

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRĂRE

Privind aprobarea vanzării directe a terenului în suprafața de 3.500 mp, teren proprietate privată a comunei, aflat în administrarea Consiliului local, aferent construcției proprietatea domnului Cojocaru Ionuț

Consiliul local al comunei Horia, județul Neamț :

Examinând referatul de aprobare nr. 10.857 din 22.11. 2019 înaintat de Primarul Comunei Horia-dnul Baciș Ioan Cristian, precum și raportul de specialitate nr. 10.858 din 22.11. 2019 întocmit de responsabilul UAT din cadrul aparatului propriu ;

Luând în considerare :

- cererea domnului Cojocaru Ionuț, înregistrată la Primăria comunei Horia sub nr. 4327 din 17.05.2019 prin care solicită cumpărarea suprafeței de 3.500 mp, teren aferent construcției proprietate personală, teren situat în intravilanul localității Horia, punct numit „Poligon”, județul Neamț ;
- Contractul de concesiune nr. 7494 din 25.10.2016 încheiat între Comuna Horia în calitate de concedent și domnul Cojocaru Ionuț în calitate de concesionar ;

În conformitate cu prevederile :

- Art.13 alin.1 și art.16 alin 4 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată 2019 ;
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare ;
- Rapoartele comisiilor de specialitate nr.1, nr.2 și nr.3 precum și avizul pentru legalitate al secretarului general al localității ;

În baza prevederilor art.129 alin.2 lit c, art 139 alin.1, art.196 alin 1 lit a , art.354 și art.364 alin.1 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare întocmit în luna noiembrie 2019 de către evaluator autorizat ANEVAR ,ing.Ruginosu Doinita, legitimație nr.15812/2019, înregistrat sub nr. 10.855 din 22.11. 2019.

Art.2 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafața de 3.500 mp, proprietate privată a comunei în administrarea Consiliului Local, CF 53530/UAT Horia, teren aferent construcției proprietatea domnului Cojocaru Ionuț, categorie de folosință – curți construcții, teren situat în intravilanul localității Horia, punct numit „Poligon”.

Art.3 Stabilește prețul de vânzare a terenului la suma de 10.500 euro, stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR –ing.Ruginosu Doinita.

Art.4 – Primarul comunei Horia va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu.

Art.5 - (1) - Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Neamț în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, persoanelor interesate și se aduce la cunoștința publică prin grija secretarului localității.

(2) Aducerea la cunostina publica se face prin afisare pe pagina de internet a institutiei ,
www.primariahorianeamt.ro.

Presedinte de sedinta
Consilier,
Ocheana Ioan



Contrasemneaza,
Secretar General,
Jr. Mazare Raluca - Corina

Nr. 96
Din 30.12.2019
Red/procesat
CC/CC ex 6 Ds 1/6

Expert evaluator ANEVAR **Ruginosu Doinita** - Numar legitimatie : 15812
Sediul : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81
Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

10 855 22.11.2019

Nr. 3/11 din 22.11.2019

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU DETERMINARE VALOARE PIAȚĂ

**TEREN arabil intravilan- 3500 MP -zona Austrotherm
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI HORIA**

Beneficiar (Client) : CONSILIUL LOCAL HORIA , JUD. NEAMT

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 beneficiarului și al executantului

Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „TEREN” situat in : intravilan Horia :

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „, TEREN “-3500 mp teren arabil intravilan, zona Austrotherm .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 22.11.2019, indica valoarea de piata totala de :

Valoarea totală a parcelei (3500 mp) este de 35081 lei (7350 euro);

2,1 euro/mp 10.500 €
(valoarea nu include TVA)

pentru imobilul pus in discutie, bazata pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport, in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare de acest tip.

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2018, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) editia 2018, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru vanzare directă;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria arabil, avand o suprafata de **3500,00 mp**;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,7729 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	3500 mp teren arabil, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia, cu iesire la drum acces. Terenul este ocupat cu o hala metalica, in suprafata de 371 mp (AC 70/2.11.2018) si o anexa din zidarie cu Sc=44 mp. Terenul este imprejmuit cu gard pe lungimea de 244 m.
4. Scopul evaluării	Stabilire valoare piață în vederea vânzării.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (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.– Standardele Internaționale de Evaluare 2018); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Termenii de referinta ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Expert evaluator ANEVAR : ing. **Ruginosu Doinita** (telefon – 0722.442144)

- Evaluator de proprietati imobiliare .
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 15812.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- Clientul/beneficiarul prezentului raport de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*
- Utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare : *CONSILIUL LOCAL HORIA*

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării .

Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de **3500 mp**, situat in zona Austrotherm.

Tipul valorii estimate

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii.

Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii, care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piață;
2. Chiria de piață;
3. Valoarea echitabilă;
4. Valoarea de investiție/subiectivă; 5. Valoarea sinergiei și 6. Valoarea de lichidare.

(b) Alte tipuri ale valorii (listă neexhaustivă):

1. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară);
2. Valoarea justă de piață (Organizația pentru Cooperare și Dezvoltare Economică);
3. Valoarea justă de piață (Serviciul Fiscal al Statelor Unite ale Americii și
4. Valoarea justă (legală/statutară) :
 - a. Legea cadru a corporațiilor (Model Business Corporation Act) b. Jurisprudența din Canada (cazul Manning contra Harris Steel Group Inc.).

→ Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare de piață, stabilită la momentul efectuării lucrării și în condițiile de piață specifice acestei etape.

“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” (definiție extrasă din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2019).

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

Premisele valorii/Utilizarea presupusă

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Tipuri diferite ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără:

- (a) cea mai bună utilizare; (b) utilizarea curentă/existentă;
- (c) vânzarea ordonată și (d) vânzarea forțată.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2019, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2019, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : noiembrie 2019.

Data raportului de evaluare este 22.11.2019

Data inspecției proprietății a fost 19.11.2019

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,7729 lei.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Raportul de evaluare s-a realizat după inspecția în teren a obiectivului și pe baza documentelor de proprietate puse la dispoziție de proprietar, evaluatorul incluzând în aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomitând deliberat informații care după cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și suprafața imobilului cade în sarcina celui care a întocmit documentația topografică și cadastrală. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării imobilului este a evaluatorului și a beneficiarului raportului de evaluare. Nu există date și informații speciale privind starea solului și a fundațiilor. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificitățile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zona.

Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client :

➤ informații certe :

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de proprietate, planuri și relevee, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente;
- istoricul proprietății; scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului.

➤ informații pe care se bazează concluzia asupra valorii :

- gradul de utilizare și modul de exploatare a terenului;
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare);
- orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate.

Aceste informații au fost asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- manuale și cataloage de costuri; date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

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. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locală și de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea stabilită 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 niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic și a identificat proprietatea împreună cu clientul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este în măsură să garanteze că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre

valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

3. 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 de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. *Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.*

5. Se presupune că toate studiile tehnice/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.

6. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

7. 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, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, 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 condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării 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.

8. 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.

9. *Observatiile sau eventualele modificari de date sau informatii survenite dupa predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate in scris de beneficiarul raportului in maxim trei zile de la primirea lui. In caz contrar se presupune ca beneficiarul raportului si l-a insusit in totalitate si nu are nicio obiectie de orice natura.*

10. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Nu se cunosc informații dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

13. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a beneficiarului evaluarii.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptele prezentate în acest raport ca fiind adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce 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. Analizele și indicațiile asupra valorilor au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standarde, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în susținerea evaluatorului care semnifică mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR și are asigurare profesională.

Metodologia de evaluare este prevăzută în Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2019, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) și Standarde referitoare la drepturi asupra proprietății imobiliare SEV 230, la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediția 2019, cu respectarea recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentarea datelor

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață sunt :

- documentarea, pe baza datelor și informațiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietății de evaluat;

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport de evaluare;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea indicației asupra valorii finale.

Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate, puse la dispozitie de proprietar/beneficiar, sunt :

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de persoana autorizata Dramboi Constantin; Extras Carte Funciara din data de 31.10.2019.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietati imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

De asemenea s-a purtat o discutie de informare cu un reprezentant al Agentiei imobiliare ACASA. In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.)-**Act de dezmembrare nr. 1421/21.09.2016.**

Date despre localizare, localitate si vecinatati

- Cateva date generale despre comuna Trifesti, judetul Neamt :

Comuna se află în sud-estul județului, la confluența râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamț. În aceeași intersecție, din două drumuri se ramifică șoseaua județeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă și Valea Ursului. Tot la Horia, din DN15D se ramifică șoseaua județeană DJ157, care duce spre vest la Trifefști, Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roșie și Piatra Neamț (unde se termină în DN15). Prin comună trece și calea ferată Bacău–Roman, care este deservită de halta de călători Trifefști.

Descrierea terenului

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 19 noiembrie 2019, în prezența reprezentanților proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine.

La deplasarea în teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat următoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafața de **3500,00 mp**. Este situat în intravilanul localității Horia, zona Austroterm. Categoria de folosință : arabil intravilan. Este de forma regulată și bine delimitat față de vecinătăți, fiind împrejmuit cu gard. Terenul este plan și are acces în vecinătatea dinspre sud la un drum de acces de pământ. În plan sunt trecute dimensiunile lotului.

Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este în apropierea Austroterm. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces este un drum de pământ.

4. Analiza pietei imobiliare

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriași, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, bunurile nefiind omogene, astfel nu pot fi înlocuite imediat unele cu altele. Pe astfel de piețe există puțini cumpărători și vânzători. Valoarea ridicată a proprietăților necesită o putere mare de cumpărare, piețele imobiliare fiind influențate de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și rata șomajului. Deciziile de cumpărare sunt în general influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului ce poate fi obținut, dobânzile, mărimea avansului și durata rambursării.

Piețele imobiliare nu se autoreglementează, existând multe reglementări guvernamentale și locale care afectează tranzacțiile imobiliare. Deși cererea și oferta de proprietăți imobiliare tind către echilibru, acest punct nu este atins și există întotdeauna un decalaj între ele. Participanții pe piața imobiliară nu sunt informați cu privire la prețurile de tranzacționare ale proprietăților imobiliare. Oricând pot să apară variații ale cererii datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației unei anumite zone. Proprietatea imobiliară nu se vinde rapid deoarece implică sume mari de bani și finanțarea nu se obține imediat.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza pietei imobiliare specifice

Tranzacțiile imobiliare în localitate, precum și în zonele periferice sunt bazate în primul rând pe case+terenuri pentru locuit dar și pe clădiri și terenuri pentru desfasurarea de activități economice. Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din localitatea Horia precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu. După scăderea prețurilor și a numărului de tranzacții începute la sfârșitul anului 2008, în prezent piața imobiliară stagnează la un nivel mediu ca număr ponderat anual.

→ În ceea ce privește tranzacțiile cu terenuri de tipul proprietății evaluate, acestea sunt în scădere datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare și lipsei interesului investitional în zona.

Piața terenurilor din Horia nu a înregistrat modificări pe parcursul anului 2019. În ceea ce privește terenurile de tipul celui evaluat, prețurile se încadrează între 1-3,00 euro/mp funcție de dimensiuni, de formă și de distanță față de drumurile de acces.

Analiza cererii

Cererea de terenuri similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri pentru construirea de case/vile și anexe gospodărești specifice.

În general cererea pe piața imobiliară, pe segmentul terenurilor de tipul celui evaluat, se încadrează în intervalul prețurilor de 1,00-4,00 euro/mp.

Cererea de imobile în zone similare pastrează trendul național, situându-se la jumătatea ofertei

Analiza ofertei

Ofertele competitive sunt ale proprietarilor de terenuri, care, dintr-un motiv sau altul, scot la vanzare terenuri intravilane pentru constructii.

Preturile de oferta pentru terenuri similare sunt cuprinse in intervalul 1-4 euro/mp functie de suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

➔ Pentru terenuri similare s-au identificat 1 oferta in perioada ian-mai. 2019, si 2 vanzari in aceeasi perioada.

Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare dar si lipsei interesului investitional in zona.

Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piatã a unui activ va reflecta cea mai bunã utilizare a acestuia. Cea mai bunã utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bunã utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altã utilizare. Aceasta este determinatã de utilizarea pe care un participant de pe piatã ar intenționa sã o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus sã îl ofere.

