ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA HORIA

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 19200 mp– teren curti - constructii,- extravilan, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului Local Horia, aferent constructiei proprietatea SC TED FARM SRL

Consiliul Local al comunei Horia, Judetul Neamt;

Luand in considerare:

- cererea nr. 8278 din 22.08.2023, inaintata de SC TED FARM SRL, cu sediul in Roman, strada Primaverii, nr. 285, judetul Neamt, prin care solicita cumpararea terenului concesionat in baza contractului de concesiune nr. 2380/31.03.2016;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 şi următoarele din NCC;
- Autorizaţie de construire nr. 4/06.02.2023 şi proces verbal la terminarea lucrărilor nr. 8274/09.09.2019;
- contractul de concesiune nr. 2380/31.03.2016 emis de Primaria Comunei Horia si Act Aditional la contractul de concesiune nr. 1 din 11.06.2021;
- referatul de aprobare nr. 11771 din 21.11.2023 intocmit de primarul comunei Horia;
- raportul de specialitate nr. 11772 din 21.11.2023 intocmit de responsabilul UAT din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- **Raportul de evaluare nr. 3/10 din 20.10.2023 inregistrat sub nr. 11710/17.11.2023 intocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Ruginosu Doinita, pentru teren intravilan situat în sat Horia , comuna Horia, strada Campului, nr. 70, jud. Neamț;**

In conformitate cu prevederile :

- prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003, Republicata, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, 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 terenului in suprafata de 19200 mp, categoria de folosinta curti – constructii-extravilan, cu numar cadastral 53404, CF 53404/UAT HORIA, situat in comuna Horia, sat Cotu-Vames, sola Balta Cojocarului, proprietate privata a comunei, in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia, aferent construcţiilor realizate de SC TED FARM SRL.

Art. 2 – (1) Se insuseste Raportul de evaluare nr. 3/10 din 20.10.2023 de catre evaluator autorizat Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria comunei Horia sub nr. 11710 din 17.11.2023, anexa nr. 1, parte integranta din prezentul proiect de hotarare, prin care se stabileste evaluarea terenului la pretul de 20544 euro (1,07 euro/mp.)

(2) Pretul de vanzare a terenului stabilit de Consiliul local este de 20544 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 prezentul proiect de 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 teremen 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. 111
Din 29.11.2023
Ex.5/ Ds I/6
BIC/CAE

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI HORIA

Anexa la H.C.L. nr. 114 / 29.11.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 19200 mp– teren curti - constructii,- extravilan, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului Local Horia, aferent constructiei proprietatea SC TED FARM SRL

Date generale – premizele studiului de oportunitate:

Potrivit art. 363 alin. (1) si alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, 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.

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 preemptiune 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 Consilul 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, 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, **sola Balta Cojocarului, localitatea Cotu-Vames, comuna Horia, Judetul Neamt a fost atribuit SC TED FARM SRL prin contract de concesiune.**

Imobilul nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instanţelor de judecata în care autoritatea publică este parte in proces;

Terenul supus vânzării face parte din domeniul privat al comunei Horia, are categoria de folosinţă curţi construcţii şi nu face obiectul legilor proprietăţii; valoarea de inventar al terenului este de 53952 lei la data de 31.12.2022.

SC TED FARM SRL au concesionat suprafata de teren **in baza contractului de concesiune nr. 2380/31.03.2016. Pe suprafata de teren concesionata este edificata o constructie in suprafata de 2411,37 mp, reprezentand extindere ferma reproductie suine.**

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. ***(1)*** *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel;*

art. 364 (**1**) *Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.*

***(2)** Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*

Elemente tehnice

Terenul in suprafata de **19200 mp** este situat in comuna Horia, sat Cotu Vames, **sola Balta Cojocarului**, categoria de folosinta curti – constructii- extravilan, evidentiat in cartea funciara a comunei Horia cu nr. 53404, avand numarul cadastral 53404/ 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 catre SC TED FARM SRL si este aferent constructiilor realizate de acestia.

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.

Responsabil UAT ,
Insp. superior Crangu Monica Vasilica

Denumirea	**Fişa mijlocului fix**	Categoria: **Terenuri**
a 52 Teren intravilan Cotu Vames tarla 31 parcela 226/1 topo 53404 S=19.200 mp.concesionat Ted Farm		Codul de clasificare: **9.2.1** Data dării în folosinţă: **August 2016** Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PRIVAT

Gestiunea:**DOMENIUL PRIVAT AL UATC**
Magazia:**Terenuri - Privat**

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operaţiile care privesc mişcarea, creşterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăti	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
392153	31/08/16, NIR, 61	Nota de receptie	1	55.460,00	0,00	55.460,00	0,00
392153	22/12/17, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	55.460,00	0,00
392153	13/12/18, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	55.460,00	0,00
392153	31/12/19, R, 1	Reevaluare	1	0,00	1.508,00	53.952,00	0,00

Contabil
Contabil
.....

Director
Director
.....

