

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA HORIA

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 82 mp – teren curti - constructii, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului local Horia, aferent constructii proprietatea doamnei Apetii Viorica

Consiliul Local al comunei Horia, Judetul Neamt;

Luand in considerare:

- cererea nr. 9954 din 29.10.2019, inaintata de doamna Apetii Viorica, cu domiciliul in comuna Trifesti, sat Trifesti, judetul Neamt, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 75 mp (masurata 82 mp), teren curti – constructii, proprietate privata a comunei, aflat in administrarea Consiliului local Horia, aferent constructii proprietate personala (spatiu comercial P + M;
- Contractul de concesiune nr. 5774/19.09.2013 incheiat intre Comuna Horia in calitate de concedent si doamna Apetii Viorica in calitate de concesionar;
- referatul de aprobare nr. 903 din 21.01.2020 intocmit de primarul comunei Horia;
- raportul de specialitate nr. 971 din 21.01.2020 intocmit de responsabilul UAT din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- rapoartele Comisiilor de specialitate, precum si avizul de legalitate al secretarului general al localitatii;

In conformitate cu prevederile :

- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 13 alin. 1 si art. 16 alin. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 129 alin. (2), lit. "c", alin. 6, lit. "b", art. 139, alin.(3), lit. "g", art. 354, art. 364 si art. 196, alin.(1), lit. "a" din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile ulterioare;

HOTARASTE :

Art. 1 – Se insuseste Raportul de evaluare intocmit in luna ianuarie 2020 de catre evaluator autorizat Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria comunei Horia sub nr. 818 din 20.01.2020.

Art. 2 - Se aproba vanzarea directa a terenului in suprafata de 82 mp, proprietate privata a comunei, in administrarea Consiliului local al Comunei Horia, teren curti – constructii, CF nr. 51575/ UAT HORIA, aferent constructii proprietatea doamnei Apetii Viorica.

Art. 3 - Se stabileste pretul de vanzare a terenului la suma de 820 euro, stabilit in baza Raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR – ing. Ruginosu Doinita.

Art. 4 – Primarul comunei Horia va duce la indeplinire prevederile prezentului proiect de hotarare prin compartimentul de specialitate din cadrul aparatului propriu.

Art. 5 – Secretarul general al localitatii va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului – judetul Neamt in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate si se aduce la cunostinta publica prin afisare pe site-ul institutiei la adresa : www.primariahorianeamt.ro.

Presedinte de sedinta,
Consilier,
Ocheana Ioan



Contrasemneaza,
Secretar general,
Jr. Mazare Corina - Raluca

Nr. 5
Din 30.01.2020
Ex.5/ Ds I/10
MCR/MCR

Expert evaluator ANEVAR Ruginosu Doinita - Numar legitimatie : 15812

Sediu : Roman, Bulevardul Roman Musat bl. 38/81

Telefon : 0727442144 -- E-mail : doinaruginosu@yahoo.com



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

818

20.01.2020

Nr. 1/1 din 20.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU DETERMINARE VALOARE PIAȚĂ

TEREN curti-constructii intravilan – 82 MP , loc. Horia
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI HORIA

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

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al beneficiarului și al executantului

-IANUARIE 2020-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

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

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „TEREN “-82 mp teren curti-constructii intravilan, aferent spatiului comercial –**Apetrii Viorica (teren concesionat în anul 2013, pentru o durata de 25 de ani)** .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 20.01.2020, indica valoarea de piata totala de :

Valoarea totală a parcelei (82 mp) este de 2533 lei (530euro);
(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 2019, 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 2019, 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 directa;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria curti-constructii, avand o suprafata de **82,00 mp-din masuratori (din acte-75 mp)**;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,7788 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	82 mp teren curti-constructii, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia, cu iesire la strada Pietrei si strada Alexandru cel Bun. Pe teren se afla un spatiu comercial – Apetrii Viorica.
4. Scopul evaluării	Stabilire valoare piată 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 2019); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Termenii de referință 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 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. Se certifica faptul că evaluatorul nu are niciun 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.

