ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA HORIA

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 494 mp – teren curti - constructii, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului local Horia, aferent constructii proprietatea domnului Petriman – Brat Catalin

Consiliul Local al comunei Horia, Judetul Neamt;

Luand in considerare:

- cererea nr. 182 din 06.01.2022, inaintata de domnul Petriman – Brat Catalin, cu domiciliul in Comuna Horia, sat Horia, str. Reconstructiei, nr. 88 B, judetul Neamt, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 494 mp, aferent constructii proprietate personala, detinut in conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- referatul de aprobare nr. 3946 din 13.05.2022 intocmit de primarul comunei Horia;
- raportul de specialitate nr. 3947 din 13.05.2022 intocmit de responsabilul UAT din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- rapoartele Comisiei de specialitate nr. 1, precum si avizul de legalitate al secretarului general al localitatii;

In conformitate cu prevederile :

- prevederile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, cu modificarile si completarile ulterioare;
- 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 si completarile ulterioare;

HOTARASTE :

Art. 1 – Se aproba vanzarea directa a terenului in suprafata de 494 mp, categoria de folosinta curti - constructii, cu numar cadastral 52999, CF 52999/UAT HORIA, situat in comuna Horia, sat Horia, str. Reconstructiei, F.N., proprietate privata a comunei, in administrarea Consiliului local al Comunei Horia, aferent constructii proprietate personala a domnului Petriman – Brat Catalin.

Art. 2 – (1) Se insuseste Raportul de evaluare nr. 1/5 intocmit la data de 05.05.2022 de catre evaluator autorizat Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria comunei Horia sub nr. 3942 din 12 mai 2022, parte integranta din prezenta hotarare, prin care se stabileste valoarea de piata a terenului la pretul de 3.379 euro (6,84 euro/mp.)

(2) Pretul de vanzare a terenului stabilit de Consiliul local este de 3.379 euro (valoarea in lei va fi stabilita la cursul valutar B.N.R. din ziua efectuarii platii).

Art. 3 – Se aproba studiul de oportunitate conform anexei nr. 2, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4 - (1) Vanzarea imobilului se va face prin act autentic, notarial.

(2) Se imputerniceste primarul comunei Horia sa semneze actul de vanzare – cumparare.

Art. 5 – Se stabileste in sarcina cumparatorului suportarea cheltuielilor privind efectuarea intabularii terenului, a raportului de evaluare si a cheltuielilor pentru perfectarea contractului de vanzare – cumparare.

Art. 6 – Proprietarul constructiilor este notificat in termen de 15 zile asupra Hotararii Consiliului Local si isi poate exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii.

Art. 7 – 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.

Nr. 57
Din 26.05.2022
Ex.5/ Ds I/10
MCR/MCR

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI HORIA

Anexa la H.C.L. nr. 57 / 26.05.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

Date generale – premizele studiului de oportunitate:

Potrivit art. 363 alin. (1) si alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face in conditiile prevazute la art. 334 – 346, cu respectarea principiilor prevazute la art. 311, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Conform prevederilor **art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ precizeaza : "Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. 1 in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietate privata a statului sau autoritatii administrativ – teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preeptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste printr-un Raport de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR , pret insusit prin HCL de catre Consiliul local al comunei."**

Scopul elaborarii studiului de oportunitate :

Administrarea eficienta a domeniului privat prin valorificarea resurselor existente, furnizeaza comunei Horia, stabilitate si extindere economica solida.

Prin vanzarea terenurilor apartinand domeniului privat se urmareste o buna coordonare a dezvoltarii teritoriale printr-un cadru legislativ, coerent si prin aplicarea legii privind autorizatiile de construire si implicit cat si modernizarea si extinderea infrastructurii si cea a utilitatilor- alimentare cu apa, retele de canalizare, gaze naturale.

Elemente juridice si tehnice privind bunul imobil

Elemente juridice

Imobilul propus spre vanzare situat in comuna Horia, sat Horia, **strada Reconstructiei, F.N., aferent constructii proprietate personala a domnului Petriman – Brat Catalin,** se afla in administrarea Consiliului Local al comunei Horia si apartine domeniului privat al UAT Horia.

