ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL
COMUNA HORIA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 3503 mp– teren curti - constructii,- intravilan, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului Local Horia, aferent constructiei proprietatea SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL SRL

Consiliul Local al comunei Horia, Judetul Neamt;

Luand in considerare:

- cererea nr. 6178 din 30.06.2025, inaintata de SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL SRL, cu sediul in Comuna Horia, sat Cotu-Vames, strada Plopului, nr. 123, judetul Neamt, prin care solicita cumpararea terenului concesionat in baza contractului de concesiune nr. 8054/28.09.2017;
- art.859 alin. (2), art. 876, art. 1650, art. 1657, art.1730 şi următoarele din NCC;
- Autorizaţie de construire nr. 2/14.01.2022 şi proces-verbal la terminarea lucrărilor nr. 8505/18.10.2022;
- contractul de concesiune nr. 8054/28.09.2017 emis de Primaria Comunei Horia;
- referatul de aprobare nr. 9125 din 25.09.2025 intocmit de primarul comunei Horia;
- raportul de specialitate nr. 9126 din 25.09.2025 intocmit de compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Raportul de evaluare nr. 4/9 din 18.09.2025 inregistrat sub nr. 9058/25.09.2025 intocmit de expert evaluator atestat ANEVAR Ruginosu Doinita, pentru teren curti-constructii –intravilan, situat în sat Cotu-Vames, strada Plopului, nr. 123 , comuna Horia, jud. Neamț;

In conformitate cu :

- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 al Consiliului Local, precum si avizul de legalitate al secretarului general al localitatii;
- anuntul privind propunerea de dezbatere publica nr. 9264 din 01.10.2025.

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.(1), 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 3503 mp, categoria de folosinta curti – constructii-intravilan cu numar cadastral 53757, CF 53757/UAT HORIA, situat in comuna Horia, sat Cotu-Vames, strada Plopului, nr. 123, proprietate privata a comunei, in administrarea

Consiliului Local al Comunei Horia, aferent constructiilor realizate de SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL SRL.

Art. 2 – (1) Se insuseste Raportul de evaluare nr. 4/9 din 18.09.2025 intocmit de catre evaluator autorizat Ruginosu Doinita, inregistrat la Primaria comunei Horia sub nr. 9058/25.09.2025, anexa nr. 1, parte integranta din prezentul proiect de hotarare, prin care se stabileste evaluarea terenului la pretul de 40810 euro (11,65 euro/mp.)

(2) Pretul de vanzare a terenului stabilit de Consiliul local este de 40.810 euro (valoarea in lei va fi stabilita la cursul valutar B.N.R. din ziua efectuarii plății).

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. 95
Din 31.10.2025
Ex.5/ Ds I/6
BIC/CAE

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI HORIA

Anexa la H.C.L. nr. 95 / 31.10.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vanzarii directe a suprafetei de 3503 mp– teren curti - constructii,- intravilan, apartinand domeniului privat al comunei Horia, judetul Neamt, in administrarea Consiliului Local Horia, aferent constructiei proprietatea SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL 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 Cotu-Vames, **strada Plopului, nr. 123, Judetul Neamt a fost atribuit SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL 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 ***171.422,00 lei*** la data de 31.12.2024.

SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL SRL au concesionat suprafata de teren **in baza contractului de concesiune nr. 8054/28.09.2017. Pe suprafata de teren concesionata sunt edificate doua constructii: una in suprafata de 135 mp cu destinatia "spalatorie si vulcanizare auto" si cealalta in suprafata de 217 mp cu destinataia "garaj auto", ambele intabulate confiem NC 53757-C1 si NC 53757-C2.**

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 **3503 mp** este situat in comuna Horia, sat Cotu Vames, **strada Plopului, nr. 123**, categoria de folosinta curti – constructii- extravilan, evidentiat in cartea funciara a comunei Horia cu nr. 53757, avand numarul cadastral 53757/ 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 LASTRO CONSTRUCT GENERAL 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.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PRIMĂRIA COMUNEI HORIA
Nr. 9058 din 25.09.2025