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

Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

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

Scopul evaluării

Determinarea valorii de piață în vederea vânzării .

Prezența valoarea de piață va fi utilizată numai în scopul sus menționat.

Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă dintr-un teren intravilan, având o suprafață totală de **82 mp**, situat în intravilan Horia.

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.

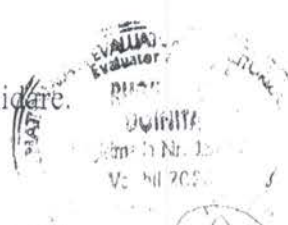
Pe lângă tipurile valorii definite în IVS și enumerate mai jos, IVS au furnizat totodată o listă neexhaustivă a altor tipuri ale valorii care nu sunt definite în IVS, ci sunt prevăzute de reglementările jurisdicționale ale altor autorități sau sunt recunoscute prin acorduri internaționale:

(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 : ianuarie 2020.

Data raportului de evaluare este 20.01.2020

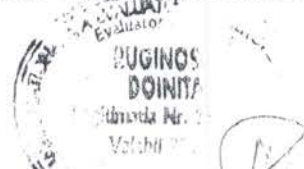
Data inspecției proprietății a fost 14.01.2020

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,7788 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 înconjurător. Natura specificărilor și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.



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. Observațiile sau eventualele modificări de date sau informații survenite după predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate în scris de beneficiarul raportului în maxim trei zile de la primirea lui. În caz contrar se presupune că beneficiarul raportului și l-a însușit în totalitate și nu are nicio obiecție de orice natură.

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 si/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 catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totala sau partiala a acestui raport de evaluare se poate face numai cu acordul scris a evaluatorului care a intocmit raportul.

Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific faptele prezentate in acest raport ca fiind adevarate si corecte. De asemenea, certific faptul ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative specifice; acestea sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certific faptul ca nu am nici un 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.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. 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. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in sustinerea evaluatorului care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.

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

Metodologia de evaluare este prevazuta in Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2019, 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 2019, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentarea datelor

Etapale parcurse pentru determinarea valorii de piata sunt :

- documentarea, pe baza datelor si informatiilor solicitate clientului;
- inspectia proprietatii de evaluat;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport de evaluare;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama



seama; analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea indicatiei 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 Giurgila Gelu;
- Extras CF din data de 26.11.2019- CF 51575

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, restrictii impuse de proprietarul anterior sau restrictii impuse prin contract, etc.)-Act de dezmembrare nr. 1396/10.10.2013, Act de dezmembrare nr. 325/10.03.2017.

Date despre localizare, localitate si vecinatati

- Cateva date generale despre comuna Horia, 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 Trifești, 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 Trifești.

Descrierea terenului

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 14 ian. 2020, 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 **82,00 mp (din masuratori-75 mp din acte)**. Este situat în intravilanul localității Horia. Categoria de folosință : curți-construcții. Este de forma neregulată și nu prea bine delimitat față de vecinătăți. Terenul este plan și are acces în vecinătatea dinspre sud la strada Pietrei și la est, la strada Alexandru cel Bun. În plan sunt trecute dimensiunile lotului. Utilități: apă fără canalizare (fosa septică). gaz-la cca 200m, electricitate.

Caracteristicile zonei

Zona în care se afla terenul este intens circulată iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces este un drum european și are

judetean, este asfaltat cu iluminat stradal. In apropiere exista magazine pentru aprovizionarea zilnica curenta. In zona se afla institutii de invatamant mediu. Terenul se afla in apropierea Consiliului local Horia. Ambientul este linistit si civilizat.

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, chiriașii, 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, volum 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 tinde 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 desfășurarea 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 începută 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 ce privește terenurile de tipul celui evaluat, prețurile se încadrează între 5-10,00 euro/mp funcție de dimensiuni, de forma și de distanța 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.