Elemente tehnice

Terenul in suprafata de **494 mp**. este situat in intravilanul comunei Horia, sat Horia, **strada Reconstructiei, F.N.,** categoria de folosinta curti - constructii, evidentiat in cartea funciara a comunei Horia cu nr. 52999, avand numarul cadastral 52999/ UAT HORIA.

Plan de situatie : planul de situatie al imobilului care se scoate la vanzare este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

Vanzarea terenului propus spre vanzare se face prin vanzare directa domnului Petriman – Brat Catalin si este aferent constructiilor proprietate personala, respectiv **o casa construita in anul 2007 in suprafata de 107 mp, din BCA, acoperita cu tabla, compusa din Parter si Mansarda.**

Potrivit art. 363 alin (6)- (7) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, pretul minim de vanzare aprobat prin hotararea Consiliului Local va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluator autorizat in conditiile legii si valoarea de inventar a imobilului, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel. Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit respectivul raport de evaluare.

Vanzarea se va perfecta cu plata integrala la data incheierii actului autentic de vanzare-cumparare. Se stabileste in sarcina cumparatorului suportarea cheltuielilor privind efectuarea intabularii terenului, a raportului de evaluare si a cheltuielilor pentru perfectarea contractului de vanzare – cumparare.

Vanzarea imobilului se va face prin act autentic, notarial.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare – maxim 40 de zile de la adoptarea hotararii Consiliului Local al comunei Horia.-

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

Nr. 1/5 din 5.05.2022

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

TEREN CURTI CONSTRUCTII intravilan – 494 mp, Loc. Horia, com. Horia Strada Reconstrucției fn, CF 52999
PROPRIETAR: Comuna Horia-domeniul privat al comunei

***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

-MAI 2022-

RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2022

Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

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

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN "-494 mp teren Curti constructii intravilan, ocupat de una casa de locuit .

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 5.05.2022, indica valoarea de piata totala de :

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 494 mp de 16.721 lei echivalentul a 3379 euro.

(6,84 euro/mp)

(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 2022, 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) ediţia 2022, 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;***
- *Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria curti constructii, avand o suprafata de 494,00 mp;*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9486 lei

1. Client (Beneficiar)	*CONSILIUL LOCAL HORIA*
2. Executant	*Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI*
3. Proprietăţi evaluate	*494 mp teren curti constructii, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia, ocupat cu una casa de locuit, imprejmuit cu gard lemn si sarma.*
4. Scopul evaluării	*Determinarea valorii de piata*
5.Considerente privind tipul de valoare estimat	*Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piaţă, a proprietăţilor imobiliare în speţă (Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.– Standardele Internaţionale de Evaluare 2022); Conceptul valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.*

RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 15812

1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenţa 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.

1.2.Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

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

1.3. Scopul evaluării

Determinare VALOARE DE PIATA .

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

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de **494 mp**, situat in loc. Horia.

Prezentarea cadastrala a proprietatii este prezentata in anexa nr. 1.

1.5.Tipul valorii

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esenţial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referinţă şi *scopului evaluării*, deoarece tipul valorii *poate* influenţa sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare şi a ipotezelor şi în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deşi în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacţie ipotetică, o dată ipotetică a tranzacţiei şi părţile ipotetice care participă la tranzacţie.

În funcţie de tipul valorii, presupusa tranzacţie poate îmbrăca mai multe forme:

a. o tranzacţie ipotetică,

b. o tranzacţie reală,

c. o tranzacţie de achiziţie (sau intrare)

d. o tranzacţie de vânzare (sau ieşire), şi/sau

e. o tranzacţie pe o piaţă anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

Pe lângă tipurile valorii definite în IVS şi 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 jurisdicţionale ale altor autorităţi sau sunt recunoscute prin acorduri internaţionale:

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de piaţă;

2. Chiria de piaţă;

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.).

➔ *Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta o valoare de piata, stabilita la momentul efectuarii lucrarii si in conditiile de piata 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" (*definitie extrasa din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2021*).

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.

1.6, Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 5.05.2022

Data raportului de evaluare este 5.05.2022.