Nr. 4/9 din 18.09.2025

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU STABILIRE VALOARE DE PIATA

TEREN Curti constructii intravilan – 3503 mp, Loc. Cotu Vames, com. Horia CF 53757 -
PROPRIETAR: Comuna Horia

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

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

-SEPTEMBRIE 2025-

RUGINOSU DOINIȚA

171.422 lei

Catre,

Primaria Comunei Horia

Consiliul Local

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

La cererea dumneavoastra am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara „ TEREN "-53757 mp teren curti constructii, ocupat de spalatorie auto, vilcanizare si un garaj auto.

Sinteza evaluarii prezinta succint datele de baza ale raportului si concluzia evaluatorului, care astazi 18.09.2025, indica valoarea de piata totala de :

Rezulta pretul de vanzare pentru suprafata totală de 3503 mp de 206.886 lei echivalentul a 40.810 euro.

(11,65 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 2025, SEV 100 – Cadrul General, Standarde Generale (SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 104) si Standarde referitoare la drepturi asupra proprietatii imobiliare SEV 230, la care se adauga Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV 630) ediţia 2025, 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 3503,00 mp;*
- *Prezenta valoarea de piata va fi utilizata numai in scopul sus mentionat.*

Curs valutar BNR la data evaluarii : Curs euro : 5,0695 lei

1. Client (Beneficiar)	*CONSILIUL LOCAL HORIA*
2. Executant	*Evaluator autorizat ANEVAR, ing. Ruginosu Doinita, legitimatie 15812, specializarea EPI*
3. Proprietăţi evaluate	*3503 mp teren curti constructii, situat in intravilanul localitatii Cotu Vames, com. Horia, ocupat de 2 constructii, proprietatea comunei Horia ,imprejmuit.*
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 piaţă, a proprietăţilor imobiliare în speţă (Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.– Standardele Internaţionale de Evaluare 2025); Conceptul valoare de piaţă presupune un preţ negociat pe o piaţă deschisă şi concurenţială unde participanţii acţionează în mod liber.*

1. Termenii de referinta ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

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

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

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

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

1.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

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

1.3. Scopul evaluării

Determinare VALOARE DE PIATA .

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

1.4. Identificarea subiectului evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa dintr-un teren intravilan, avand o suprafata totala de **3503 mp**, situat in loc. Horia.

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

1.5.Tipul valorii

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

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

a. o tranzacţie ipotetică,

b. o tranzacţie reală,

c. o tranzacţie de achiziţie (sau intrare)

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

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

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

(a) Tipuri ale valorii definite în IVS:

1. Valoarea de 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.).

- *Avand in vedere scopul pentru care s-a intocmit prezenta lucrare, valoarea estimata reprezinta o valoare de piata, stabilita la momentul efectuarii lucrarii si in conditiile de piata specifice acestei etape.*

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" (definitie extrasa din Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025).
Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
Majoritatea tipurilor valorii reprezintă prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării.

1.6. Drepturile evaluate.

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de Tofan Petru-Titlu de proprietate nr. 6273/1.04.2015.

1.7. Data evaluării. Data raportului. Data inspecției

Data evaluării este data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimata : 18.09.2025
Data raportului de evaluare este 18.09.2025.
Data inspecției proprietății a fost 16.09.2025.