In general cererea pe piata imobiliara, pe segmentul terenurilor de tipul celui evaluat, se incadreaza in intervalul preturilor de 4,00-8,00 euro/mp.

Cererea de imobile in zone similare pastreaza trendul national, situandu-se la jumatatea 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 8-25 euro/mp functie de suprafata, de deschidere, de asezare fata de drum principal si de utilitatile existente.

➔ Pentru terenuri similare s-au identificat 3 oferte in perioada ian 2020, care se refera la terenuri libere pentru construirea de case/vile.

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

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificările din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

➤ *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

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 următoarele :

- suprafata terenului (82,00 mp);
- forma terenului (neregulata);
- amplasarea terenului (in zona cu unitati administrative, comerciale;



- utilitățile cu care este dotat terenul (are energie electrica, are gaze-la cca 200 m, fara canalizare -fosa septica, cu apa);

- analiza pietei imobiliare.

În acest caz se presupune că 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 utilizarile 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).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile 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-construcții	da	da	da	da
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială/Birouri	da	da	da	da
Rezidențială	nu	nu	nu	nu

În consecința rezultă ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea de comercial.

CMBU a terenului considerat construit.

La analiza CMBU pentru terenul considerat construit s-au luat în considerare, ca utilizare probabila, construirea unor spatii comerciale. În urma analizei de piata efectuate au rezultat urmatoarele concluzii : terenul de evaluat are destinație specific curti-construcții, lucru evidentiat și de planul urban zonal. Au fost emise autorizații de construire spatii pentru terenurile din aceasta zona.

➔ *Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai buna utilizare este cea actuala (comerciala), schimbarea acesteia ducand la costuri suplimentare semnificative cu investițiile sau/si cu modernizarile.*

Abordarea în evaluare și 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 :

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- 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 piața

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 pietei 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 pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

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

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 prețurilor 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, extracția, 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 comparare 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: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împartite la randul lor în :

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

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Proprietatea imobiliară "TEREN" : situată în intravilan Horia, are o suprafață de **82,00 mp**. S-au folosit 3 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum și de pe site-uri imobiliare specifice (Agentia Acasa, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.).

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ - Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective.

APLICABILITATE - Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat).

RESTRICȚII - Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

Abordarea prin capitalizarea rentei funciare

- Chiria-redevența-pentru folosința terenului-constantă
- de tip contractual
- durata contractului -49 ani – ipoteza generală
- Rationamentul evaluatorului va fi următorul:
 - va estima : -venitul brut din exploatare pe perioada rămasă
 - cheltuieli
 - venitul net din exploatare pe perioada rămasă
 - rata de actualizare
 - determinarea valorii terminale
- va calcula factorul valorii prezente – FVPA
- $FVPA = 1 / (-(1/1+a))^a$
 - a – rata de actualizare

- n- durata de viața economică rămasă
- Rata de actualizare se determină pe baza relației:

$$k=c+g$$

k – rata de actualizare

c- rata de capitalizare

g- rata anuală de creștere

Calculul ratei de capitalizare: pornind de la informații concrete de pe piață – oferte- mica publicitate

Premisa – închirierea/concesionarea va fi considerată în aceleași condiții ca și cum terenurile ar fi concesionate de către Primăria Horia- conform procedurii de calcul – al taxelor – conform HCL – 3,52 euro/mp

Suprafața teren (mp)	82	
Chiriei teren (euro/mp)	3,52	
Rata capitalizare teren (%)	6,35 %	0,0635
Rata actualizare teren (%)	7,35 %	0,073
Creștere economică(%)	1 %	
Perioada concesiune ani	25	
FVPA	13,28	
Cheltuieli management	3%	0,03
Venit brut (euro/mp)	288,64	
Venit net (euro/mp)	280	
FVPA*VNE (euro)	3718,4	
Valoare reziduală- 25 (euro)		
Creștere economică an (%)	2 %	0,02
Rata actualizare/an	8,35%	0,083
Factor actualizare	0,0197	
Valoare capitalizare an 25 (euro)	3374	
Valoare actualizare an 25 (euro)	6,15	
Valoare finală (euro)	530	
Valoare 1 mp (euro/mp)	6,45	
Valoare finală (ron)	2533 lei	

Rezultă prețul de vânzare pentru suprafața totală de 82 mp de 2533 lei echivalentul a 530 euro.