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

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI HORIA
11710 17.11.2023

Nr. 3/10 din 20.10.2023

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

TEREN curti constructii extravilan– 19200 mp, sola Balta Cojocarului, Loc. Cotu Vames, com. Horia
CF 53404
PROPRIETAR: Comuna Horia-domeniul privat al comunei

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

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al beneficiarului şi al executantului

-OCTOMBRIE 2023-

RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2023

RAPORT DE EVALUARE

Către,

Comuna Horia

Raport de Evaluare: Evaluarea bunurilor imobile - Teren extravilan in suprafața de 1,92 ha din sola 31/226/1, situat in comuna Horia, județ Neamt.

Stimați Domni / Stimate Doamne,

Conform datelor puse la dispozitie de catre beneficiar- Comuna Horia

Inspecția proprietății a fost efectuată în prezența beneficiarului. Datele și informațiile adunate au ajutat la întocmirea prezentului raport de evaluare, scopul acestui raport constand in STABILIREA VALORII DE PIATA.

Tipul raportului de evaluare: explicativ (narativ), conform SEV 103 din Standardele de Evaluarea Bunurilor 2023.

În calitate de evaluator , vă transmit raportul de evaluare întocmit în scop informativ pe care îl anexez prezentei scrisori și care este înmânat în exemplar original.

Obiectivul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilelor - teren extravilan asa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023 (SEV 100 - Cadrul general), tipul valorii este valoarea de piata.

Valoarea de piață a fost stabilită având la bază standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare, ediția 2023. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector. Inspecția proprietății a fost realizată de evaluator membru titular specializare EPI, Ruginosu Doinita.

Rezultatele evaluării si concluzia asupra valorii: adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora s-a formulat opinia finală clară si fundamentată asupra valorii.

Analizand informatiile detinute, credibilitatea si calitatea acestora, dupa aplicarea metodelor de estimare a valoarii de piată, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii, 20.10.2023 este estimată :

Teren extravilan in suprafața de 19200 mp cu NC. nr. 53404 Cotu Vames, Horia, jud. Neamt

Nr crt.	Denumire	Nr. Cadastral	Valoarea de piata	
	Curs BNR 20.10.2023 = 4,9734 Lei/1 euro		LEI	EURO
PROPRIETATE IMOBILIARA				
1.	Teren extravilan in suprafata de 19200 mp cu N.C. nr. 53404		**102.174**	**20.544**

RUGINOSU DOINITA
Legitimație Nr. 15812
Valabil 2027

CUPRINS

Capitolul 1. SINTEZA EVALUĂRII CERTIFICARE

Capitolul 2. □ PREZENTARE GENERALA

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului
2.2 Identificarea clientului, utilizatori desemnati - definirea temei, scopul si data evaluarii
2.3 Scopul evaluarii
2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect.
2.5 Drepturi de proprietate evaluate
2.6 Tipul valorii
2.7 Date calendaristice de referinta
2.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale
2.10.1. Ipoteze generale
2.10.2. Ipoteze speciale
2.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
2.12 Declararea conformitatii cu SEV
2.13 Descrierea raportului

Capitolul 3. □ PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
3.2 Acces
3.3 Descrierea situatiei juridice
3.4 Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare
3.5 Descrierea terenului
3.6 Istoricul proprietatii subiect

Capitolul 4. □ ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Informatii generale
4.2. Delimitarea pietei specifice
4.3. Analiza cererii
4.4. Analiza ofertei
4.5. Analiza echilibrului pietei.
4.6. Concluziile analizei pietei specifice.

RUGINOSU DOINITA

Capitolul 5. □ ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 Definirea celei mai bune utilizări
5.2 Cea mai buna utilizare a proprietății

Capitolul 6. □ EVALUAREA PROPRIETATII

6.1 Date generale
6.2 Metoda comparatiei directe
6.3 Grila comparatiei directe
6.4 Justificarea ajustarilor
6.4.1 Ajustari specifice tranzactionarii
6.4.2 Ajustari specifice proprietatii

Capitolul 7. □ ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Date generale
7.2 Argumente
7.3 Concluzia asupra valorii

RUGINOSU DOINITA

Capitolul 1

SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietarii: Teren extravilan in suprafata de 19200 mp, nr. Cad/ top: 53404

situate in comuna Horia, judet Neamt aflate in proprietatea Comunei Horia.

Localizare: Comuna Horia , judet Neamt

Scopul evaluarii: Informarea clientului in vederea stabilirii valorii de piata in vederea vanzarii.

Tip raport Raport explicativ (narativ)

Dreptul evaluat: Absolut

Evaluator: Evaluator titular EPI: Ruginosu Doinita;

Beneficiar: **COMUNA HORIA**

Data evaluarii: 20.10.2023

Data inspectiei: 02.10.2023

Data raportului: 20.10.2023

Tipul valorii Valoarea de piata

Curs valutar de referinta valabil la data evaluarii: *1 EUR = 4,9734 LEI*

Declararea valorii

Nr crt.	Denumire	Nr. Cadastral	Valoarea de piata	
	Curs BNR 20.10.2023 = 4,9734 Lei/1 euro		LEI	EURO
PROPRIETATE IMOBILIARA				
1.	Teren extravilan in suprafata de 19200 mp cu N.C. nr. 53404		**102.174**	**20.544**

Valoarea de piata estimata a bunurilor supuse evaluarii care aparține comunei Horia, la data de 20.10.2023, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9734 lei /EURO.

RUGINOSU DOINITA Legitimația Nr. 15812 Valabil 2023

Scurta identificare a proprietății:

> Teren extravilan in suprafața de 19200 mp cu C.F. nr. 53404 Horia, situat in comuna Horia, judet Neamt.

Proprietatea este racordata la utilitati.

Terenul este situat intr-o zona periferica a localitatii .

Din analiza de piață, pentru proprietatile subiect cea mai bună utilizare este cea actuală, ferma reproductie suine.

Concluzia asupra valorii definite se fundamenteaza pe adecvarea, precizia, cantitatea si calitatea datelor colectate în procesul de evaluare. Evaluatorul s-a bazat pe rezultatul cel mai credibil, corelat cu scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea proprietăților și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții sau oferte comparabile. Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este cea prin comparația directă, în urma aplicarii careia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la:

Nr crt.	Denumire	Nr. Cadastral	Valoarea de piata	
	Curs BNR 20.10.2023 = 4,9734 Lei/1 euro		LEI	EURO
PROPRIETATE IMOBILIARA				
1.	Teren extravilan in suprafata de 19200 mp cu N.C. nr. 53404		**102.174**	**20.544**

Valoarea estimata este valabila numai in baza ipotezelor generale si speciale prezentate in raport.

Estimarea facuta reprezinta valoarea de piata, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu am luat in clacul conditii atipice de limitare a vandabilitatii cum ar fi vanzarea fortata.

RUGINOSU DOINITA Legitimație Nr. 15812 Valabil 2023

Certificare

Subsemnata RUGINOSU DOINITA membru titular ANEVAR, nr.legitimatie: 15812, certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate în raport şi reprezintă opinia mea imparţială, opinie care nu a fost influenţată de terţe părţi şi nu este în niciun mod supusă vreunei cerinţe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă, referitor la activele care fac obiectul evaluării şi nu am niciun interes personal faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nu sunt influenţat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate sau de părţile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obţinere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obţinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acţiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor şi concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor şi cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecţia activelor supuse evaluarii.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este evaluator autorizat, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Data:

Semnatura evaluatorului
RUGINOSU DOINITA
Evaluator titular EPI,

20.10.2023

RUGINOSU DOINITA Legitimație Nr. 15812 Valabil 2023

Capitolul 2

TERMENI DE REFERINȚA

2.1 . Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat EPI Ruginosu Doinita, Nr. Legitimatie 15812 - valabila 2023- Evaluatorul, conștient de misiunea care îi revine, furnizează beneficiarului raportului de evaluare o evaluare obiectivă și imparțială, o estimare a valorii, valabilă la data evaluării, respectiv oferă propria sa opinie cu privire la valoarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

2.2 . Identificarea clientului, utilizatori desemnati

Client: **COMUNA HORIA**

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici unei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Nu îmi asum răspunderea decât față de client și utilizator și în scopul agreat între părți, adică estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Utilizator desemnat: **COMUNA HORIA**

2.3 Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului asupra valorii terenului in vederea vanzarii.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat si folosit de catre client/utilizator desemnat decat in scopul precizat si solicitat.

RUGINOSU DOINITA Legitimatie Nr. 15812 Valabil 2023

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

> Teren extravilan in suprafata de 19200 mp cu C.F. nr. 53404 Horia, situate in comuna Horia, judet Neamt aflate in proprietatea COMUNA HORIA.

Proprietatea subiect a putut fi identificată pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar.

Proprietatea va fi evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini.

2.5 Drepturi de proprietate evaluate

Pentru proprietatea evaluată, dreptul de propietate este integral, deplin, liber de sarcini. Evaluatorul a avut la dispozitie Extras de Carte Funciara 53404 Horia .

2.6 Tipul valorii

Tipul valorii: - valoare de piata - aceasta fiind in concordanta cu scopul evaluarii - asistenta clientului in vederea vanzarii. Acesta trebuie sa fie adecvat scopului evaluarii si se bazeaza pe nevoile de informatii ale clientului si ale utilizatorului desemnat in legatura cu valoarea unui drept de proprietate asupra proprietatii imobiliare subiect. Moneda in care este exprimata valoarea se utilizeaza moneda Euro corelata cu mentionarea cursului de schimb valutar din data de referinta a evaluarii.

Baza de evaluare in prezentul raport este in conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2023 iar valoarea de piata este definita astfel:

Valoarea de piata (definiție conf. SEV - 2023): "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumpărător hotarat şi un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoştinta de cauza, prudent şi fara constrangere."

2.7 Date calendaristice de referința

Scopul evaluarii

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului asupra valorii terenului in vederea vanzarii.

Moneda în care este exprimată valoarea de piata este EURO. Curs valutar 20.10.2023: 4,9734 RON/EUR.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut pe baza informațiilor corespunzatoare datei de 20.10.2023 (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate şi valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de către RUGINOSU DOINITA evaluator titular ANEVAR specializare EPI, în prezența proprietarului.

Data raportului: 20.10.2023.

Moneda în care este exprimată valoarea de piata este EURO. Curs valutar 20.10.2023: 4,9734 RON/EUR.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Identificarea proprietăților imobiliare au fost efectuate pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar.

RUGINOSU DOINITA

- inspecția directă a proprietății imobiliare s-a efectuat în prezența unui reprezentant al Primariei.
- s-au utilizat suprafețele indicate în documentele puse la dispoziție
- s-a studiat dreptul de proprietate
- s-au solicitat de la proprietar informații legate de proprietatea imobiliară
- s-a descris proprietatea imobiliară pe baza informațiilor furnizate de proprietar și a documentelor puse la dispoziție
- s-au selectat, verificat, prelucrat și sintetizat informațiilor obținute de la proprietar sau din piață
- s-a analizat piața imobiliară specifică
- s-au aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate de evaluat
- s-a estimat opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- nu s-au constatat contaminări ale solului, iar rapotul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora
- în timpul inspecției nu au fost constatate vizual probleme legate de sol, iar rapotul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora.

Documentele sunt atașate in Anexe.

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Evaluarea terenurilor s-a realizat atât pe baza informațiilor primite de la proprietar, a informațiilor adunate în urma inspecției cât și pe baza informațiilor de piață colectate din diverse surse.
- Pentru a identifica unele comparabile utilizate, s-a efectuat inspecția în teren, s-a discutat cu proprietarii. Toate comparabilele utilizate au fost verificate și sunt de actualitate.

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR (editia 2023) cu directionare pe:

- **Standarde generale**
  - SEV 100 - Cadrul general
  - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării;
  - SEV 102 - Implementare;
  - SEV 103 - Raportare;
  - SEV 104 - Tipuri ale valorii.
- **Standarde referitoare la active**
  - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- **Ghiduri metodologice de evaluare**
  - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
  - Abordări în evaluare:
    - abordarea prin piață;
    - abordarea prin cost;
    - abordarea prin venit.

Nu s-au făcut abateri de la standardele enumerate mai sus.

Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate;
Informațiile de piață au fost culese din următoarele surse: site-uri de publicitate imobiliară: www.madr.ro discuții cu vecini și agenți imobiliari locali.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, avute in vedere de care evaluator , care sunt prezentate in continuare:

Ipoteze generale:

Ipotezele: *sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte în mod rezonabil în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare.*

Identificarea proprietății și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către proprietar. Evaluatorul a studiat documentele transmise si informează utilizatorul despre orice neconcordanță între situația din acte și situația din realitate.

Pentru scopul evaluării s-a presupus că:

- Dreptul de proprietate este evaluat ca fiind liber de orice sarcini.
- Amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse , descrise și luate în considerare în raport.
- Legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Nu am făcut investigații nici nu am fost informat că ar exista și nici nu am observat la momentul inspecției existența unor contaminări naturale sau chimice sau alte limitari de dezvoltare a terenului, nu exclud aceasta posibilitate, nu am competenta necesara pentru a vedea existenta contaminantilor sau amploarea acestora.

- Nu am avut in vedere nici un fel de poluare si nici nu stiu sa existe in zona factori poluanti.
- Proprietatea are la gard toate utilităție municipalității: electricitate, apă, canalizare si gaz și se prezinta într-o stare foarte bună.
- Nu am facut masuratori legate de calitatea si debitul utilitatilor care mi-au fost prezentate de a exista pe teren.
- Există o finanțare normală
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către proprietar, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată. S-a considerat ca toate informatiile sunt adevărate și de actualitate.

- Nu am masurat proprietatea subiect, dimensiunile proprietatii subiect au fost luate din Extrasul de Plan Cadastral
- Situatia juridica a terenului liber a fost luata din documentele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului.
- Localizarea terenului este conforma cu documentele puse la dispozitie;
- Consider faptul ca terenul este in concordanta cu vecinatatile si consider ca nu exista situatii atipice prin prisma terenului de fundare.
- Dupa caz, consider ca accesul pe drumul de exploatare e nerestrictionat si e deplin fara costuri suplimentare;

RUGINOSU DOINITA
Legitimatia Nr. 15812
Valabil 2023

Ipoteze speciale:

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 101)- Termenii de referință ai evaluării) *"o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție , la data evaluării ".*

În cazul de față - nu sunt.

Clientul/utilizatorul desemnat cunoaste aspectele cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral considerându-le rezonabile și relevante.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că imobilul subiect este liber de sarcini.

2.11 Restricții de utilizare, difuzare si publicare

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificați în prezentul raport. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de catre alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiunilor contractuale. Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării.

Utilizatorii desemnati nu pot utiliza raportul in afara procedurii(aferente scopului destinat) si regulamentelor de publicitate ale acesteia.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru informatiile puse la dispozitia sa de catre proprietar(inclusiv prin intermediul clientului si/ sau al destinatarului) si nici pentru rezultatele obtinute, in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului.

Pentru validitate este necesara semnatura originala.

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023 sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023:

Cadru legal:

- Reglementari legale privind urbanismul, piata constructiilor si piata imobiliara

Standarde aplicate (Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2023)



Standarde generale

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii

Standarde referitoare la active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

Aplicatii ale evaluarii

- SEV 400: Verificarea evaluarii

Ghiduri metodologice de evaluare

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2023

- Abordari in evaluare:

Abordarea prin piata

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor 2023 cu normele și metodologia recomandată . Precizez faptul că nu există devieri de la standarde.

2.13 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul informarii clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii proprietatii. Acest raport de evaluare trebuie considerat ca fiind un raport explicativ, prin contractul încheiat cu clientul/ utilizatorul desemnat nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare.

Raportul de evaluare s-a intocmit conform SEV 103 „Raportare" formatul raportului este de tip narativ.

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului, fotografii ale proprietății subiect, planșe si schițe.

Moneda în care este exprimată valoarea de piata este EURO.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul/ utilizatorul desemnat.

Capitolul 3

DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR DE EVALUAT

3.1 . Date despre aria de piata, localitate, vecinatati si localiazare

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.

Delimitarea ariei de piață:

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect , în gândirea utilizatorilor sau ai potențialilor cumparatori.

Proprietatile subiect sunt situate in zona periferica a localitatilor.

Zona:

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca fiind o zonă cu trafic scazut. Amplasarea proprietății în cadrul zonei este favorabilă. Este teren aferent unei ferme de reproductie suine, zona de extravilan a loc Cotu Vames.

3.2 **Acces**

Accesul se face din drum de exploatare in partea de nord.

3.3 Situatia juridica

Am considerat dreptul de proprietate integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini ori alte aspect litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat marketabil, iar accesul pietonal asigurat.

Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini.

3.5 Descrierea terenului

Terenul este imprejmuit partial

Terenul are categoria de folosinta extravilan curti constructii , ocupat de 2 Hale suine, alei pietonale, alei carosabile betonate si pietruite. Terenul a fost concesionat in anul 2019, unei societati, care s-a extins, construind 2 hale. Procesul verbal de finalizare a lucrarilor din 2019, dovedeste asta.

Starea proprietății: La data inspectiei si in timpul inspectiei vizuale a imobilului nu s-a observat nici o neconcordanță.

Capitolul 4

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Informații generale

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) , pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afecteaza valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. Majoritatea analizelor de piață pot fi realizate utilizând un proces în șase pași (etape). Ele sunt:

1. Analiza productivității proprietății
2. Delimitarea pieței specifice
3. Analiza cererii
4. Analiza ofertei
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
6. Previziunea absorției proprietății subiect în piață.

Piata imobiliara se definește ca fiind interacțiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

4.2 Delimitarea pieței specifice

In **analiza pietelor specifice** proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a fiecarei localitati in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Pe o piată eficientă, prețurile sunt relativ uniforme și stabile. Ele reprezintă de cele mai multe ori criterii primordiale în deciziile de cumpărare sau vânzare, pentru ca la un anumit preț, calitatea tinde sa fie aceeași. Piața specifică a proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu suprafață de 7200 mp - 23000 mp, situate in zonă periferica.

Pentru a identifica piața specifică proprietății imobiliare subiect, s-au investigat o serie factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei - periferica, zonă care se compune din terenuri similare.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea imobilelor similare cu imobilul subiect, amplasate în zone asimilabile ca atractivitate.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru aceasta analiza a pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a zonei de dispunere a proprietății, populația, cererea solvabilă și oferta competitivă pentru tipul de proprietate, precum si a celor din jurul acesteia, tendințele ultimilor ani.

4.3 Analiza cererii

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate şi este afectată de raritate. Cererea mai este influenţată de dorinţă şi de forţele care creează şi stimulează dorinţa. Deşi atracţia oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorinţa este restricţionată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare şi / sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privită calitativ şi cantitativ, este influenţată şi de oferta specifică, influenţând semnificativ preţurile de tranzacţionare.

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor.

Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziţiona acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

Piata prognozeaza si se asteapta la o scadere a preturilor de vanzare, acest aspect nefiind sesizabil in acest moment, dar in ceea ce priveşte evoluţia pieţei imobiliare pe parcursul ultimilor 2 ani în care întreaga ţară a fost afectată de apariţia şi răspândirea cazurilor de Covid - 19 până la data evaluării nu se simte o schimbare sesizabilă a preţurilor de vânzare a terenurilor pe piaţa specifică proprietăţii imobiliare subiect.

4.4 Analiza ofertei

Oferta unui bun sau serviciu influenţată de utilitate şi limitată de raritate, iar dorinţa afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare creşte, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide şi se creeaza o cerere datorată pieţei, ceea ce va duce la creşterea ofertei.

Caracteristicile competitive ale proprietăţii subiect sunt următoarele: poziţionarea periferica, zona linistit. La o primă analiză a ofertei pentru terenurile, cu suprafaţă între 7200-23000 mp, zona periferica, preţurile sunt între 7200 euro - 23340 euro.

În zona subiect - periferica - există terenuri similare.

În ceea ce priveste chiria, nivelul ofertelor/tranzacţiilor recente sunt inexistente, terenurile fiind in proprietate privata in aceea zona, nu exista terenuri in arenda.

Din punctul de vedere al chiriilor, situaţia nu s-a schimbat spectaculos. Nu există o cerere mai mare, care să justifice majorări foarte importante de chirii. Pe piata se intalnesc mai putine tranzactii si este de asteptat ca in perioada urmatoare tot mai multi agenti economici sa-si restranga activitatea, sau chiar sa o inchida, fapt careva duce la o supraoferta pe segmentul de piata imobiliar si va conduce la accentuarea pietei cumparatorului. Nu au fost identificate oferte de terenuri pentru inchiriere in zona analizată.

Pe pieţe, cererea reprezintă numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Pe piaţa din Horia cererea vine în special din partea persoanelor fizice sau a altor persoane din afara care doresc să se stabilească în zona, etc. Cererea de bunuri imobile nu este foarte ridicată.

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PE PIATA RELEVANTE

	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	19200mp	7200 mp	11800 mp	23200 mp
Preț oferta/vanzare(eur/mp)		1,00 eur/mp	1,00 eur/mp	1,00 eur/mp
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale(reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	locCotu Vames, com. Horia	loc. Horia, sola "La lunca"	loc. Secuieni sola Musinschi	loc. Horia, sola Plop dreapta
Suprafata (mp)	19200 mp	2500 mp 7200 mp	11800	23200 mp
Destinatia(utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Amenajari exterioare(strazi,trotuare)	Drum exploatare	Drum satesc	Drum european	Drum european
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan
Mod de exploatare	Cc, aferent hala porci	Cultivat cu cereale	Cultivat cu cereale	Cultivat cu cereale
Forma in plan& deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport,				

RUGINOSU DOINITA
Legitimația Nr. 19812
Valabil 2023

4.5 Analiza si echilibrul pietei.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia există o piață *într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.*

Au fost câțiva factori suficient de importanti care să oprească declinul și să ducă la o redresare lentă a pieței imobiliare:

- - tranzacționarea proprietăților de pe stoc, finalizate sau în curs de finalizare, fapt care a dus în scurt timp la un numar scăzut de oferte pe piața, în raport cu cererea de cumpărare
- - scăderea preturilor si atingerea pragului inferior al prețurilor înca din anul 2011, a creat un echilibru între așteptările vânzătorului și posibilitățile reale ale cumpărătorului
- - prețurile fiind din ce în ce mai atractive investitorii și clienții obișnuiti, au inceput din nou să cumpere case și apartamente
- - intervenția statului prin programul guvernamental Prima Casa care permite achiziția de locuințe, terenuri cu un avans din partea cumpărătorului de doar 5% din preț și cu o dobândă mai mica decât în trecut.

Pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect profilul potențialului cumparator este reprezentat de persoane căsătorite cu putere de cumpărare medie, cu unul sau mai mulți copii.

Punctul de echilibru al pietei este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.In concluzie, raportul dintre oferta si cererea de proprietati imobiliare este intr-un dezechilibru total, oferta surclasand cererea, deci este o piata a cumparatorului.

4.6 Concluziile analize ipietei specifice

Din datele obținute în urma analizei de piață expuse mai sus și datorita faptului ca cererea de terenuri este în ușoară creștere iar oferta este relativ bine reprezentată, spun ca există un dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a cumpărătorului. Tendința se va menține și în viitor. Din analiza facută și discuțiile cu agențiile imobiliare locale reiese faptul ca din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară raspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Proprietatea analizată îndeplineste condițiile pieței și poate fi vandută într-o perioadă relativ medie de timp în conditii normale de piata.

Capitolul 5

Analiza celei mai bune utilizări

5.1 Definirea celei mai bune utilitati

Este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață,** analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita astfel „ *Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare* "

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii : - cea mai buna utilizare a terenului considerat liber; - cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Conform datelor de pe piata imobiliara, in zona nu exista destule terenuri de vanzare si unele au fost tranzactionate exclusiv in scopul comasarii si cultivarii. De asemeni langa proprietatea analizata exista constructii cu destinatie agricola iar terenul analizat are o suprafata destul de mare, rezultand că cea mai bună utilizare pentru teren **este cea de teren construit.**

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite, este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In analiza CMBU a proprietatilor ocupate de proprietar, trebuie luate inconsiderare orice investitii sau modernizari care suntin concordanta cu preferintele pietei. Cea mai buna utilizare este cea de teren construit, utilizarea fiind aceea de teren cu destinatie agricola.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii si anume:- **permisibilă legal** ;

- **posibilă fizic;**
- **fezabilă financiar;**
- **maxim productivă** .

"Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării" (GEV 630 / Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2023 / ANEVAR.

5.2 Cea mai buna utilizare a proprietății

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere, cu destinație extravilan, *din Horia și zone asimilabile ca atractivitate din județul Neamț.*

În cazul de față, pentru terenurilor care fac obiectul raportului de evaluare, nu se impun/justifică analize complexe, dat fiind faptul că destinația proiectată este și cea actuală - cea mai bună utilizare:

- ***teren extravilan.***

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare :

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila;
- este fezabila financiar;
- este maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

Proprietatile imobiliare „ Teren extravilan in suprafata de 19200 mp cu C.F. nr. 53404 Horia.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG si RLU și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante, posibile care vor constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare -este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare.Chiar daca amplasamentul nu are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat a fi liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara pentru utilizarea cea mai eficienta. Se spune ca " terenul are valoare", iar "constructiile contribuie la valoare"; " constructiile sunt aferente terenului" si nu invers.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U , aceasta abordare : - indeplineste conditiile de mai sus.

Utilizari de genul agricole, sunt permise legal.

Utilizarea agricola este permisibila,este fezabila financiar.

