

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA HORIA

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 449 mp- teren curti - constructii, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului local Horia, aferent constructiei proprietatea SC G&T TRANS SRL

Consiliul Local al comunei Horia, Judetul Neamt;

Luand in considerare:

- cererea nr. 9818 din 08.10.2024, inaintata de SC G&T TRANS SRL, cu domiciliul in comuna Horia, sat Horia, str. Campului, nr. 70, judetul Neamt, prin care solicita cumpararea terenului concesionat in baza contractului de concesiune nr. 1041/18.02.2005;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 și următoarele din NCC;
- Autorizație de construire nr. 4/06.02.2023 și proces verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 2527/20.03.2023;
- HCL nr. 98 din 28/10/2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Horia;
- contractul de concesiune nr. 1041/18.02.2005 emis de Primaria Comunei Horia si Act Aditional la contractul de concesiune nr. 1 din 31.01.2022;
- referatul de aprobare nr. 11802 din 22.11.2023 intocmit de viceprimarul comunei Horia;
- raportul de specialitate nr. 9793 din 08.10.2024 intocmit de responsabilul UAT din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Raportul de evaluare nr. 2/10 din 08.10.2024 inregistrat sub nr. 9820/08.10.2024 intocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Ruginosu Doinita, pentru teren intravilan situat în sat Horia, comuna Horia, strada Campului, nr. 70, jud. Neamț;
- rapoartele Comisiilor de specialitate, precum si avizul de legalitate al secretarului general al localitatii;

In conformitate cu prevederile :

- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile 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 449 mp, categoria de folosinta curti - constructii, cu numar cadastral 52563, CF 52563/UAT HORIA, situat in comuna Horia, sat Horia, str. Campului, nr. 70, proprietate privata a comunei, in administrarea Consiliului Local al Comunei Horia, aferent constructiilor realizate de SC G&T TRANS SRL.

Art. 2 – (1) Se insuseste Raportul de evaluare nr. 2/10 din 08.10.2024 de catre evaluator autorizat Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria comunei Horia sub nr. 9820 din 08.10.2024, anexa nr. 1, parte integranta din prezentul proiect de hotarare, prin care se stabileste evaluarea terenului la pretul de 6340 euro (14,12 euro/mp.)

(2) Pretul de vanzare a terenului stabilit de Consiliul local este de 6340 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 termen de 15 zile de la primirea notificarii.

Art. 7 – Secretarul general al localitatii va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului – judetul Neamt in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate si se aduce la cunostinta publica prin afisare pe site-ul institutiei la adresa :
• www.primariahorianeamt.ro.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vanzarii suprafetei de 449 mp- teren curti - constructii, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului local Horia, aferent constructiei proprietatea SC G&T TRANS SRL

Date generale – premisele 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 preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste printr-un Raport de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, pret insusit prin HCL de catre Consiliul local al comunei

Scopul elaborarii studiului de oportunitate :

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

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

Elemente juridice si tehnice privind bunul imobil

Elemente juridice

Imobilul propus spre vanzare situat in comuna Horia, sat Horia, **strada Campului, nr. 70, localitatea Horia, comuna Horia, Judetul Neamt a fost atribuit SC G&T TRANS SRL prin contract de concesiune.**

Imobilul nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instantelor de judecata in care autoritatea publica este parte in proces;

Terenul supus vanzării face parte din domeniul privat al comunei Horia, are categoria de folosință curți construcții și nu face obiectul legilor proprietății; valoarea de inventar al terenului este de 17847 lei la data de 31.12.2023.

SC G&T TRANS SRL au concesiionat suprafata de teren in baza contractului de concesiune nr. 1041/18.02.2005. Pe suprafata de teren concesiionata este edificata o constructie in suprafata de 15 mp, a fost amenajata pentru parcare masini, imprejmuit partial.

De asemeni conform autorizatiei nr. 22/11.04.2024 si a Prcesului verbal de receptive nr. 5567/11.06.2024 s-au realizat lucrarile de constructie: platforma betonata pentru parcare masini.

Conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 363 alin. (1) *Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel; art. 364 (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Elemente tehnice

Terenul in suprafata de **449 mp** este situat in intravilanul comunei Horia, sat Horia, **strada Campului, nr. 70**, categoria de folosinta curti - constructii, evidentiat in cartea funciara a comunei Horia cu nr. 52563, avand numarul cadastral 52563/ 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 G&T TRANS 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.-

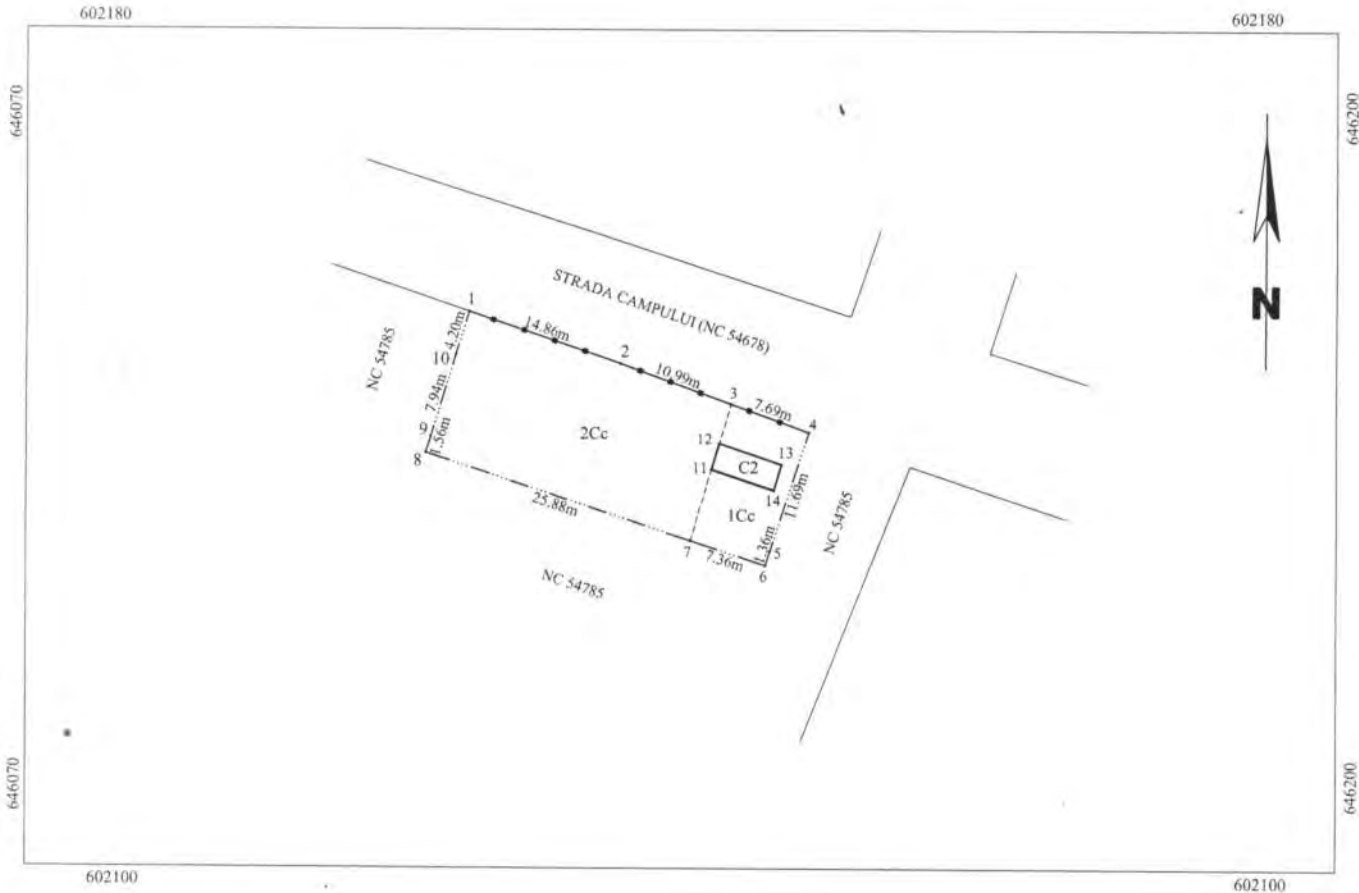
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 16

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52563	449 mp	Str. Campului, Nr. 70, Loc. Horia, Com. Horia, Jud. Neamt

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
52563	HORIA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	99	Terenul este imprejmuit partial cu gard de metal.
2	Cc	350	
Total		449	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C2	CA	15	Anexa (P) - cu suprafata construita desfasurata = 15 mp, construita in anul 2023.
Total		15	