Ținând seama de cele prezentate în ceea ce privește proprietatea supusă evaluării, subsemnata, recomand ca valoare de piață pt. suprafața de 82 mp, următoarele valori:

Valoarea totală a parcelei (82 mp) este de 2533 lei (530euro);

☞ 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.

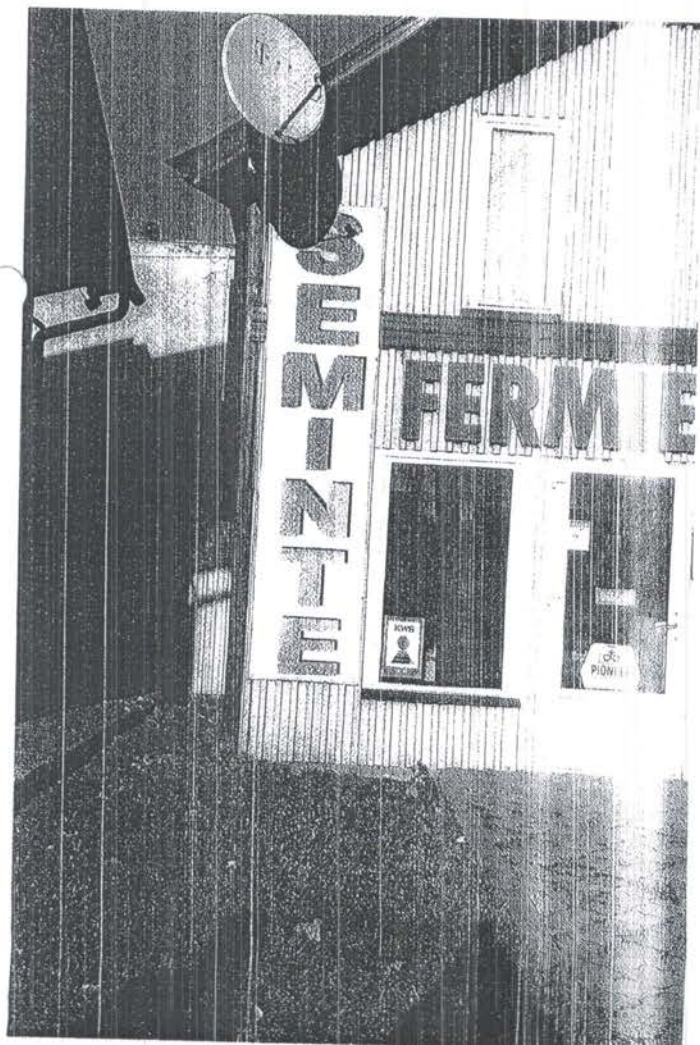
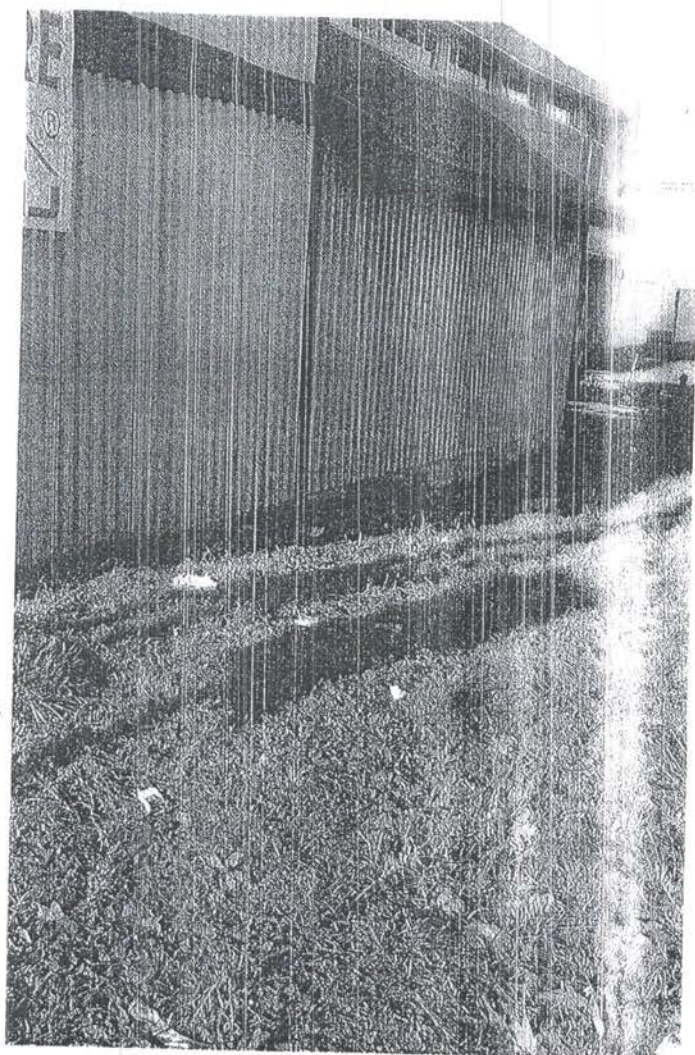
Notă: acest raport de evaluare a fost întocmit în 3 exemplare, din care 2 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