Cea mai bunã utilizare a unui activ, evaluat pe o bazã de sine stãtãtoare, poate fi diferitã de cea mai bunã utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luatã în considerare contribuția sa la valoarea totalã a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizãri presupune luarea în considerare a urmãtoarelor cerințe :

a) utilizarea sã fie posibilã prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de cãtre participanții de pe piatã; b) utilizarea sã fie permisã legal, fiind necesar sã se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea sã fie fezabilã financiar, având în vedere dacã o utilizare diferitã, care este posibilã fizic și permisã legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piatã, mai mare decãt profitul generat de utilizarea existentã, dupã ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietãți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajãrile acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piatã luând în considerare cea mai bunã utilizare a proprietãții construite. Evaluatorul va lua în considerare atãt cea mai bunã utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bunã utilizare a proprietãții consideratã ca fiind construitã.

➤ *Conceptul de cea mai bunã utilizare este o parte fundamentalã și integrantã a estimãrilor valorii de piatã.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere urmãtoarele :

- suprafata terenului (3500,00 mp);
- forma terenului (aproximativ dreptunghi);
- amplasarea terenului (în zona cu terenuri libere);
- utilitatile cu care este dotat terenul (fara utilitati);
- analiza pietei imobiliare.

In acest caz se presupune cã terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea terenului. Se are în vedere faptul ca terenul este situat într-o în subzona arabila, fara cladiri/case cu regim de construire continuu sau

discontinuu.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni). In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :

<i>Utilizare analizată</i>	<i>Criterii CMBU</i>			
	<i>Permisa legal</i>	<i>Posibila fizic</i>	<i>Fezabila financia r</i>	<i>Maxim productiva</i>
Curti-constructii	da	da	nu	nu
Industrială	da	da	da	nu
Comercială/Birouri	nu	nu	nu	nu
Rezidentială	nu	nu	nu	nu

In consecinta rezulta ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea industrială.

CMBU a terenului considerat construit.

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat in considerare, ca utilizare probabila, construirea unor hale : terenul de evaluat are destinatie specific curti-constructii, lucru evidentiat si de planul urban zonal.

Abordarea in evaluare si rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret și data evaluării solicitată.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza preturilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

- Elementele de comparație includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la rândul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare, și
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Extractia de pe piață este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din pretul de vânzare

costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Proprietatea imobiliară "TEREN" : situata in spatele Austrotherm , are o suprafata de **3500,00 mp.**

S-au folosit 3 comparabile din surse sigure, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice (Agentia Acasa, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.).

➤ *Comparabilele si fisa de calcul pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.*

Date, informatii si ajustari pentru teren intravilan – 3500,00 mp :

Comparabilele pentru teren au urmatoarele caracteristici generale :

Specificatie	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Intravilan Horia	Intravilan Horia	Intravilan Horia
Suprafata teren(mp)	2,00 ha	0,6 ha	1,00 ha
Utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati
Tipul terenului	arabil	arabil	arabil
Front stradal (ml)	60 m	30 m	30 m
Nivel/inclinatie	drept	drept	drept

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA PENTRU TEREN

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARAB		
		A	B	C
	3500 mp	20.000 mp	6000 mp	10.000 mp
Pret de oferta/vanzare (EURO)	?	1,00	2,2	3,00
Tipul tranzactiei		vanzare	vanzare	oferta
Corectie pentru tip tranzactie		0%	0%	-15 %
Pret corectat (EURO)		1,00	2,2	2,55
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Corectie pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		1,00	2,2	2,55
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pentru finantare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		1,00	2,2	2,55
Conditii de vanzare	liber	liber	liber	liber
Corectie pentru conditii vanzare		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		1,00	2,2	2,55
Acces	Acces drum pamant	idem	idem	idem
Corectie (%)		0%	0%	0%
Pret corectat (EURO)		1,00	2,2	2,55
Caracteristici fizice	regulata	dreptunghiulara	regulata	dreptunghiulara
Corectii(Euro)		0,0%	0,0%	0,0%
Pret corectat (EURO)		1,00	2,2	2,55
Suprafata				

Corecție (%)		+22%	-4 %	+4%
Preț corectat (EURO)		1,22	2,1	2,65
Corecție totală brută (EURO)		0,22	0,1	0,45
VALOARE PROPUȘĂ	1,9 euro 7350 euro 35.081 lei			
* comparabila B s-a apropiat cel mai mult de subiect		1,22	2,1	2,65