Suprafata totala masurata a imobilului = 449 mp

Suprafata din act = 449 mp

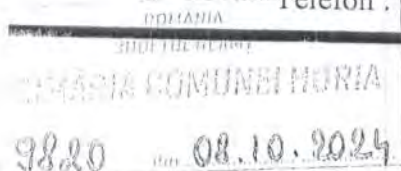
Executant DRIMBOI C. Constantin Certificat de autorizare seria RO-B-F, nr.0168 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Constantin Drimboi Semnat digital de Constantin Drimboi Data: 2024.07.11 12:34:22 +03:00 Motiv: Seria RO-B-F, nr.0168, categ A Semnatura si stampila Data - 09.07.2024 AP	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Apetrei Andreea Semnat digital de Apetrei Andreea Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI
--	--

Expert evaluator ANEVAR Ruginosu Doinita - Numar legitimatie : 15812

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

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

Anexa nr.1 la HCL nr. 76 din 10.10.2024



Nr. 2/10 din 8.10.2024

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

*TEREN curti constructii intravilan – 449 mp, strada Câmpului nr. 70,
Loc. Horia, com. Horia*

CF 52563

PROPRIETAR: Comuna Horia-domeniul privat al comunei

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

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

-OCTOMBRIE 2024-



Catre,
Primaria Comunei Horia
Consiliul Local

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

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN “-449 mp teren curti constructii intravilan, ocupat de o anexa si o platforma betonata pe suprafata de 350 mp.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 8.10.2024, indica valoarea de piata totala de :

**Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 449 mp de 31.554 lei
echivalentul a 6340 euro.**

(14,12 euro/mp)
(valoarea nu include TVA)

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

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2024, 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 2024, cu respectarea recomandarilor si metodologiilor de lucru indicate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Observatii :

- Valoarea de piata estimata va fi folosita pentru vanzare;
- Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, categoria curti constructii, avand o suprafata de 449,00 mp;
- Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 4,9770 lei

1. Client (Beneficiar)	CONSILIUL LOCAL HORIA
2. Executant	Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI
3. Proprietăți evaluate	449 mp teren curti constructii, situat in intravilanul localitatii Horia, com. Horia ocupat de o anexa, amenajat pentru parcare masini cu platforma betonmata pe suprafata de 350 mp, imprejmuit partial
4. Scopul evaluării	Determinarea valorii de piata pentru vânzare
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 2024); 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 indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

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

1.3. Scopul evaluării

Determinare VALOARE DE PIATA .

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

1.4. Identificarea subiectului evaluării

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de 449 mp, situat in loc. Horia.

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

1.5. Tipul valorii

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este 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 Comuna Horia.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată : 8.10.2024

Data raportului de evaluare este 8.10.2023.

Data inspecției proprietății a fost 07.10.2024.

➤ Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,9770 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 înconjurător. Natura, specificările și adecvarea serviciilor au rezultat de pe piața imobiliară din zonă.

1.9. Inspecția proprietății

Proprietatea a fost inspectată în data de 07.10.2024, de către subsemnata, împreună cu un reprezentant al Primăriei. Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

1.10. Concluziile inspecției

-zona în care se afla amplasamentul este o zonă mixtă (rezidențial și servicii), formată din locuințe unifamiliale vechi și noi, pe partea stângă a localității a sensului de mers Horia-Bacău, pe o stradă perpendiculară pe E 85, fiind în zonă limitrofă.

-zona dispune de energie electrică și gaz.

Accesul se face din strada Campului în partea de N și din alea acces din partea E.

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 (documentații topografice/cadastrale); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor și terenurilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

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

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

5. Se presupune că toate studiile tehnice/ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

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

7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport. Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

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

[Stampa circulară și semnătură]
Spec. de evaluare nr. 179
Data: 10.05.2022
Evaluat de: [semnătură]
Evaluat de: [semnătură]

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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

1.15. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Prezentul raport de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2024, adoptate de ANEVAR, și nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client;
- inspecția amplasamentului și a zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimate în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR;

2.2. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

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

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă

fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare, in cazul de fata, avand in vedere ca terenul este ocupat de o anexa si motivat ca se afla in zona mixta, preponderat de servicii, este cea de servicii .

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

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

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

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita

la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situația juridică și surse de informații

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

- Extras de Carte Funciară-NC 52563

3.2. Date despre localizare, localitate și vecinătăți

➤ Câteva date generale despre comuna Horia, județul Neamț :

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 în care se afla terenul este mediu circulată iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru localitatea Horia. -zona în care se afla amplasamentul este o zonă mixtă (rezidențial și servicii), formată din locuințe unifamiliale vechi și noi, pe partea stângă a localității a sensului de mers Horia-Bacău, pe o stradă perpendiculară pe E 85, fiind în zonă limitrofă.