Data inspecției proprietății a fost 19.04.2022.

➢ Curs BNR la data evaluarii : *1 euro = 4,9486 lei.*

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia in teren a obiectivului si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si suprafata imobilului cade in sarcina celui care a intocmit documentatia topografica si cadastrala. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si starii imobilului este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona.

1,9.Inspectia proprietatii

Proprietatea a fost inspectata in data de 19.04.2022, de catre subsemnata, impreuna cu un reprezentant al Primariei. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.10. Concluziile inspectiei

-zona in care se afla amplasamentul este o zona rezidentiala, formata din locuinte unifamiliale vechi si noi, pe partea dreapta a localitatii si sensului de mers Horia-Bacau, fiind in zona mediana.

-zona dispune de energie electrica si gaz

Accesul se face din drumul satesc-neasfaltat, care are legatura cu strada Reconstructiei (asfaltata).

1.11.Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de subsemnata. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.12.Natura şi sursa informaţiilor utilizate

A. Informaţii primite de la client :

➢ informaţii certe :

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

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral clientului.

B. Informaţii colectate de evaluator :

➢ datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;

➢ informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate- www.maps.google.com, google earth, geoportal ancpi, programul TransDatRo4.01;

➢ date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate;

➢ manuale şi cataloage de costuri; date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicaţii şi internet;

➢ date despre preţuri, chirii, neocupare şi rate de capitalizare publicate de principalii analişti de piaţă recunoscuţi, alte analize şi opinii publicate.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în caz contrar.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietatii imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.imopedia.ro, .). Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris.

1. Evaluatorul a examinat planul topografic şi a identificat proprietatea împreună cu clientul; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este măsură şă garanteze că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

2. Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor si terenurilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.

3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie şi este cunoscută, aceasta este menţionată 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 îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

5. Se presupune că toate studiile tehnice/inginereşti puse de proprietar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.

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

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii, dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătăţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa 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 nici o obiectie de orice natura.

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

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate şi orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracţionate 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 benefiaciarului evaluarii.

14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.

1.14. Restrictii 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.

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare este elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de ANEVAR, si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definite anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata.

2.1.Etapele parcurse

-documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre client;
-inspectia amplasamentului si a zonei;
-stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
-selectarea tipului de valoare estimate in prezentul raport;
-analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultateor din punct de vedere al evaluarii;
-aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii;
-procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR;

2.2. 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, specificațiile 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.

Cea mai buna utilizare, in cazul de fata, este cea de residential, avand in vedere ca terenul este ocupat cu o casa de locuit.

2.3.Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piaţă este cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor.*

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile. Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă. Dacă nu există suficiente informaţii, aplicabilitatea abordării prin piaţă poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informaţii despre tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile se pot utiliza informaţii privind oferte de proprietăţi similare disponibile pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informaţii (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate şi raţionamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferentele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piată sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si interviuri.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piată, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietătii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice,

caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

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

- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil- Carte Funciara-CF 52999;

3.2. 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.

3.3.Caracteristicile zonei

Zona in care se afla terenul este mediu circulata iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces –are acces la drum satesc-drum neasfaltat, care da in strada Reconstructiei-asfaltat. In imediata apropiere nu exista magazine pentru aprovizionarea zilnica curenta. In zona se afla institutii de invatamant mediu, Primarie, cabinet medical, farmacie. Ambientul este linistit si civilizat.

3.4.Descrierea terenului

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator ,în prezența reprezentantilor 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 in teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat urmatoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafata de **494,00 mp**. Este situat in intravilanul localitatii Horia, pe partea dreapta a localutatii, din sensul de mers Horia_Bacau, ocupat de una casa de locuit. Categoria de folosinta : curti constructii. Este de forma regulata si bine delimitat fata de vecinatati. Terenul este plan, si are acces in vecinatatea dinspre nord la un drum satesc. Dimensiunile laturilor perimetrale sunt : sunt trecute pe plan.

3.5.Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.

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 restricţii impuse prin contract, etc.).

4. Analiza pieței imobiliare

4.1.Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Horia.

4.2.Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 80 %.

4.3.Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii, trendul valorilor imobiliare este descendent, ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona, populatia cu varsta cuprinsa intre 20-45 de ani au plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara, etc. Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4.Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

-in zona de amplasament a proprietatii subiect, nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;

-in ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane, situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 8 euro/mp-15 euro/mp, in functie de suprafata, amplasare, utilitati;

-au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 300 mp si 1500 mp;

4.5.Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere medie pentru proprietati similare;

-Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;

-In prezent cererea este in usoara crestere, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6.Echilibrul pietei.

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este medie, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7.Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi:localizare cu locuinte unifamiliale, utilitati.

Factori negativi: conjunctura economica, accesul la o fundatura (drum satesc) care nu este asfaltat.

Concluzie:

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este putin crescuta, fiind influentata si de conditiile nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. Evaluarea proprietatii.Abordarea in evaluare si rationamentul

- *Fisa de calcul pentru teren se regaste in anexele la prezentul raport de evaluare.*

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1.Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, respective valoarea de:

VALOARE DE PIATA	
3379 Euro	16.721 lei

Ruginosu Doinita
Evaluator autorizat EPI
Membru ANEVAR

Note:
Valorile sunt nete, fara TVA;
Curs BNR din data de 5.05.2022: 4,9486 lei/euro

8. MENTIUNI FINALE

8.1.Declaratie privind conformitatea evaluarii(certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspective în proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

8.2.Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu, etc, pricinuita de invaliditatea raportului de evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3.Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmita pentru scopul declarat în cadrul raportului si asumat prin contractual de prestari servicii întocmit între evaluator şj beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica); Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma responsabilitate în aceasta privinta.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de încredere dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de

proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;

- Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultantă sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- Procesul evaluarii presupune o serie de calculi matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori mentionati in prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Date, informatii si ajustari pentru teren intravilan – 494,00 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)	1300	550	380
Utilitati	gaz metan:da, apa curenta:nu, electricitate:da drum neasfaltat	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da drum asfaltat	gaz metan:da, apa curenta:da, electricitate:da drum asfaltat
Tipul terenului	arabil	Curti constructii	Curti constructii
Front stradal (ml)	8,00	13,00	12,00
Nivel/inclinatie	drept	drept	drept

Comparabila A-www.olx.ro-tel. 0752658724
Comparabila B-Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297
Comparabila C- Agentia imobiliara Acasa-tel. 0732856297

Ofertele sunt din luna ianuarie-aprilie 2022

Elemente de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Horia-strada Reconstructiei	Iiv Horia	Iv Horia	Iv Horia
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	494	1300	550	380
Pret vanzare (euro)		10.400	7150	4560
Pret vanzare (euro/mp)		8,00	13,00	12,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		Oferta	Oferta	vanzare
Ajustare unitara		-10%	-10%	0%
Ajustare totala		-0,8	-1,3	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CONDITII DE PIATA				
Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
LOCALIZARE				
Cu Acces din	Str. Reconstructiei fn	Str. Agriculturii-Horia	Intravilan Horia	intravilanHoria
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CATEGORIE				
Intravilan/extravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara				
Ajustare totala		0,00%	0,00%	0,00%
Pret de vanzare ajustat		0,00	0,00	0,00
		7,2	11,7	12,00
DESTINATIE				
Cc, A, P,	Cc	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00
CMBU				
Rezidential, comercial, mixt, industrial	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		7,2	11,7	12,00

Doc. urbanistica	nu	nu	nu	nu
Certificat urbanism	nu	nu	nu	nu
PUZ/PUD	nu	nu	nu	nu
Ajustare unitara Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		0,00% 0,00 7,2	0,00% 0,00 11,7	0,00% 0,00 12,00

UTILITATI

Curent	Da	da	da	da
Apa curenta	Nu	nu	da	da
Canalizare	Nu	nu	da	da
Gaze	da	da	da	da
Altele(tf, cablu tv)	Da	da	da	da
Ajustare unitara Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		0,00% 0,00 7,2	-15% -1,75 9,95	-15% -1,8 10,2