- Curs BNR la data evaluarii : *1 euro = 5,0695 lei.*

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspectia in teren a obiectivului si pe baza documentelor de proprietate puse la dispozitie de proprietar, evaluatorul incluzand in aceasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piata a obiectivului, neomitand deliberat informatii care dupa cunostinta sa sunt certe.
"Evaluatorul a examinat Planul de situație/schița de dezmembrare/fișa bunului imobil vizată de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. 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 estimata pentru proprietatea identificată în raport. Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si suprafata imobilului cade in sarcina celui care a intocmit documentatia topografica si cadastrala. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor si

starii imobilului este a evaluatorului si a beneficiarului raportului de evaluare. Nu exista date si informatii speciale privind starea solului si a fundatiilor. Nu exista informatii speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu inconjurator. Natura, specificatiile si adecvarea serviciilor au rezultat de pe piata imobiliara din zona

1.9. Inspectia proprietatii

Proprietatea a fost inspectata in data de 16.09.2025, de catre subsemnata, impreuna cu un reprezentant al Primariei. Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.10. Concluziile inspectiei

-zona in care se afla amplasamentul este o zona limitrofa, la limita cu extravilanul, paralel cu strada Luncii, în prelungirea SC Frivas Construct.

Accesul - **are acces din proprietatea SC Frivas Construct în partea de sud.**

1.11.Amploarea investigatiei

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

1.12.Natura şi sursa informaţiilor utilizate

A. *Informaţii primite de la client* :

- informaţii certe :

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

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral clientului.

B. *Informaţii colectate de evaluator* :

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate- www.maps.google.com, google earth, geoportal ancpi, programul TransDatRo4.01;
- date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informaţii de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate;
- manuale şi cataloage de costuri; date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicaţii şi internet;
- date despre preţuri, chirii, neocupare şi rate de capitalizare publicate de principalii analişti de piaţă recunoscuţi, alte analize şi opinii publicate.

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

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

1.13. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea stabilita în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care

urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nicium fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris.

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

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

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

4. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

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

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

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

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

9. Observatiile sau eventualele modificari de date sau informatii survenite dupa predarea prezentului raport de evaluare pot fi formulate in scris de beneficiarul raportului in maxim trei zile de la primirea lui. In caz contrar se presupune ca beneficiarul raportului si l-a insusit in totalitate si nu are nici o obiectie de orice natura.

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

11. Valoarea estimată în raport se referă la întreaga proprietate şi orice divizare sau alocare a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de divizare/alocare a fost prevăzută în raport.

12. Nu se cunosc informaţii dacă imobilul a fost expertizat tehnic privind clasa de risc seismic a clădirilor aflate pe teren.

13. Evaluatorul a instiintat pe beneficiarul raportului de faptul ca este necesara evaluarea intregii clase de constructii si terenuri in momentul in care se intocmeste, la trei ani, evaluarea pentru inscrierea in situatiile financiare. Daca nu s-a intamplat acest lucru responsabilitatea este in intregime a benefiaciarului evaluarii.

14. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor si/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unei autorităţi judiciare.

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de catre beneficiar decat in scopul declarat, folosirea in alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

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

1.15. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare

> Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV100 - Cadru general (IVS - Cadru general) şi SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS101).*

> Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 - Documentare şi conformare (IVS 102),* prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerinţelor *SEV 103 - Raportare (IVS 103).*

> Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ţinut cont şi de prevederile *SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400) şi GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.*

> Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privirea la valoarea de piaţă a dreptului de proprietate asupra proprietăţii imobliare deţinută de acesta cu respectareade prevederile *SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare* .

Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

2.1.Etapele parcurse

-documentarea, pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre client;
-inspectia amplasamentului si a zonei;

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

2.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Valoarea de piaţă a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potenţialul şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 contribuţia sa la valoarea totală a grupului.
Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerinţe :
a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii de pe piaţă;
b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;
c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piaţă, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

2.3.Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piaţă este cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor.*
Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile. Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.
Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă. Dacă nu există suficiente informaţii, aplicabilitatea abordării prin piaţă poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informaţii despre tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile se pot utiliza informaţii privind oferte de proprietăţi similare disponibile pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.
Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) şi

că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informaţii (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate şi raţionamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile.
Trebuie luate în considerare diferentele dintre următoarele elemente :

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piată sunt :
a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

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

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piată, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietătii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.
In abordarea prin piata, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

3. Prezentarea datelor despre proprietate

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

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

- Extras de Carte Funciară-NC 53757
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului .

3.2. Date despre localizare, localitate si vecinatati

- *Cateva date generale despre comuna Horia, judetul Neamt* :

Comuna se află în sud-estul judeţului, la confluenţa râului Moldova cu Siretul, pe malul drept al celor două râuri, la sud de municipiul Roman. Este străbătută de şoseaua naţională DN2, care leagă Romanul de Bacău. La Horia, acest drum se intersectează cu şoseaua naţională DN15D, care leagă Romanul de Piatra Neamţ. În aceeaşi intersecţie, din două drumuri se ramifică şoseaua judeţeană DJ207C, care o leagă spre sud-est de Ion Creangă şi Valea Ursului. Tot la Horia, din

DN15D se ramifică şoseaua judeţeană DJ157, care duce spre vest la Trifeşti,Făurei, Mărgineni, Dochia, Dumbrava Roşie şi Piatra Neamţ (unde se termină în DN15). Prin comună trece şi calea ferată Bacău–Roman, care este deservită de halta de călători Trifeşti.

3.3.Caracteristicile zonei

Zona in care se afla terenul este mediu circulata iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obisnuit pentru localitatea Horia. Drumul de acces – strada Plopului. In imediata apropiere nu exista magazine pentru aprovizionarea zilnica curenta. Este intr-o zona limitrofa.

3.4.Descrierea terenului

Inspecţia proprietăţii a fost realizată de către evaluator ,în prezenţa reprezentantilor proprietarului. La această dată evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziţie de către proprietar, a inspectat vecinătăţile acesteia şi proprietatea în sine.
La deplasarea in teren, pentru efectuarea constatarilor preevaluatorii, au rezultat urmatoarele aspecte :

Terenul de evaluat are suprafata de **3503,00 mp**. Este situat in intravilanul localitatii Cotu Vames, la iesire din localitate, pe partea dreapta a sensului de mers spre Ion Creanga. Categoria de folosinta : curti constructii. Este de forma aproximativ regulata si foarte bine delimitat fata de vecinatati. Terenul este plan, **si are acces la strada Plopului**. Dimensiunile laturilor perimetrale sunt : sunt trecute pe plan.

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

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietati imobiliare similare, cunoscute de evaluator, oferte din presa locala si de pe site-urile imobiliare specializate. Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.
De asemenea s-a purtat o discutie de informare cu un reprezentant al Agentiei imobiliare ACASA.
In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata *dreptul de proprietate deplin*, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricţii impuse de proprietarul anterior sau restricţii impuse prin contract, etc.).

4. Analiza pieţei imobiliare

4.1.Definirea pietei imobiliare specifice

În accepţiunea SEV 100 - Cadrul general, "Piaţa imobiliară" este mediul în care proprietăţile imobiliare se pot comercializa, fără restricţii, între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Părţile reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă dar şi la alţi factori de stabilire a preţului, după propria lor înţelegere a utilităţii relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile şi dorinţele personale, în contextul puterii de cumpărare.
În funcţie de tipul proprietăţii, analiza începe cu identificarea segmentului de piaţă adecvat şi a arealului în care se regăseşte acesta, continuând cu evidenţierea principalelor fapte semnificative, prezente şi istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă şi cantitativă a "grupului ţintă" de cumpărători şi a "stocului" de proprietăţi 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 proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Proprietatea supusă evaluării o consideram ca o proprietate de tip teren liber, situată în loc. Horia, astfel piaţa specifică proprietăţii este cea a terenurilor libere

intravilane, situate în zone similare şi pretabile pentru dezvoltări rezidenţiale sau mixte.

4.2.Gradul de construire al zonei

Apreciem gradul de ocupare al zonei la aproximativ 50 %.

4.3.Evolutia valorilor imobiliare

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

4.4.Oferta

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piaţa specifică proprietăţii imobiliare este cea a terenurilor situate pe raza Localitatii Horia si Cotu Vames.