-zona dispune de energie electrică și gaz

Accesul se face din strada Campului în partea de N și din aleea acces din partea E.

În imediata apropiere există magazine pentru aprovizionarea zilnică curentă. În zona (centrul localității) se afla instituții de învățământ mediu, Primărie, cabinet medical, farmacie. Ambiantul este liniștit și civilizat.

3.4. Descrierea terenului

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator, în prezența reprezentanților proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine. La deplasarea în teren, pentru efectuarea constatarilor pre-evaluatorii, au rezultat următoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafața de **449,00 mp**. Este situat în intravilanul localității Horia, pe partea stângă a localității, din sensul de mers Horia-Bacău, ocupat de o anexă. Categoria de folosință : curți construcții. Este de forma regulată și bine delimitat față de vecinătăți.

3.5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

Sursele de informare utilizate sunt tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare, cunoscute de

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

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

4. Analiza pietei imobiliare

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 - Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea supusă evaluării o considerăm ca o proprietate de tip teren liber, situată în loc. Horia, astfel piața specifică proprietății este cea a terenurilor libere intravilane, situate în zone similare și pretabile pentru dezvoltări rezidențiale sau mixte.

4.2. Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 60 %.

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 prețurilor 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

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza Localității Horia și Cotu Vames.

Pe piața specifică proprietății supusă evaluării sunt oferite spre vânzare un număr relativ mic de terenuri libere, iar prețurile variază direct proporțional cu zona în care este situat acesta, cu suprafața, cu accesul la proprietate și bineînțeles cu posibilitățile de exploatare ale acestuia. Proprietățile imobiliare care se apropie ca și caracteristici de proprietatea în speță au prețuri de ofertă cuprinse între 33 și 45 euro/mp.

Ofertanții sunt în general persoane fizice care dețin terenuri pretabile pentru construcția unor

locuințe rezidențiale, cu suprafețe cuprinse între 685-5600 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

	Minim	Maxim	Medie
Pret €/mp	33,00	45,00	39,00
Pret oferta vanzare €	36.300	252.000	144.150
Su teren mp	1100	5600	3350

În raport la capitolul anexe sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare.

4.5.Cererea

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Cererea pentru terenuri a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Cererea se menține la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietățile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilități etc.) existând în continuare cerere și tendința de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietății și posibilitățile de finanțare a achiziției. Cererea pentru proprietăți de tipul celei subiect este în principal manifestată din partea investitorilor care doresc să dezvolte proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială. Cererea este influențată și de existența unor proprietăți similare sau care sporesc atractivitatea zonei.

Cererea pentru spații de locuit este în continuare afectată de situația economică generală a țării, de incertitudinile unei direcții clare în ceea ce privește mediul de afaceri imobiliare pe termen scurt și mediu, astfel că cei mai mulți potențiali clienți sau investitori preferă să rămână în așteptare, având ca obiectiv achiziționarea de proprietăți imobiliare cu prețuri foarte scăzute.

La data curentă se estimează o cerere medie pentru proprietăți similare;

-Prețul de vânzare variază în funcție de suprafețele de teren, amplasare, utilități;

4.6.Echilibrul pieței.

În acest moment piața se găsește într-un moment de transformare. La data evaluării, piața imobiliară specifică tinde să se reglementeze, oferta fiind mai mare decât cererea, numărul tranzacțiilor încheiate în ultima perioadă a crescut. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului. În baza informațiilor privind ofertele/tranzacțiile de terenuri, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor. Intervalul de negociere identificat la nivelul zonei este de până la 5%-15% în cazul terenurilor - aspect ce denotă faptul că piața imobiliară la momentul actual este o piață a cumpărătorului, în care vânzătorul este nevoit să încheie tranzacții cu plaje medii de negociere. A fost analizat nivelul și evoluția prețului pentru terenuri cu destinație agricolă, terenuri intravilane .

Concluzie:

Pentru amplasamentul evaluat, în prezent cererea este puțin crescută, fiind influențată și de condițiile nefavorabile de pe piața în ceea ce privește puterea de cumpărare, lipsa de capital a investitorilor și stagnarea investițiilor, și limitarea prezumtivilor cumpărători, din cauza faptului că nu are ieșire la stradă, iar cei care pot cumpăra terenul, fiind doar vecinii.

