

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA HORIA
CONSILIUL LOCAL HORIA
HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare pentru determinarea valorii de piață a bunurilor imobile construcții + teren în suprafață totală de 3797 mp (CF 50296; CF 51262) situate administrativ în intravilanul satului Horia, comuna Horia, în scopul introducerii acestora în domeniul public al Comunei Horia, ca bunuri de interes public local
– Sediul Primăria Comunei Horia, județul Neamț

Consiliul Local al Comunei Horia, județul Neamț;

Luând în considerare:

- Referatul de aprobare semnat de către inițiatorul proiectului – domnul primar Baciș Ioan-Cristian, înregistrat sub nr. 5009 din 23.05.2023;
- Raportul de specialitate al Compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Horia, înregistrat sub nr. 5010 din 23.05.2023;
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local nr. 1;

Văzând Raportul de Evaluare pentru stabilirea valorii de piață nr. 1/5 din 23.05.2023, întocmit de expert evaluator ANEVAR Ruginosu Doinița;

În temeiul prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată și actualizată, art. 129 alin. (1), alin. (14), art. 139, art. 196, alin. 1), lit a, art. 200 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr. 1/5 din 23.05.2023 privind determinarea valorii de piață a bunurilor imobile construcții + teren în suprafață totală de 3797 mp (CF 50296; CF 51262) situate administrativ în intravilanul satului Horia, comuna Horia, în scopul introducerii acestora în domeniul public al Comunei Horia, ca bunuri de interes public local – Sediul Primăria Comunei Horia, județul Neamț, acesta fiind de 2.252.854,5 Lei, echivalentul a 453.291 euro, raport întocmit de expert evaluator Ruginosu Doinița, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aproba desemnarea următorilor consilieri locali, ca membri în cadrul comisiei de negociere a prețului de cumpărare al imobilului menționat la art.1 din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- dl. NEACĂ AUREL - PNL - Președinte
- dl. MIHĂILĂ SANDU - PSD- membru
- dl. IANCU GHEORGHE- PNL- membru
- dl. CIUCANU MARIO-DORO- independent - membru

(2) Comisia va fi completată cu funcționari din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, desemnați prin Dispoziție.

(3) Comisia va negocia prețul de cumpărare care nu poate depăși valoarea determinată potrivit Raportului de evaluare.

Art. 3. Primarul, prin compartimentele de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, cu respectarea dispozițiilor din actele normative în materie.

Art. 4. Prezenta hotărâre produce efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.

Art.5. (1) Prezenta hotărâre se comunica Prefectului județului Neamț în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică ;

(2) Aducerea la cunoștință publică se face prin publicare pe adresa de internet a instituției – www.primariahorianeamt.ro.

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 23.05.2023

RAPORT DE EVALUARE



Date cartografice ©2020

PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIAȚĂ

Clădire+anexă și teren, Loc. Horia, com. Horia

Carte Funciară 50296 și CF 51262

PROPRIETAR: S.C. DURO INVEST SRL



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

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

-MAI 2023-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

Referitor : evaluarea imobilului „ CLADIRE+ANEXĂ și TEREN ” situat in : intravilan Horia, com. Horia:

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ CLADIRE +ANEXA si TEREN “.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 23.05.2023, indica valoarea de piata totala de :

TOTAL PROPRIETATE – 2.252.854,5 lei, echivalentul a 453.291 euro, valoare ce include si terenul aferent.

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) editia 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 vânzare;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-o cladire P+1E, Sc-299 mp, Scd-410,00 mp, Anexa-39,00 mp, teren-3047 mp.;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9710 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	cladire P+1E, Sc-299 mp, Scd-410,00 mp, Anexa-39,00 mp, teren-3047 mp.;CF 50296 si teren 250 mp CF 51262
4. Scopul evaluării	Determinarea valoare de piata in vederea vanzarii
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 2022); Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit 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 PIAȚĂ .

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

1.4. Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr- o cladire P, Sc-299,00 mp, Scd-410,00 mp, Anexa-39 mp și terenul aferent în suprafață de 3047 mp, situata in com. Horia, loc. Horia, inscrista in CF 50296 Horia si 250 mp teren CF 51262

1.5. Tipul valorii

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 2022).