Notă: Evaluarea este valabilă pentru prețurile curente din luna ianuarie 2020 (curs referință al BNR: 4,7788 lei/euro).

Data: ianuarie 2020

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița

Stampa circulară: ANEVAR Evaluare
Doinița
Ruginosu Doinița
Valab: [semnătură]





100076854767

Incheiere Nr. 46340 / 26-11-20

ANCPI
AGENZIA NAȚIONALĂ
PENTRU CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară RomanDosarul nr. 46340 / 26-11-2019
INCHEIERE Nr. 46340**Registrator:** AGNES IULIANA RAIKERT**Asistent:** MIHAI MOISE

Asupra cererii introduse de APETRII VIORICA domiciliat în - privind Actualizarea informațiilor tehnice în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare fiscală nr. 10314/11-11-2019 emis de PRIMĂRIA Comunei HORIA;
- Act Administrativ nr.PLAN de amplasament și delimitare a imobilului/03-12-2019 emis de OCP NEAMȚ- SERVICIUL Cadastru;
- Act Notarial nr.DECLARAȚIE autentificată sub nr. 1390/13-11-2019 emis de BIN-Tudor Sorin;
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT de atestare a edificării construcției nr. 10338/11-11-2019 emis de Cornuna Horia;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 147 lei, cu documentul de plată:

- Căștanta internă nr.1270291/26-11-2019 în suma de 147

pentru serviciul având codul 261, 263

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51575, înscris în cartea funciara 51575 UAT Horia având proprietarii COMUNA HORIA în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în favoarea APETRII VIORICA, sub B.6 din cartea funciara 51575 UAT Horia;
- se notează modificarea suprafeței terenului asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 51575 UAT Horia;

Prezenta se va comunica părților:

