea pentru construirea unei case cu anexe gospodaresti

magazii, loc pentru adăposturi pentru animale, gradina etc. Aceasta este un handicap pentru utilizarea rezidențială a parcelei evaluate. Am considerat o corecție de 1,00-3,00 €/mp, însă corecția nu este matematic cuantificabilă, întrucât subsemnatul nu am identificat în piața oferte comparabile cu mărimea de 300 mp (cum este cea evaluată), care este o parcelă mică pentru mediul rural. Corecția unitară este însă mai mare la comparabila A, care este o parcelă atât cu situație centrală în localitate cât și cu o suprafață mare, de 1070 mp (lucru mai rar în centrul comunei), în situația acesteia cele două influențe sunt sinergice.

⁴⁾ Parcelele cu acces la drum asfaltat sunt preferate și pot fi vândute cu un pret superior. A se vedea în Anexa 2 diferențele de cca 2,00-2,50 €/mp între comparabilele E,F,G, pe de o parte (cu drum asfaltat), și comparabila B, pe de altă parte (cu drum neasfaltat).

⁵⁾ Diferența o reprezintă costurile cu extinderea rețelelor de utilități, raportat la suprafața minimă tipică a unei parcele din mediul rural, din zona de referință (1000 mp). Piața acceptă o corecție de cca 1,50-2,00 €/mp reprezentând costurile pentru înființarea sau extinderea de rețele de utilități (gaze, apă și energie electrică), cel puțin la construirea primelor imobile într-o zonă fără utilități, unde costurile trebuie suportate de proprietari. Diferența nu este însă perfect cuantificabilă, din următoarele motive:

- pe străzile unde există mai multe clădiri noi sau în diverse stadii de execuție, mai mulți proprietari ar putea fi interesați în extinderea rețelelor de utilități, astfel încât, împărțindu-se costurile la mai mulți, costurile per parcelă și per mp ar fi mai mici.

- există posibilitatea ca, în viitor, rețelele stradale să fie extinse în zona parcelei evaluate de către Primărie, fără costuri pentru rezidenți. La momentul raportului de evaluare, aceasta este însă doar o previziune.

- este posibil ca anumiți proprietari să nu fie interesați de extinderea rețelelor de apă, având în vedere existența în zonă a pânzei freatice aproape de suprafață, cu apă din freatic de calitate relativ bună (similar sursei de pompare din acviferul raului Moldova, de unde provine și apa din rețeaua publică), ci să-și construiască puțuri proprii.

Având corecția totală brută minimă (în condițiile în care corecțiile totale nete sunt apropiate) și nr. de corecții minim, comparabila D reprezintă comparabila care reprezintă indicația de pret cea mai concludentă dintre oferte, respectiv **9,65 €/mp** (fără TVA).

IV.3. Opinia finală asupra valorii:

Preliminarii:

Opinia finală asupra valorii s-a bazat pe revederea întregii evaluări, pentru a avea certitudinea că datele disponibile, tehnicile de calcul și raționamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice și obținute din surse de încredere. La analiză și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii: valoarea evaluată este o predicție; valoarea evaluată este subiectivă; evaluarea se bazează pe orientarea spre piață.

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piață (comparație) a rezultat o valoare de **9,65 €/mp**.

Valorile estimate corectate pentru comparabile sunt în consonanță (diferență de 13,6 %).

Subsemnatul nu am identificat în piață, în zona de referință, terenuri închiriate și/sau informații despre închirieri de terenuri comparabile care să permită o evaluare bazată pe abordarea prin venit (veniturile din arenda nu sunt concludente, terenul evaluat neavând destinație agricolă). De asemenea, nu am identificat situații de imobile și/sau date care să permită utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extracție, etc.). Dat fiind faptul că au fost identificate date suficiente despre tranzacții și există în piață numeroase oferte de vanza pentru comparabile, subsemnatul consideră că aplicarea abordării prin piață (prin comparație) este suficientă în acest caz.

În abordarea de mai sus, nu a fost luată în considerare, nefiind cuantificabilă, valoarea specială pentru proprietatea evaluată, deoarece comparabilele au fost analizate din perspectiva unei vânzări pe piață liberă și proprietatea-subiect nu poate fi vândută pe piață liberă, dat fiind că este teren în folosință gratuită, pe care comodatarii a edificat construcții pe cheltuielile sale.

Opinia finală:

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevând acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea unită estimată a proprietății imobiliare este de **9,65 €/mp**.

IV.4. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluata nu este influentata de TVA (nu contine TVA).

Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii, in conditiile in care se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc. nu sufera schimbari majore, nepredictibile).

V. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (11 pagini text);
- Anexa 1: Extras de carte funciara si „Plan de amplasament si delimitare al imobilului”, 6 pag. A4, copie ;
- Anexa 2 : Oferte terenuri comparabile (2 pag.);
- Anexa 3 : Localizare teren (1 pag.; sursa : Google Maps) ;
- Anexa 4 : Fotografii teren (1 pagina/4 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai