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

Majoritatea tipurilor de valoare 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 evaluării deținute de S.C. **DURO INVEST S.R.L.**

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 23.05.2023

Data raportului de evaluare este 23.05.2023

Data inspecției proprietății a fost 18.05.2023.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9710 lei.

1.8. 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 inconjurător. Natura, specificățiile și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

1.9. Inspecția proprietății

Proprietatea a fost inspectată în data de 18.05.2023, de către subsemnata, împreună cu un reprezentant al Primăriei-respectiv domnul viceprimar. Și cu un reprezentant al proprietarului. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.10. Concluziile inspecției

-zona în care se află amplasamentul este o zonă centrală edilitară, formată din sediu Primărie, Politie, magazin materiale construcții, școală.

-zona dispune de toate utilitățile.



Accesul – acces la drum european, asfaltat.

1.11. Amploarea investigației

Proprietatea a fost inspectată vizual de subsemnată. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.12. 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.

B. Informații colectate de evaluator :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate- www.maps.google.com, google earth, geoportal ancpi, programul TransDatRo4.01;
- 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, www.imopedia.ro, .). Sursele de informare utilizate sunt credibile și de actualitate.

1.13. 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 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 nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (documentatii 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 înscris în totalitate și nu are nici o 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.

1.14. 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.

1.15. Declararea conformității evaluării 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 evaluării 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.

DOAR
Legătura Nr. 15012
Vârș 2023

Cea mai buna utilizare, in cazul de fata, este utilizare de birouri, după o recompartimentare.

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 imobilului-intocmit de persoana autorizata SC Geocad SRL, extras de Carte funciara, Autorizatie de construire nr. 21/31.05.2004;

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 circulata intens iar nivelul fonic este mediu. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces -DN 2 asfaltat. In imediata apropiere exista sediu Primarie, Politie, magazin materiale constructii, scoala. Ambientul este linistit si civilizat.

3.4. Prezentarea datelor

Proprietatea evaluata		Cladire patiserie	
Adresa	Loc. Horia	Proprietari	SC DURO INVEST SRL
Destinatar	Consiliul local Horia Primaria com. Horia	Ocupantul	Liber
Tipul valorii	Valoarea de piata	Nume comodatar	
Cea mai bună utilizare	Birouri	Suprafata cladire	Sc-299,00 mp Scd=410,00 mp
		Suprafata anexa	Anexa- 39,00 mp
		Sarcini privind proprietatea	Liber de sarcini-

Descriere spațiu	Clădirea este o extindere în plan orizontal și vertical, prin mansardare a unei construcții existente, zidărie BCA cu samburi și centuri BA, fundații beton continuu sub ziduri, învelitoare din tablă lindab pe șarpanta lemn. La parter-2 scări acces etaj, 3 holuri, 3 birouri, vestiar, garaj, grup social. Etaj-2 scări acces parter, 3 holuri, 2 dormitoare serviciu, magazie, 6 camere, baie, spalator, grup social, 3 balcoane. Finisajele sunt de calitate, pardoseli lemn și parchet laminat, gresie și marmura, pereți var lavabil, tamplărie lemn stratificat cu geam termopan, CT proprie, calorifere aluminiu.		
DATE PRIVIND LOCALIZAREA			
Amplasare	În zona centrală a localității		
Accesul	Acces pietonal și auto		
Vecinătăți	Zona cu vecinătăți: sediu Primărie, Poliție, magazin materiale construcții, școală		
Parcare	Curte		
Distanța față de centru	0,0 Km		
Situația zonei	Stationară.		
Metode aplicate	Abordarea prin costuri	nu	
	Abordarea prin comparații	nu	
	Abordare pe bază de venit	da	

4. Analiza pieței imobiliare

4.1. Definierea pieței imobiliare specifice

Piața imobiliară specifică a proprietății subiect este reprezentată de piața terenurilor ocupate de astfel de clădiri, amplasate în intravilanul comunei Horia.

4.2. Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 75 %.

