



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCĂU

HOTĂRÂRE
privind vânzarea directă a unui lot de teren

Consiliul local al comunei Tarcău, județul Neamț;

Având în vedere prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 8 din Legea nr. 15/2003, republicată, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, modificată și completată;

Urmare a cererii nr. 5.077/21.06.2017 formulată de către domnul Ciucanu Mihai-Sebastian, domiciliat în satul Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, prin care solicită cumpărarea lotului de teren atribuit în baza Legii nr. 15/2003 în vederea construirii unei locuințe proprietate personală;

Analizând expunerea de motive a viceprimarului comunei, prin care se propune aprobarea cererii solicitantului, raportul de evaluare din care rezultă valoarea de piață a terenului, precum și referatul compartimentului *urbanism și amenajarea teritoriului* din cadrul aparatului de specialitate al primarului nr. 6.722/22.08.2017 prin care se arată că s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor la construcțiile autorizate, construcția fiind înregistrată în cartea funciară nr. 52.675 a comunei Tarcău sub numărul cadastral 52.675-C1;

Având în vedere că în urma măsurătorilor cadastrale a rezultat faptul că suprafața terenului pe care a fost edificată construcția este 319 mp, lotul fiind evidențiat ca atare în inventarul terenurilor care aparțin domeniului privat al comunei la poziția lot nr. 78/2 aferentă satului Tarcău, fiind înregistrat în cartea funciară a comunei Tarcău cu nr. 52.675 sub numărul cadastral 52.675 ;

În condițiile în care cererea a fost analizată anterior în ședința consiliului local, dată la care s-a propus demararea procedurilor de evaluare a terenului în vederea înstrăinării acestuia;

Cu avizul comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale consiliului local;

În temeiul art. 123, art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b”, alin. (9) și ale art. 45 alin. (1), alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 (1) Aprobă raportul de evaluare al imobilului inventariat la poziția lot nr. 78/2 a localității Tarcău – teren în suprafață de totală de 319 mp, categoria de folosință curți și construcții, aparținând domeniului privat al comunei - situat în intravilanul localității Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, raport de evaluare întocmit de către S.C. Sisted Eval S.R.L. – expert evaluator autorizat Cozma Mihai – Mugurel și prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Aprobă vânzarea directă a imobilului inventariat la poziția lot nr. 78/2 a localității Tarcău, în suprafață totală de 319 mp, situat în intravilanul localității Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, cu numărul cadastral 52.675, înscris în cartea funciară a comunei Tarcău sub nr. 52.675, **către domnul Ciucanu Mihai-Sebastian (căsătorit)**, cu domiciliul în satul Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, *titular al dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe acest teren, la prețul de 1.276 euro.*

Art. 2 (1) Se desemnează primarul comunei Tarcău pentru ca - în numele unității administrativ-teritoriale - să încheie contractul de vânzare-cumpărare al terenului prevăzut la art. 1, în formă autentică, după ce în prealabil cumpărătorul va achita contravaloarea terenului, în lei la cursul Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, a documentației cadastrale și a raportului de evaluare;

(2) Costurile generate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se suportă de către cumpărător.

Art. 3 Anexa nr. 1 - *raport de evaluare* și anexa nr. 2 - *documentație cadastrală* pentru terenul prevăzut la art. 1 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate, primarului comunei și Instituției Prefectului județului Neamț prin intermediul secretarului unității administrativ-teritoriale, care va proceda și la aducerea ei la cunoștință publică prin afișaj la sediul primăriei.



Președinte de ședință,
Iosif GHERGHELAȘ

Contrasemnează pentru legalitate,
secretar comună Gheorghe JUNCU

Nr. 55 din 27 septembrie 2017

Număr consilieri locali în funcție 13

Hotărârea a fost adoptată în ședința *ordinară* a Consiliului local al comunei Tarcău cu un număr de 11 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva din totalul de 11 consilieri prezenți



RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR:

CIUCANU MIHAI SEBASTIAN
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

OBIECTUL EVALUĂRII:

Teren cu suprafata de 319 mp, categoria curti-constructii, C.F. 52675, Nr.Cad. 52675, amplasat in intravilanul localitatii Tarcau, comuna Tarcău, județul Neamț



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți (cu excepția destinatarului) fără acordul scris și prealabil al SISTED EVAL S.R.L.