Pe piaţa specifică proprietăţii supusă evaluării sunt oferite spre vânzare un număr relativ mic de terenuri libere, iar preţurile variază direct proporţional cu zona în care este situat acesta, cu suprafaţa, cu accesul la proprietate şi bineînţeles cu prosibilităţile de exploatare ale acestuia. Proprietăţile imobiliare care se apropie ca si caracteristici de proprietatea în speţă au preţuri de ofertă cuprinse între 33 şi 45 euro/mp.

Ofertanţii sunt în general persoane fizice care deţin terenuri pretabile pentru construcţia unor locuinţe rezidenţiale, cu suprafeţe cuprinse între 685-5600 mp, unele fiind chiar mai mici sau mai mari.

	Minim	Maxim	Media
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 proprietăţi comparabile, pentru vânzare.

4.5.Cererea

Pe pieţele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea 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. Pentru ca 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 poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ. În cazul proprietăţii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ţine cont de condiţiile actuale de pe piaţa imobiliară.

Cererea pentru terenuri a stagnat în ansamblul său, în principal datorită încetinirii ritmului de investire. Cererea se menţine la un nivel stabil pe toate segmentele, pentru proprietăţile atractive (cu localizare favorabilă, acces bun, utilităţi etc.) existând în continuare cerere şi tendinţa de stabilizare. Nivelul cererii este în strânsă corelare cu utilitatea proprietăţii şi posibilităţile de

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 țarii, 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 curenta se estimeaza o cerere medie pentru proprietati similare;
-Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, amplasare, utilitati;

4.6.Echilibrul pietei.

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 încheiateîn 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. Întervalul 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, in prezent cererea este putin crescuta, fiind influentata si de conditiile nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor, 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 in evaluare si rationamentul

Abordarea prin piata. Metoda comparatiilor de piata

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 diferentele dintre următoarele elemente :

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piată sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

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

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

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

In abordarea prin piata, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Proprietățile comparabile utilizate în evaluarea terenului sunt prezentate mai jos

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Oferte		
		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 finantare	normale	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	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 / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	12	40	14	12
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Utilitati (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 ma buna 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, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca:

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

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

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

8.2.Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

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

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

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

8.3.Conditii limitative:

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

- Evaluatorul nu are cunoştinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de

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

- Raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultantă sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- Procesul evaluarii presupune o serie de calculi matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori mentionati in prezentul raport;
- Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Elemente de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Horia-Cotu Vames	Iiv Horia	Iv Horia	Iv Horia
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	3503	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
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii-urbanistice	mixt	similar	similar	rezidential
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 Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		0% 0,00 38,25	0% 0,00 28,00	0% 0,00 29,75

CONDITII DE PIATA

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

LOCALIZARE

Cu Acces din	Cu acces	-Horia-mai favorabil	Intravilan Horia-mai favorabil	intravilanHoria-E85-mai bun
Ajustare unitara Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		-20% -7,65 30.06	-20% -5,60 22,40	-20,00% -5,95 23,80

CATEGORIE

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

DESTINATIE

Cc, A, P,	Conform certif. Urbanism	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
Ajustare unitara Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		0,00% 0,00 30,06	0,00% 0,00 22,40	0,00% 0,00 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 Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		-35% -10,52 19,54	-35% -7,84 14,56	-35% -8,33 15,47

CARACTERISTICI FIZICE

Topografie	dreapta	dreapta	dreapta	dreapta
forma	neregulata	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Suprafa teren	3503	5600	1100	685
Ajustare unitara Ajustare totala Pret de vanzare ajustat		-15,00% -2,93 16,61	-20% -2,91 11,65	-22% -3,40 12,07

Ajustare totala neta		28,39	21,35	22,93
Pret ajustat (euro/mp)		16,61	**11,65**	12,07

Suprafata	3503
Opinie/mp	**11,65 euro**
Valoare estimata EURO	**40.810**
Valoare LEI	**206.886**
Curs valutar	5,0695
Data evaluarii	18.09.2025

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 = 11,65 EUR/mp

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

40810 euro echivalent a 206.886 lei

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

40810 euro echivalent a 206.886 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piața 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: 18.09.2025

Expert evaluator ANEVAR,
Ing. Ruginosu Doinița

vârtan

171.422 lei
10 €/mp

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	42925
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194494389

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53757 Horia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Horia, Loc. Cotu Vames, Str PLOPULUI, Nr. 123

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	53757	3.503	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 53757-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 53757-C2; Teren imprejmuit partial cu gard de metal.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2310 / 27/01/2017		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 22, din 20/07/2001 emis de Consiliul Local Comuna Horia; Act Administrativ nr. Adresa nr. 581, din 26/01/2017 emis de Comuna Horia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) **COMUNA HORIA**, -domeniu privat	A1
23451 / 08/05/2025		
Act Administrativ nr. Certificat De Nomenclatură Stradală Nr. 4705, din 07/05/2025 emis de Primăria Comunei Horia; Act Administrativ nr. Certificat de Atestare a Edificării/ Extinderii Construcţiei realizate cu autorizaţie de construire Nr 4704, din 07/05/2025 emis de COMUNA HORIA;		
B2	Se actualizează informaţiile tehnice ale imobilului în sensul evidenţierii a două parcele de teren având categoria de folosinţă curţi construcţii	A1
B3	Se actualizează informaţiile tehnice ale imobilului, ca urmare a modificării adresei, aceasta devenind : Jud. Neamt, UAT Horia, Loc. Cotu Vames, Str PLOPULUI, Nr. 123	A1
B4	Se notează edificarea construcţiilor C1, C2	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
3373 / 30/01/2018		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR.8054, din 28/09/2017 emis de COMUNA HORIA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioadă de 49 de ani 1) **SC LASTRO CONSTRUCT GENERAL SRL**	A1