4.3. Evoluția valorilor imobiliare

La data evaluării, trendul valorilor imobiliare este descendent, ca urmare a situației economice scăzute a populației, la nivelul tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare ca urmare a faptului că în zona, populația cu vârsta cuprinsă între 20-45 de ani au plecat în străinătate pentru asigurarea unui trai decent celorlalți membri ai familiei, ca urmare a salarizării deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de bază, a faptului că zona de nord-est a țării este cea mai săracă din țară, etc. Un efect major în prezent îl are efectul legii dării în plată și creșterea avansului în ceea ce privește achiziționarea de locuințe care influențează întregul domeniu de achiziții de imobiliare.

4.4. Oferta

Oferta de spații pentru vânzare în intravilanul comunei Horia și împrejurimi este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiuni.

Proprietarii se împart în trei categorii:



- ➔ persoane fizice;
- ➔ societati comerciale private;
- ➔ investitori pe piata imobiliara.

In prezent oferta este inelastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile relativ scazute a dus la scaderea pretului, acestea coborand la un nivel mai scazut, in conditiile in care tranzactiile sunt rare, iar perioada de vanzare medie pe piata este intre 9-12 luni.

4.5. Cererea

Pentru proprietatile de tip spatii din Horia cererea se manifesta in special din partea urmatoarelor entitati:

- Societati comerciale
- Persoane fizice pentru dezvoltarea de proiecte comerciale

4.6. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi: localizare cu locuinte unifamiliale, zona linistita, pozitionare centrala in cadrul localitatii, existenta utilitatilor, drum asfaltat

Factori negativi: conjunctura economica, inflatie in crestere.

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

EVALUARE

ABORDAREA PE BAZA DE VENITURI

Metoda capitalizarii directe .

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute prin exploatarea spatiilor. S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere. Cu alte cuvinte, spatiile au valoare de randament. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun cumparat numai in masura in care cumparatorul realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii.

In cadrul evaluarii activelor in exploatare, trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice: -determinarea marimii fluxului anual reproductibil si stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator.

Formula de calcul este :

$$V = VNE / c$$

Unde ,

V = valoarea estimate a proprietatii

VNE = venitul net din exploatare

C = rata de capitalizare ;



VNE - venitul net din exploatare este venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, înainte de scaderea amortizării și a serviciului aferent unui credit. Cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile care cad în sarcina proprietarului (investitorului), așa cum rezulta din prevederile legale sau contracte.

Ipotezele de calcul au fost următoarele:

-Pretul mediu de închiriere practicat pe piața imobiliară pentru spații similare este de 10,50 euro/lună/mp Ac.

-Grad de ocupare estimat 100 % (preluată din publicația ANEVAR "Valoarea, oriunde este ea")

-Taxa de proprietate este de 1,5%

-Taxa de asigurare este de 2%

-Rata de capitalizare(c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată(cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități(mărimi egale anuale).

-Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investițiile alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

-Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității(profit brut/capital investit*100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

-Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate. Din informațiile disponibile pe piață, nivelul ratelor de capitalizare se regăsește în intervalul 10-12% pentru proprietăți comerciale. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile specifice proprietății și de scopul lucrării, s-a ales o rată de capitalizare de 11% (preluată din publicația ANEVAR "Valoarea, oriunde este ea")fiind determinată în baza informațiilor de piață.

S-au avut în vedere și anunțurile de pe site-uri de specialitate, cu oferte de închiriere a unor spații similare, pe care le anexez la prezenta.

METODA CAPITALIZĂRII DIRECTE					lei
VENIT BRUT POTENTIAL					256.802
Chirie spațiu					
Chirii nete/an	12	10,50 euro	410 mp	4,9710	256.802
	Nr. luni	Chirie/ mp/lună	Suprafața desfășurată	Lei/euro	
Alte chirii					0
Alte venituri					256.802
Total					
Grad de ocupare					100 %
Venit brut efectiv					256.802
Cheltuieli de exploatare					8988
Fixe:					
Taxa de proprietate 1,5%					3852

BUCURĂȚI
 Municipality of Buzău
 Legitimă Nr. 15812
 Valabil până la 31.12.2023

Taxa concesiune teren					
Asigurare 2%					5136
Alte cheltuieli					
Total					8988
Variable					
Management					
Administrator					
Salarii					
Electricitate					
Alte utilitati					
Reparatii si intretinere					
Diverse					
Reparatii capital					
Fond de rulment					
Total					0
VENIT DIN EXPLOATARE					247.814
RATA DE CAPITALIZARE					11%
VALOARE PRIN METODA CAPITALIZARII DIRECTE(LEI)					2.252.854,5 lei
VALOARE PRIN METODA CAPITALIZARII DIRECTE(EURO)					453.291 euro

Ca urmare a aplicarii metodei de evaluare rezultatul obtinut este:

Metoda de rentabilitate: $VCB = 2.252.854,5$ lei, echivalentul a 453.291 euro, valoare ce include si terenul aferent.