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate si ajustate tranzactiile, ofertele si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.Valoarea terenului este influențată atat de caracteristicile sale fizice cat si de localizare :

- suprafața, dimensiunile,forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termica si electrica;
- distanta de parcurs pana la diferite institutii publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de jocul intre oferta si cerere, dar, cea care determina in final valoarea pe o anumita piata este utilizarea economica a amplasamentului.

Capitolul 6

Evaluarea proprietății

6.1 Date generale

Abordarea prin piață- cunoscută sub denumirea de Comparația directă sau Comparația Vânzărilor, în domeniul evaluării proprietății imobiliare.

Aboradarea prin piață este un proces prin care se obține indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu alte proprietăți imobiliare similare care au fost vândute recent sau sunt oferite pentru vânzare.

Premisa pricipală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că ''valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile".

Se bazeaza pe analiza proprietatilor comparabile pe perechi de date prin metoda comparatiei directe. Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristricile valorii sau tendintelor de piata. S-au analizat informatiile privind oferte sau tranzactii cu proprietati comparabile si s-a ajuns la concluzia ca exista suficiente informatii pe piata cu privire la oferte de astfel de bunuri imobile. Prin urmare abordarea prin piata s-a folosit la evaluarea bunurilor imobile analizate.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi active similare și comparând aceste active cu cele care trebuie evaluate. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea unui activ este în relație directă cu prețurile unor active competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care considera ca preturile activelor sunt stabilite de piata si aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Abordarea prin piata se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

Aceasta metoda a fost aplicata tinand seama de tipul bunului imobil evaluat si de adecvarea metodei in acest caz. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza pe perechi de date**.

Analiza pe perechi de date consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici.

Informatiile privind vanzarile sau ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferentele intre fiecare bun comparabil si bunul de evaluat.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

1. *Cercetarea pieței*: au fost analizate diferite oferte și vânzări certe de pe piață, au fost alese (3 comparabile) cele cu cea mai bună utilizare identică cu proprietatea subiect și cu caracteristici de

dimensiune, localizare şi zonare cât mai apropiate de subiect.

2. *Verificarea informaţiilor:* Au fost purtate discuţii telefonice şi personale cu proprietarii şi agenţi imobiliari pentru confirmarea faptului că datele obţinute există şi sunt corecte.

3. *Alegerea unor criterii de comparaţie relevante:* am ales criteriile de comparaţie pe care le consider că le recunoaşte piaţa analizată.

4. *Compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea evaluată:* prin utilizarea perechilor de date am ajustat preţul de vânzare (ofertă) a fiecărei proprietăţi comparabile.

5. *Analiza rezultatelor evaluării şi formularea concluziei asupra valorii:* ne conduce la valoarea finală.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piaţă sunt: tehnici cantitative şi tehnici calitative.

In cadrul prezentului raport de evaluare s-au folosit tehnicile cantitative. Tehnicile cantitative sunt:

1. analiza pe perechi de date;
2. analiza pe grupe de date
3. analiza datelor secundare;
4. analiza statistică;
5. analiza costurilor;
6. capitalizarea diferenţelor de venit

Metodele de evaluare a terenului liber, sau considerat liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele trei abordari ale valorii: **abordarea prin piata (comparatia directa); prin venit si prin cost.**

Acestea sunt:

1. **Metoda comparatiei directe**
2. **Metode alternative:**

- Extractia de pe piata
- Alocarea (proportia)
- Tehnicile capitalizarii venitului
- Capitalizarea directa: Metoda reziduala
- Capitalizarea directa: Capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii

6.2 Metoda comparaţiei directe

Comparaţia directa este metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului.

Cea mai utilizata metoda de evaluare a terenului atunci cand exista informatii despre vanzari comparabile este metoda comparaţiei directe.

Metoda presupune selectarea de vânzări comparabile de pe piaţă (sau oferte de vânzare în lipsa unor informaţii referitoare la vânzare) şi corectarea diferenţelor ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecţie, se colectează informaţii despre parcele similare de teren vândute care sunt

analizate, comparate şi corectate pentru a se estima valoarea terenurilor. Se iau în considerare asemănările şi deosebirile dintre parcele.

Pentru a estima valoarea de piaţă a imobilelor subiect s-a efectuat un studiu de piaţă, în special în zona de amplasare a terenului subiect şi s-au selectat informaţii legate de oferte pentru terenuri similare cu destinaţie agricola.În cazul terenului evaluat, analiza s-a făcut pe baza datelor şi informaţiilor rezultate din identificarea a 3 oferte de vanzare de terenuri din zona. Toate terenurile luate drept comparabile au drept absolut de proprietate, cu forma de relief plan regulate.