GIURGILA GELU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

10-12-2019

Registrator,

AGNES IULIANA RAIKERT

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

AGENZIA NAȚIONALĂ PENTRU CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

BIRUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ROMAN

Director - AGNES IULIANA RAIKERT



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51575 Horia

Nr. cerere 46340

Ziua 26

Luna 11

Anul 2019

Cod verificare



100076854767

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Horia, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51575	Din acte: 75 Masurata: 82	Imobilul nu este împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51575-C1	Loc. Horia, Jud. Neamt	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 79 mp; S. constr. desfasurata: 110 mp; SPATIU COMERCIAL (P+M) construit in anul 2016, cu suprafata construita la sol de 79 m, suprafata construita desfasurata de 110 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27296 / 11/10/2013		
Act Notarial nr. 1396, din 10/10/2013 emis de Biroul Notarial Public Carpusor Andreea Luminita; Act Notarial nr. ACT de dezmembrare autentificat sub nr. 325, din 10/03/2017 emis de Notar Public Tudor Sorin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 51575 a imobilului cu numarul cadastral 51575/Horia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51561 inscris in cartea funciara 51561;	A1
Act Administrativ nr. 4326, din 10/07/2013 emis de PRIMARIA COMUNEI HORIA (Hotărârea nr. 26/28.06.2013) emisă de Consiliul Local al Comunei Horia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA HORIA , CIF:261373, domeniul privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din 51561/Horia, inscrisa prin incheierea nr. 19206 din 12/07/2013.		
4766 / 17/02/2014		
Act Administrativ nr. 6319, din 16/10/2013 emis de PRIMARIA HORIA (Plan de amplament și delimitare imobilului avizat de OCPI NEAMT la data de 18 februarie 2014);		
B5	modificare limite de proprietate imobil;	A1
46340 / 26/11/2019		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare a edificării construcției nr. 10338, din 11/11/2019 emis de Comuna Horia; Act Notarial nr. DECLARAȚIE autentificată sub nr. 1390, din 13/11/2019 emis de BIN-Tudor Sorin; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscală nr. 10314, din 11/11/2019 emis de PRIMĂRIA COMUNEI HORIA; Act Administrativ nr. PLAN de amplasament și delimitare a imobilului, din 03/12/2019 emis de OCPI NEAMT- SERVICIUL Cadastru;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
1) APETRII VIORICA		
B7	se notează modificarea suprafeței terenului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30585 / 14/11/2013		
Act Administrativ nr. 5774, din 09/09/2013 emis de PRIMARIA COMUNEI HORIA;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51575	Din acte: 75 Masurata: 82	Imobilul nu este împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tar	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	82	-	13/651	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	51575-C1	construcții industriale și edilitare	79	Cu acte	S. construită la sol: 79 mp, S. constru desfasurata: 110 mp; SPATIU COMERCIAL (P+M) construit in anul 2016, cu suprafata construita la sol de 79 mp si suprafata construita desfasurata de 110 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.722
2	3	5.202

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Anexa 1.35

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
51575	82	Localitatea Horia, Comuna Horia, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.	51575	UAT Horia

603153.57

603153.57

646091.83

646091.83

603097.88

603097.88



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	82
Total		82

Mentii

in curti constructii intravilan

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CIE	79
Total		79

Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 82 mp

Suprafata din act = 75 mp, plus fata de act 7 mp.

Sediu Comercial (P+M) construit in anul 2016, cu suprafata construita la sol de 79 mp si suprafata construita desfasurata de 110 mp.

Executant: GIURGILA N.Gelu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

[Handwritten signature]