Justificarea corecțiilor

1. Tipul tranzacției : s-au aplicat corecții comparabilei 3 care este oferta, iar în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii negocierea reprezintă -15% din valoarea proprietății.
2. Drept proprietate : nu s-au aplicat corecții toate comparabilele și subiectul având dreptul la proprietate deplin
3. Condiții de piață : nu s-au aplicat corecții, condițiile de piață fiind similare
4. Condiții de finanțare : nu s-au aplicat corecții tranzacțiile fiind achitate cash
5. Condiții de vânzare: nu s-au aplicat corecții pentru comparabile acestea fiind libere la vânzare
6. Acces : nu s-au aplicat corecții
7. Caracteristici fizice . nu s-au aplicat corecții
8. Suprafața : s-au aplicat corecții, la toate comparabilele

Rezultă prețul de vânzare pentru suprafața totală de 3500 mp de 35.081 lei echivalentul a 7350 euro.

Ținând seama de cele prezentate în ceea ce privește proprietatea supusă evaluării, subsemnata, recomand ca valoare de piață pt. suprafața de 3500 mp, următoarele valori:

**Valoarea totală a parcelei (3500 mp) este de 35081 lei (7350 euro);
2,1 euro/mp**

- ⇒ Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- ⇒ Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ⇒ Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- ⇒ Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- ⇒ **Valorile estimate nu conțin TVA ;**
- ⇒ Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

Notă: acest raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

Notă: Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna noiembrie 2019 (curs referință al BNR: 4,7729 lei/euro).

Data: noiembrie 2019

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53530 Horia

Nr. cerere	43204
Ziua	31
Luna	10
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53530	3.500	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53530-C1	Loc. Horia, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44 mp; S. construit, desfasurata:44 mp; Garaj -Parter (finalizat partial) - sup construita desfasurata = 44 mp, construit in anul 2019 din caramida (va fi acoperit cu tabla) .
A1.2	53530-C2	Loc. Horia, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:371 mp; S. construit, desfasurata:371 mp; Hala metalica - supr construit, desfasurata = 371 mp, construita in anul 2019 din cadrul metal , acoperita cu tabla .

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34514 / 23/09/2016 Act Notarial nr. Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1421, din 21/09/2016 emis de N.P. Tudor Sorin;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 53530 a imobilului cu numarul cadastral 53530/Horia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 954/8/4 (identificator electronic 50761) in scris in cartea funciara 1273/N (identificator electronic 50761);	A1
Act Dezmembrare nr. 2136, din 07/07/2006 emis de BIROUL NOTARULUI PUBLIC TUDOR SORIN;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE DEZMEMBRARE, CU TITLUL INIȚIAL DE DEZMEMBRARE -ÎNCHEIEREA 6403 DIN 19.06.2006 , CU TITLUL INIȚIAL DE CONSTITUIRE - ÎNCHEIEREA 10043 DIN 25.10.2004, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA HORIA, CIF:2613737 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50761/Horia, in scrisa prin incheierea nr. 7483 din 11/07/2006; pozitie transcrisa din CF 50761/Horia, in scrisa prin incheierea nr. 7483 din 11/07/2006;	A1
43204 / 31/10/2019 Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificării construcției nr. 9902, din 28/10/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscală nr. 9897, din 28/10/2019 emis de Primăria Comunei HORIA; Act Administrativ nr. PROCES verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 9345, din 10/10/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA; Act Administrativ nr. PLAN de amplasament și delimitare a imobilului, din 06/11/2019 emis de OCPI NEAMȚ- SERVICIUL Cadastru;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COJOCARU IONUT	A1.1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COJOCARU IONUT	A1.2
B8 se notează actualizarea informațiilor tehnice referitoare la categoriile de folosință ale terenului, terenul fiind de tip C.C.	A1