Evaluarea proprietatii. Abordarea în evaluare și raționamentul

Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

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

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

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

Importanța acestor criterii a fost luată în calcule în ordinea descrescătoare a prezentării lor.

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

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice,

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

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferta		
		A	B	C
Tipul comparabilei		OFERTĂ	OFERTĂ	OFERTĂ
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restricții legale	A	similare	similare	similare
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	Aug.-24	aug.-24	aug.-24	aug.-24
Localizare:	Horia	Horia	Horia	Horia
Locație comparabilei vs locație subiect:	semicentral	semicentral	semicentral	semicentral
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	736	5600	1100	685
Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox :	12	40	14	12
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/nu/nu/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Pret total (EURO)		252.000	36.300	23.950
Pret / mp (EURO)		45	33	35

8. MENTIUNI FINALE

8.1.Declaratie privind conformitatea evaluarii(certificarea)

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific ca:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
 - analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
 - nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
 - suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
 - analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

8.2.Validitatea raportului de evaluare și 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:

- Prezentă 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 vecinatate 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 fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
 - Procesul evaluării presupune o serie de calculi 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.



Elemente de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Horia-Cîmpului nr. 70	Ilv Horia	lv Horia	lv Horia
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	449	5600	1100	685
Pret vanzare (euro)		252.000	36.300	23.950
Pret vanzare (euro/mp)		45,00	33,00	35,00

TIP COMPARABILA

Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare unitara		-15%	-15%	-15%
Ajustare totala		-6,75	-5,00	-5,25
Pret de vanzare ajustat		38,25	28,00	29,75

DREPTUL DE PROPRIETATE

Drept de proprietate transmis	deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		38,25	28,00	29,75

RESTRICȚII LEGALE

Restrictii-urbanistice	rezidential	similar	similar	similar
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		38,25	28,00	29,75

CONDITII DE FINANTARE

Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		38,25	28,00	29,75

CONDITII DE VANZARE

Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		38,25	28,00	29,75

CONDITII DE PIATA

Conditii ale pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		38,25	28,00	29,75

LOCALIZARE

Cu Acces din	Str.Campului 70	-Horia-mai favorabil	Intravilan Horia-mai favorabil	intravilanHoria-E85-mai bun
Ajustare unitara		-20%	-20%	-20,00%
Ajustare totala		-7,65	-5,60	-5,95
Pret de vanzare ajustat		30,06	22,40	23,80

CATEGORIE

Intravilan/extravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara		0%	0%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		30,06	22,40	23,80

DESTINATIE

Ce, A, P,	Conform certif. Urbanism	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
Ajustare unitara		0%	0%	0,00%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare ajustat		30,06	22,40	23,80

UTILITATI

Curent	Da	da	da	da
Apa curenta	nu	da	da	da

Canalizare	nu	da	da	da
Gaze	da	da	da	da
Altele(tf, cablu tv)	Da	da	da	da
Ajustare unitara		-35%	-35%	-35%
Ajustare totala		-10,50	-7,84	-8,33
Pret de vanzare ajustat		20,10	14,56	15,47

CARACTERISTICI FIZICE

Topografie	dreapta	dreapta	dreapta	dreapta
forma	regulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Suprafata teren	449	5600	1100	685
Ajustare unitara		-10,00%	-3%	0,00%
Ajustare totala		-2,00	-0,44	0,00
Pret de vanzare ajustat		18,10	14,12	15,47

Ajustare totala neta		26,90	18,88	19,53
Pret ajustat (euro/mp)		18,10	14,12	15,47

Suprafata	449
Opinie/mp	14,12 euro
Valoare estimata EURO	6340
Valoare LEI	31.554
Curs valutar	4,9770
Data evaluarii	8.10.2024

Valoarea pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei **C2** deoarece terenului **C2** i-au fost aduse cele mai putine corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate

Valoarea unitară = 14,12 EUR /mp

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin piață, este de

6340 euro echivalent a 31.554 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în raport a fost obținută următoarea valoare (rotunjite):

6340 euro echivalent a 31.554 lei



Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață (rotunjită).

- ✓ La baza estimării au stat tranzacțiile între persoane fizice respectiv ofertele regăsite pe piață;
- ✓ Valoarea este valabilă exclusiv în limita ipotezelor și condițiilor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva;

Data: 08.10.2024

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița