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 si corecte;
 - analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
 - nu avem nici un interes prezent sau de perspective in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si 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 in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
 - analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si 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 in prezenta reprezentantului proprietarului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

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

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate



Prezentul raport de evaluare este valid numai în condițiile în care Clientul și-a îndeplinit integral toate obligațiile contractuale inclusiv și fără a se limita la obligațiile de plată a pretului convenit conform contractului de prestări servicii încheiat între părți. Neplata la termenele stabilite și/sau neplata integrală a pretului atrage după sine invaliditatea raportului de evaluare și a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind orice daună, prejudiciu, etc, pricinuită de invaliditatea raportului de evaluare datorită neachitării pretului.

Pentru confirmarea validității raportului de evaluare vă rugăm să contactați Evaluatorul.

8.3. Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractual de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (documentație topografică); Toate planurile, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
 - Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori menționați în prezentul raport;
 - Prezentul raport de evaluare nu este o garanție a valorii obținabile prin vânzare deși evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cât mai corectă și probabilă a valorilor estimate.



6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1.Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin venit, 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 de:

TOTAL PROPRIETATE – 2.252.854,5 lei, echivalentul a 453.291 euro, valoare ce include si terenul aferent.

Note:

Valorile sunt nete, fara TVA;

Curs BNR din data de 23.05.2023: 4,9710 lei/euro

- ☐ ☐ 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 2 exemplare, din care 1 exemplar pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

Data: 23.05.2023

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița







ROȘIA ALBA
ECONOMATUL LOCAL
RUGINOSU
BOINITA
Lugăreasa Nr. 15212
Valabil 2023
Secretariatul CLP







[https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-roman-](https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-roman-IDhexO9.html)

[IDhexO9.html](https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-roman-IDhexO9.html)

Inchiriez spatiu comercial in Roman

900 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 90 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu Comercial pe str. Libertatii bl. 3, Mun. Roman. Spatiul este central.

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-IDglCtM.html>

Spatiu comercial

350 000 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Vanzare
- Suprafata utila: 460 m²

DESCRIERE

Spatiu comercial

Suprafata 460mp

Constructie 2009

Constructie cu subsol,parter,nivel 1 si 2

Pret 350000 euro

14.08.2022



ANEXA Nr. 13

ABIL DE MISCARE PARCELARA

(fara inobilului)

Adresa inobilului : Intretilan c. / Bon comu Horis , Judetul Neamt

A. TEREN

Nr. cadastral 2024
CR 2028/4

SITUATIA DIN ACT

Proprietari	Cota parte	Act Proprietate	Identicator parcela/nr topografic	Supraf -mp-	Descrierea inobilului	Cod parcela	Descrierea inobilului	Suprafata masurata
LEVARDA ELENA	.	Titlu de Proprietate nr. 6641 din 22.04.2008	13/651A/1	750	teren arabil intravilan	TDI	teren curti intravilan	750

SITUATIA ACTUALA (constatata dupa masuratori)

B. CONSTRUCTIE

SITUATIA DIN ACT

Proprietari	Cota parte	Act Proprietate	Suprafata din acte	Descrierea inobilului	Cod constructie	Descrierea inobilului	Suprafata masurata

SITUATIA ACTUALA (constatata dupa masuratori)

NOTA : Terenul nu este inregistrat in Cartea Funciar



ROMANIA
DIROUL NOTARILOR PUBLICI
GIRBEA DUMITRU
Anul 2002 Luna 07 Zila 03
PREZENTA SCHITA DE PLAN
FACE PARTE INTEGRANTA DIN
INSCRISUL AUTENTIFICAT SUB
NR. 2008

CERTIFICAT
AUTENTIC
SARE D IN 330
CLASA B
ESD DEGRAD URI
1000025

16 IUN 2008

RECEPTION