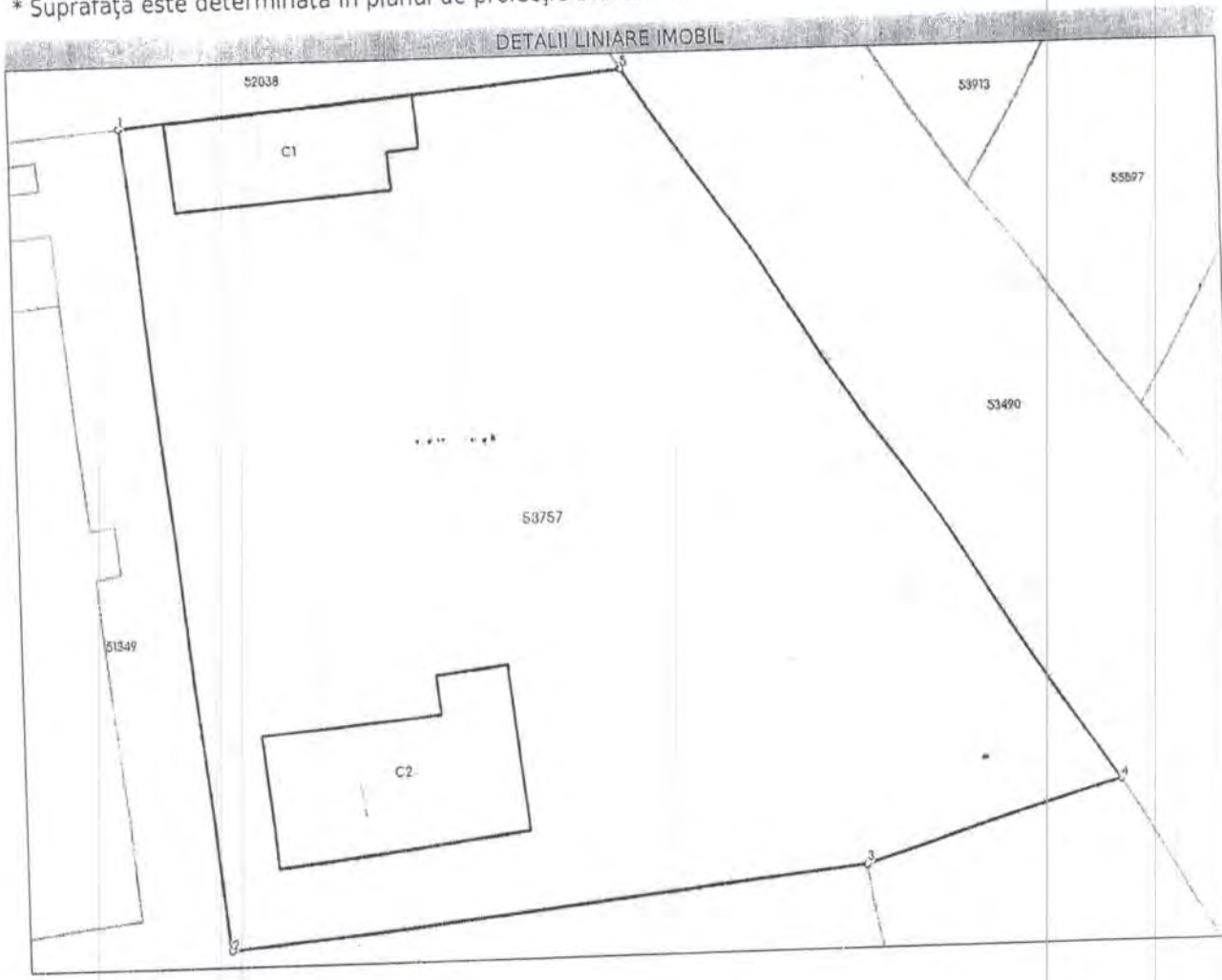
SERP
raport 6 (1000 lei)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53757	3.503	Teren imprejmuit partial cu gard de metal.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	1.265	-	-	-	
2	curti constructii	DA	2.238	-	-	-	Parcare Pavata

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	63.131
2	3	50.204
3	4	21.028
4	5	67.434
5	1	39.662

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
09/09/2025, 09:50

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Formular versiunea ...

Comuna Horia
Cui: **2613737**

Unitatea: **Comuna Horia** Gestiunea: **Terenuri - Privat** Loc folosință: **DOMENIUL PRIVAT AL UATC** Cont activ / Cont amortizare : **211.01.00 / 281.01.00**	Domeniul: **Privat** Paragraf de cheltuieli: **51.2A.01.03 - Autorități executive** Articol bugetar: **71.01.30 - Alte active fixe** Proveniența:

FIȘA MIJLOCULUI FIX

Număr de inventar: **20190** Grupa: Document de proveniență: Valoare intrare: **171.422,00** Valoare inventar: **171.422,00** Amortizare lunară: Accesorii: Descriere: **NIR**	Denumirea mijlocului fix: **a 56 Teren intravilan Cotu Vames nr. cadastral 1412 S=3503 mp COMPLEX HCL 22/20. 07.2001 concesionat LASTRO** Codul de clasificare: **9.2.1 - Terenuri** Data dării în folosință: **31.08.2016** Data amortizării complete: Durata normală de funcționare: **60** luni Durata rămasă de amortizat: luni Valoarea rămasă de amortizat: Valoarea amortizata: Cota de amortizare: lei / an

Caracteristici tehnice: **Nu se amortizează**

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operațiune	Sold inițial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
01.01.2023	SI / PI		Stoc inițial (SI) / Preluare inițială (PI)	0,00	150.280,00	0,00	150.280,00	0,00
01.03.2024	Reevaluare	7	Terenuri domeniul privat	150.280,00	21.142,00	0,00	171.422,00	21.142,00

Semnătura .....

Semnătura .....