TEREN „EXTRAVILAN"				
Elemetul de comparație	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafața (mp)	19200	7200	11800	23200
Valoare oferta/pret (euro/mp)	?	1,00	1,00	1,00
Informații disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET (euro/mp)		1,00	1,00	1,00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET (euro/mp)		1,00	1,00	1,00
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET (euro/mp)		1,00	1,00	1,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET (euro/mp)		1,00	1,00	1,00
Condițiile pieței	Octombrie 2023	recent	recent	recent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTA T (euro/mp)		1,00	1,00	1,00
Utilitati disponibile	E	nu sunt	sunt	sunt
Ajustare %		+15 %	+15 %	+15 %
Ajustare (euro)		0,15	0,15	0,15
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,15**	**1,15**	**1,15**
Amplasare	Cotu Vames, sola Balta Cojocarului	Horia	Horia	Horia
Ajustare %		-5 %	-5 %	-5 %
Ajustare (euro)		-0,06	-0,06	-0,06
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,09**	**1,09**	**1,09**
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	19200	7200	11800	23200
Ajustare %		+10 %	+5 %	0 %
Ajustare (euro)		+0,11	+0,05	0,00
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,20**	**1,14**	**1,09**



Planeitate, Forma	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,20**	**1,14**	**1,09**
Drum acces	pamant	pamant	asfalt	asfalt
Ajustare %		0 %	-10%	-10 %
Ajustare (euro)		0,00	-0,11	0,11
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,20**	**1,03**	**0,98**
Vecinatati	civilizate	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,20**	**1,03**	**0,98**
Zonare (CMBU)	Cc-hala porcine	agricol	agricol	agricol
Ajustare %		+10,00 %	+10,00 %	+10,00 %
Ajustare (euro)		+0,12	+0,10	+0,09
PRET AJUSTA T (euro/mp)		**1,32**	**1,13**	**1,07**
Ajustare totala bruta absoluta - euro		+0,32	+0,13	+0,07
Valoare estimata - euro/mp	**1,07**			
Valoare estimata - lei/mp	**5,32**	CONCLUZIE: Comparabila T3 a suportat cea mai mica ajustare absoluta bruta si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.		
Valoare totala teren - euro	**20544**			
Valoare totala teren - lei	**102.174**			

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei T3 deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala si bruta absoluta cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, este cca **1,07 Euro/mp**, resp. **5,32 lei/mp.**

Capitolul 7

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

7.1 Date generale

Evaluatorul a ales metoda Comparatiei directe ca fiind cea mai propice pentru evaluarea terenului in cauza, deoarece este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari/ ofertari de terenuri comparabile.

7.2 Argumente

Datorită datelor avute la dispoziţie, valoarea rezultată ***este cea mai adecvata*** pentru estimarea **Valorii de Piaţă** a proprietatilor evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanţa informaţiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata rezultata din aplicarea **Abordarii prin Piata *este urmatoarea:***

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate şi sunt valabile exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- valoarea estimată include valoarea amenajărilor terenului şi a împrejmuirilor;
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţia, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;
- valoarea estimată nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile aferente pentru conformarea la cerinţele legale din acest punct de vedere;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă şi subiectivă.

7.3 Concluzia asupra valorii Analizând proprietăţile comparabile şi ajustările aplicate asupra preţurilor acestora, se constată că proprietatea comparabilă T3 are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, această comparabilă având şi ajustarea totală brută procentuală cea mai mică şi numărul ajustărilor aplicate cel mai mic. După aplicarea tuturor ajustărilor prezentate anterior a rezultat un interval al valorii de piaţă de 1,32 euro/mp – 1,07 euro/mp.Prin urmare se poate concluziona că valoarea de piaţă a terenului analizat este de: □

Valoare unitară teren 1,07 EUR/mp- 5,32 LEI/MP;

Nr crt.	Denumire	Nr. Cadastral	Valoarea de piata	
	Curs BNR 20.10.2023 = 4,9734 Lei/1 euro		LEI	EURO
PROPRIETATE IMOBILIARA				
1.	Teren extravilan in suprafata de 19200 mp cu N.C. nr. 53404		**102.174**	**20.544**

Criteriile luate in calcul sunt :

- **adecvarea** : tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietati rezidentiale;
- **precizia** : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse ofertelor de vanzare a proprietatilor comparabile; Tine cont de valorificarea proprietatilor imobiliare evaluate in ipoteza dreptului real, liber de sarcini; acest fapt reiese din discutiile telefonice avute atat cu agentiile imobiliare cat si cu proprietarii terenurilor selectate ca si comparabile.
- **cantitatea si calitatea informațiilor** : se refera la informatiile evidentiate de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similar; acest fapt reiese din discutiile telefonice avute atat cu agentiile imobiliare cat si cu proprietarii terenurilor selectate ca si comparabile.

Valoarea se referă la întregul drept de proprietate

- Valoarea proprietatilor imobiliare nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;

Comp.1

- Piesele anexate şi documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ şi pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea unor impozite sau taxe.

In urma prezentarii datelor de mai sus, evaluatorul concretizeaza urmatoarele aspecte:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate extravilan
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;

Comparabilele au fost selectate dintre proprietatile care au aceeasi CMBU, au fost selectate comparabile cu diferente cat mai mici intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile, deoarece in acest mod marja de eroare aferenta metodei comparatiei directe este mai mica, iar increderea in rezultat este mai mare; comparabilele selectate sunt tranzactionate recent.

Datele comparabilelor prezentate au fost verificate, centralizate, si analizate fapt ce ne conduce la o mai mare credibilitate asupra valorii rezultate.

Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor - editia 2023** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data:
20.10.2023

Cu stima,
Evaluator titular specializarea EPI

Ruginosu Doinita