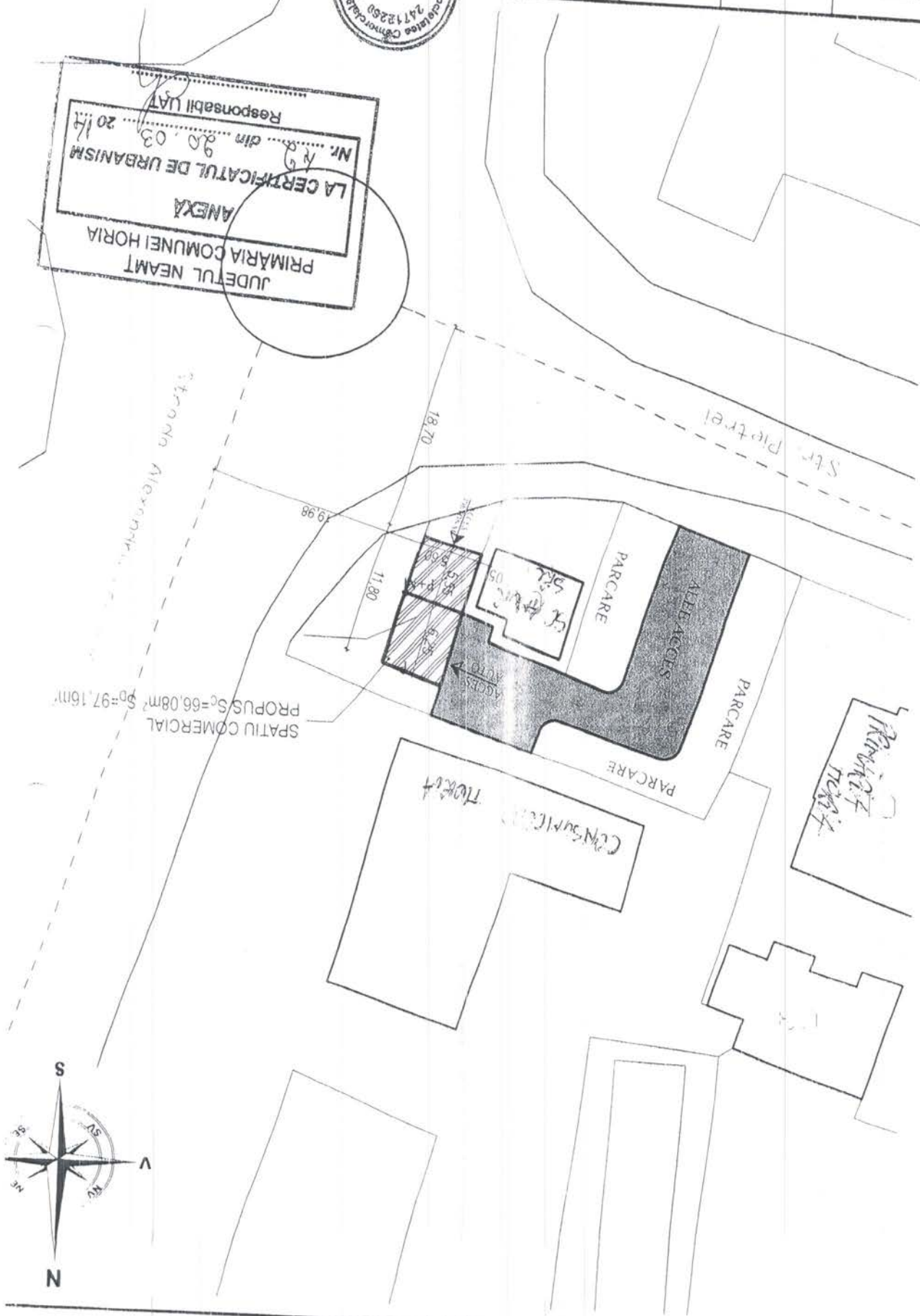


Directorul Agenției Naționale de Informații Cadastrale
Anexa 1.35
03.01.2017

VERIFICATOR/EXPERT		NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	SC SEL CONS PROJECT SRL Societate cu răspundere limitată înregistrată la 11.11.2013 în 127165706 la 07.10.2013	Beneficiar AȘETRII VIOERICA sal Horia.com Horia, jud Neamt, CI 51573	PROIECT NR. 21/2013
SPECIFICATIE		NUME	SEMNAȚURA	SCARA			
Sal project		Ing. Strugar Elena		1:500	SCARA	Sal project	PROIECT NR. 21/2013
Proiectat		Ing. Strugar Elena		DATA	nov. 2013	Sal project	
Desenat		Ing. Strugar Elena				PLAN DE SITUATIE	A1



PRIMĂRIA COMUNEI HORIA
JUDETUL NEAMT
ANEXA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 89 din 30.03.2014
 Responsabil UAT



Mănuș
 Neamt