SISTED EVAL S.R.L. Str. Aleea Margaretelor, Nr.9, CP- 610013, Piatra-Neamt, judetul Neamt
Tel./Fax: 0333-407.251, Mobil: 0766-266.622, email: sisted.eval@gmail.com, web: www.sistedeval.ro

Către,

PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea: Teren cu suprafața de 319 mp, categoria curți-construcții, situat în intravilanul localității Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, intabulat în Cartea Funciara a Com. Tarcau la nr. 52675, Numar Cadastral 52675, proprietatea comunei Tarcau, din care 300 mp atribuit anterior în baza Legii 15/2003 d. lui Ciucanu Mihai Sebastian.

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI COMUNEI TARCAU / CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TARCAU în calitate de destinatar și d. lui CIUCANU MIHAI SEBASTIAN în calitate de beneficiar.

Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto pe drum comunal DC135 Tarcau-Ardeluta, drum modernizat cu mixturi asfaltice cu o bandă de circulație pe sensul de mers.

Evaluarea este elaborată în scopul vânzării, raportul neputând fi utilizat în alt scop.

Pe terenul evaluat este edificată o construcție tip locuință unifamilială (P+M) cu suprafața necunoscută. Din discuțiile cu reprezentanții Primăriei Tarcau, locuința sus-menționată este proprietatea d. lui Ciucanu Mihai Sebastian și a fost edificată cu toate formele legale (autorizație de construcție, P.V. de recepție la finalizarea lucrărilor, etc); construcția menționată nu participă la formarea valorii terenului evaluat.

Datorită existenței locuinței de mai sus, terenul nu poate fi vândut decât proprietarului construcției sau să rămână în proprietatea Com. Tarcau, piața acestuia fiind restrânsă datorită acestui fapt.

Drepturile de proprietate deținute și evaluate în prezentul raport sunt depline.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate la nivel de prețuri 19.06.2017, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situată în jurul valorii obținute cu abordarea prin piață, metoda comparației.

5.852 Lei, echivalent a 1.276 Euro

Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
Mihai Cozma
Administrator



CUPRINS

1. INTRODUCERE

- Scrisoare de transmitere
- Sinteza
- Certificare

2. PREMISELE EVALUĂRII

3. PREZENTAREA DATELOR

- Amplasament
- Fotografii

4. EVALUAREA, ANALIZA DATELOR, CONCLUZII

5. ANEXE, DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

Certificare:

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare 2017, Standardele Internationale de Evaluare, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere), în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluarea a fost efectuată de către Cozma Mihai Mugurel, expert evaluator, membru titular al ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.11798/2017.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "EUROINS ROMANIA ASIGURARE REASIGURARE S.A."

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



SINTEZA

Proprietatea evaluata	Teren cu suprafata de 319 mp, categoria curti-constructii, intabulat in Cartea Funciara a Com. Tarcau la nr. 52675, Numar Cadastral 52675		
Adresa	Localitatea Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt	Proprietar	COMUNA TARCAU
Data evaluarii	19.06.2017	Solicitantul	CIUCANU MIHAI SEBASTIAN
Data inspectiei	19.06.2017	Documente puse la dispozitia evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> Hotarare nr. 68/28.11.2014; Plan de amplasament; Extras de C.F. pt. Informare nr. 1163 din 28.06.2017.
Destinatar	PRIMARIA COMUNEI TARCAU CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU		
Beneficiar	CIUCANU MIHAI SEBASTIAN COMUNA TARCAU	Ocupantul	CIUCANU MIHAI SEBASTIAN
Tipul valorii	Valoarea de piata	Nume chiras	-
Cea mai buna utilizare	Teren constructibil	Date privind inchirierea :	-
Sarcini privind proprietatea : conform Extras de Carte Funciara prezentat evaluatorului nu sunt, desi din discutiile cu reprezentantii Primariei Tarcau, din suprafata de 319 mp, 300 mp au fost atribuiti anterior in baza Legii 15/2003 d.lui Ciucanu Mihai Sebastian.			

INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA :

Tipul proprietatii : Teren intravilan, categoria curti-constructii
Descriere proprietate : Teren cu suprafata de 319 mp, categoria curti-constructii, intabulat in Cartea Funciara a Com. Tarcau la nr. 52675, Numar Cadastral 52675

DATE PRIVIND LOCALIZAREA

Amplasare	Localitatea Tarcau, Com. Tarcau, jud. Neamt. Zona în care este amplasată proprietatea este zona semi-centrala a comunei Tarcau
Accesul	Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto, prin drum comunal DC135 Tarcau - Ardeluta.
Vecinatati	Conform plan de situatie prezentat si anexat, vecinatatile proprietatii sunt: <ul style="list-style-type: none"> N – cale de acces Com. Tarcau; E – Nr.Cad. 52257; S – Com. Tarcau; V – DC135.