CARACTERISTICI FIZICE

Topografie	dreapta	dreapta	dreapta	dreapta
forma	regulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Drum acces	Neasfaltat(fundatura)	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare unitara Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		-5,00% 0,36 6,84	-5,00% 0,50 9,45	-5,00% 0,51 9,69

Ajustare totala neta		**1,16**	3,55	2,31
Pret ajustat (euro/mp)		**6,84**	9,45	9,69

Suprafata	494
Opinie/mp	**6,84 euro**
Valoare estimata EURO	**3379**
Valoare LEI	**16.721**
Curs valutar	4,9486
Data evaluarii	5.05.2022

Ţinand seama de cele prezentate în ceea ce priveşte proprietatea supusă evaluării, subsemnata, recomand ca valoare de piata:

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 494 mp de 16.721 lei echivalentul a 3379 euro.

□□Valorile estimate au fost exprimate şi sunt valabile exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului *raport*;

□□Valorile estimate nu ţin seama de responsabilităţile de mediu aferente proprietăţilor imobiliare în speţă şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerinţele legale din acest punct de vedere;

□□Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicţii;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

□□Evaluarea este valabilă doar pentru destinaţia precizată în raport;

□□Valorile estimate sunt considerate în condiţii de plată integrală la data tranzacţiei;

□□***Valorile estimate nu conţin TVA ;***

□□Alegerea valorilor finale s-a făcut ţinând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare şi de condiţiile de piaţă existente la data evaluării.

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

Notă: Evaluarea este valabilă pentru preţurile curente din luna mai 2022 (curs referinţă al BNR: 4,9486 lei/euro).

Data: 5.05.2022

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița

CARTE FUNCIARĂ NR. 52999
COPIE

Carte Funciară Nr. 52999 Horia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Horia, Str Reconstructiei, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	52999	Din acte: 498 Masurata: 494	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	52999-C1	Loc. Horia, Str Reconstructiei, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:107 mp; Casa construita in 2007, din BCA, acoperita cu tabla, compusa din: Parter (doua camere, o bucatarie, doua holuri), Mansarda (o incapere)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27733 / 19/06/2015		
Act Administrativ nr. 31, din 30/06/2011 emis de Consiliul Local Horia (act administrativ-autorizaţie de construire- nr. 39/06-06-2007 emis de Primaria comunei Horia; act administrativ -proces verbal la terminarea lucrărilor-nr. 6483/27-10-2010 emis de Primaria comunei Horia;)		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEdomeniu privat, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **COMUNA HORIA**, CIF:2613737	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.1
	1) **PETRIMAN-BRAT CATALIN**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul civil