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

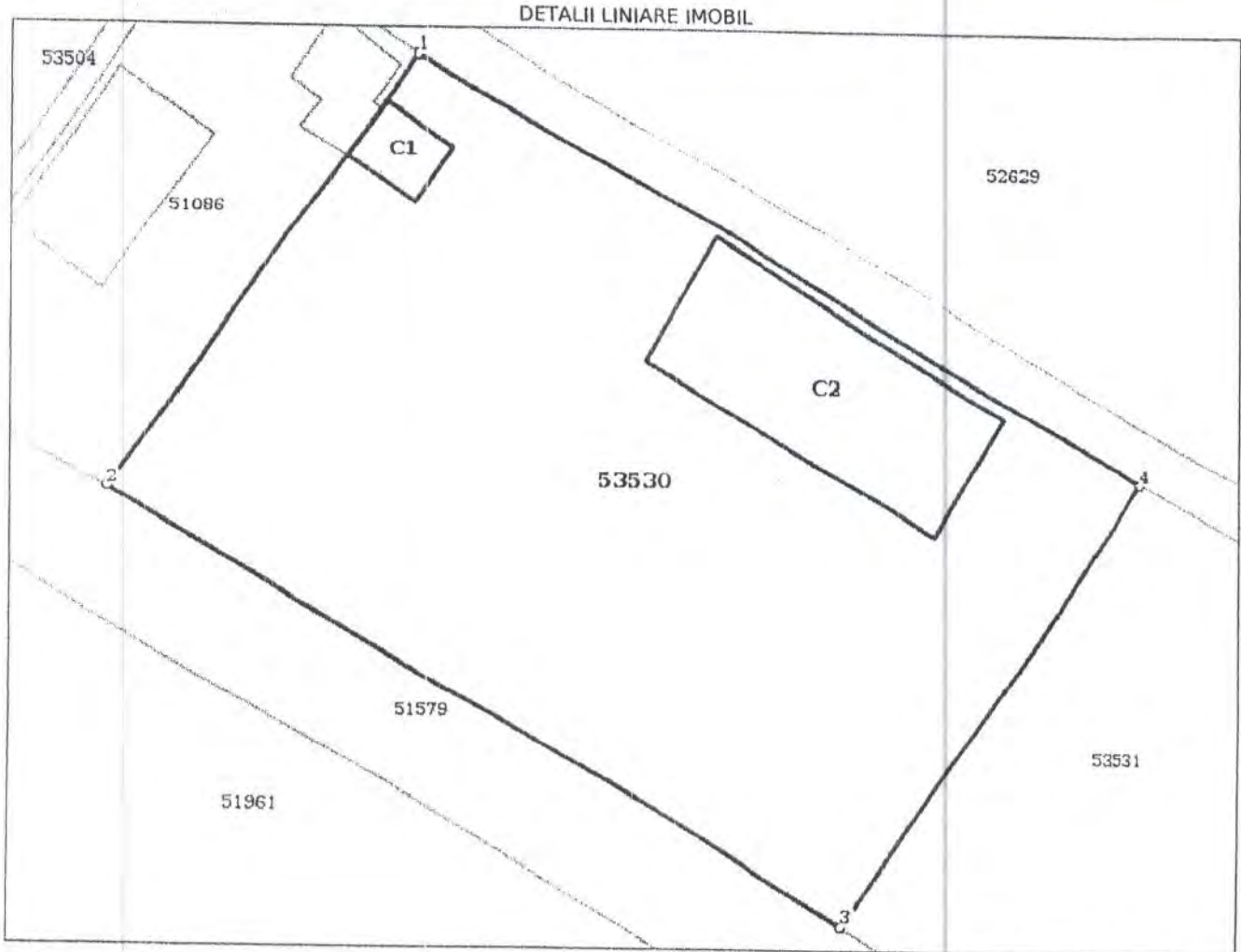
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
44081 / 13/12/2016	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 7494, din 25/10/2016 emis de PRIMARIA COMUNEI HORIA;	
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 49 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COJOCARU IONUT
	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
53530	3.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	53530-C1	construcții anexa	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; Garaj -Parter (finalizat partial) - supr construita desfasurata = 44 mp, construit in anul 2019 din caramida (va fi acoperit cu tabla).
A1.2	53530-C2	construcții anexa	371	Cu acte	S. construita la sol:371 mp; S. construita desfasurata:371 mp; Hala metalica - supr construita desfasurata = 371 mp, construita in anul 2019 din cadre metal , acoperita cu tabla.