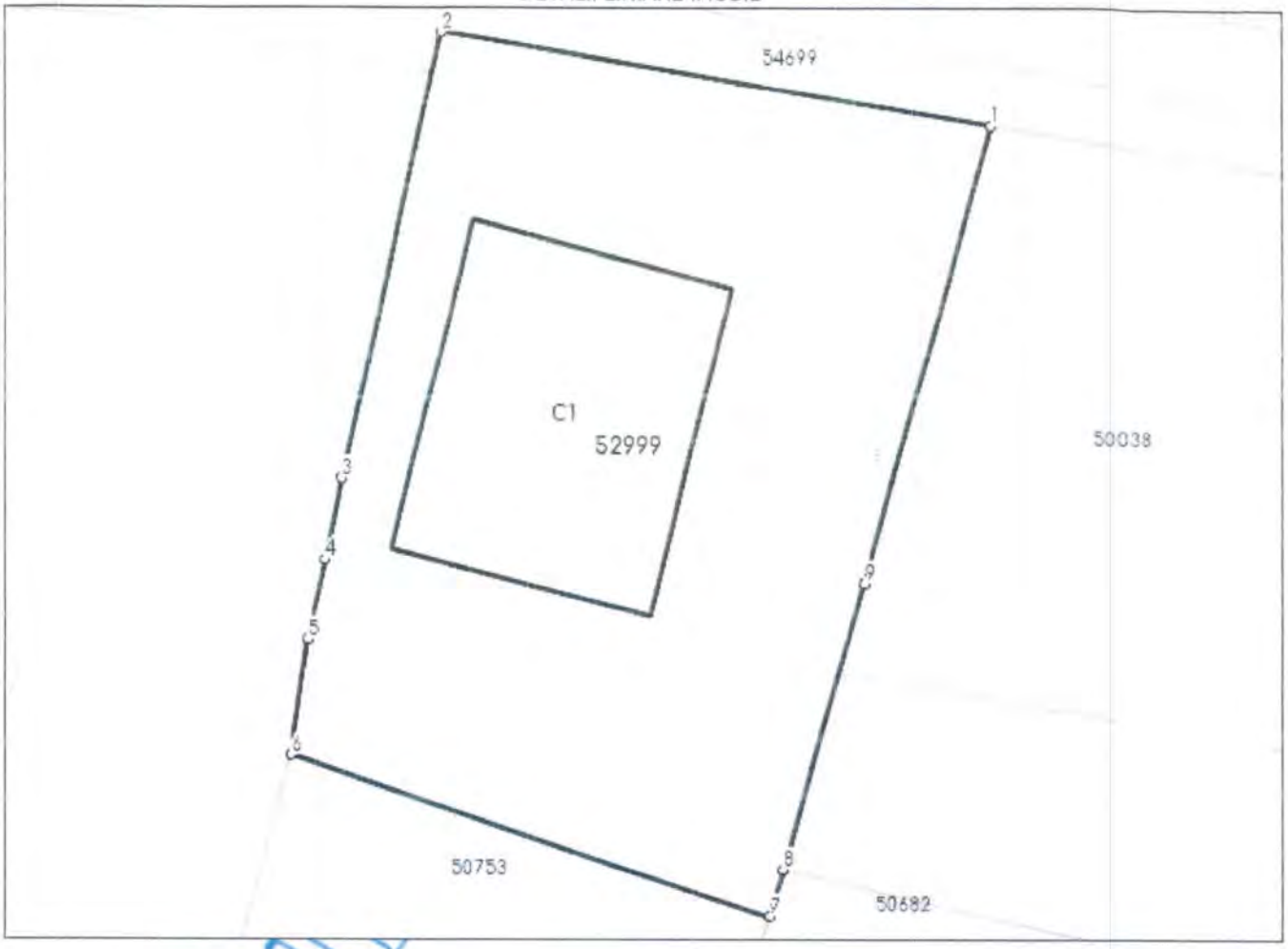
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
52999	Din acte: 498 Masurata: 494	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra/ vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	494	2	117	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	52999-C1	constructii de locuinte	107	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:107 mp; Casa construita in 2007, din BCA, acoperita cu tabla, compusa din: Parter (doua camere, o bucatarie, doua holuri), Mansarda (o incapere).

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.349
2	3	15.727

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	2.774
4	5	2.773
5	6	4.127
6	7	17.441
7	8	1.684
8	9	10.22
9	1	16.195

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

Neutilizabil in circuitul civil

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:<500>

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52495	494	Intravilan Horia, comuna Horia, STR Reconstructiei judet NEAMT
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Horia



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	494	Teren curti constructii intravilan - imobilul este imprejmuit
TOTAL		494	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	107	Suprafata desfasurata=214 mp
TOTAL		107	

Suprafata totala masurata a imobilului = 494 mp
Suprafata din act = 498 mp

Executant MIHALCUT Mihai
(nume, prenume)

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

Semnatura si stampila

Data: 12.05.2015

Inspector

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

Oficiul de Cadastru Neamt 03 IUL 2015

DASCALESCU DOREL

Functia CONSILIER

Stampila BCPI Roman

Google Maps 90 Strada Reconstrucției



Data preluării imaginii: iul. 2012 © 2022 Google

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Termeni şi condiţii de utilizare

Cautare imobil

Judet: NEAMT

UAT: Horia

Numar carte funciara:
52999

Cautare imobil

Selectare fundal


Ortofoto 2005


Ortofoto 2008


Ortofoto 2009


Ortofoto 2010


Ortofoto 2012


Ortofoto 2015-2017