ABORDAREA EVALUARII

ABORDAREA EVALUARII	Abordarea prin comparatie	x
	Abordarea prin extractie	-

REZULTATELE EVALUARII

Abordarea prin comparatie	5.852 Lei
Abordarea prin extractie	-

OPINIA EVALUATORULUI : 5.852 Lei, valoare de piata

- valoarea nu include TVA
- cursul de schimb luat in considerare este de 4,5859 Lei/Euro (cursul valutar BNR valabil in data de 19.06.2017).
- valoarea este valabila in conditiile si ipotezele specificate in raport

Cozma Mihai Mugurel
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



2. SFERA MISIUNII EVALUĂRII

Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii cu numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și a documentelor și informațiilor primite de la proprietar, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- *Pe terenul evaluat este edificată o construcție tip locuință unifamilială (P+M) cu suprafața necunoscută. Din discuțiile cu reprezentanții Primăriei Tarcau, locuința sus-menționată este proprietatea d. lui Ciucanu Mihai Sebastian și a fost edificată cu toate formele legale (autorizație de construcție, P.V. de recepție la finalizarea lucrărilor, etc); construcția menționată nu participă la formarea valorii terenului evaluat.*
- *Datorită existenței locuinței de mai sus, terenul nu poate fi vândut decât proprietarului construcției sau să rămână în proprietatea Com. Tarcau, piața acestuia fiind restrânsă datorită acestui fapt.*
- identificările s-au realizat de evaluator. Nu s-au realizat cântăriri, numărarea sau expertiza tehnică;
- declarațiile clientului, susținute cu acte au fost considerate ca fiind de bună credință;
- valorile estimate în EUR și LEI, sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele mobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- evaluatorul presupune că utilizatorul acestui raport a primit copii ale actelor de proprietate precum și fotografiile.
- previziunile și estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare. Din acest motiv, valabilitatea raportului este limitată în timp (conform condițiilor actuale de piață);

- posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare;
- nici una din părțile raportului (concluzii privind valoarea, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri sau alte căi mediatice, fără acordul scris sau prealabil al evaluatorului.

Obiectul evaluării: Teren cu suprafața de 319 mp, categoria curți-construcții, situat în intravilanul localității Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, intabulat în Cartea Funciara a Com. Tarcau la nr. 52675, Numar Cadastral 52675, proprietatea comunei Tarcau, din care 300 mp atribuit anterior în baza Legii 15/2003 d. lui Ciucanu Mihai Sebastian.

Scopul evaluării: Acest raport a fost elaborat pentru utilizarea exclusivă a Primăriei Comunei Tarcau / Consiliului Local al Comunei Tarcau, în vederea vânzării.

Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al proprietarilor prevăzuți în sinteza, asupra proprietății imobiliare subiect, conform prezentului raport, așa cum sunt prezentate în documentația predată evaluatorului în copie xerox de către beneficiar și anexată la prezentul.

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat, de asemenea, că toate drepturile de proprietate au fost și pot fi transferate integral.

Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de proprietarul actual al imobilului, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Proprietatea s-a evaluat în ipoteza utilizării în continuare, considerată a fi cea mai bună utilizare.

Bazele evaluării, definiții:

Raportul a fost pregătit pe baza recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR, conform scopului prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea vânzării, tipul de valoare adecvat fiind valoarea de piață.

Ca și tip de valoare utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardelor de Evaluare (ediția mai 2017, SEV 100 - Cadru general), este: **"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un de marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"**.

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„Suma estimată ...” se referă la un preț exprimat în unități monetare plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și leaseback, contaprestatiile sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale; **„...un activ ar putea fi schimbat ...”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care intrunește toate elementele definiției valorii de piață la data evaluării;

„...la data evaluării ...” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece prețurile și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru altă dată. Marimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării și nu cele aferente oricărei alte date.

„...între un cumpărător hotărât ...” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate

fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piața. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„...un vânzător hotărât...” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„...într-o tranzacție nepartinitoare...” se refera la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială (de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirias), care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piața, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fara o legatura între ele, fiecare acționând în mod independent.

„...după un marketing adecvat...” înseamnă că activul ar fi expus pe piața în cel mai adecvat mod, pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Sigurul criteriu este ca trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piața. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării;

„...în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent...” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se afla piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței, de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piața cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piața anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piața, disponibile la data evaluării;

„...și fără constrângere...” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

În procesul de evaluare s-a avut în vedere prevederile cuprinse în **Standardele de Evaluare (ediția Mai 2017)**:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea este un proces de estimare a valorii, care este de fapt o calitate a bunului.

Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii bunului pus în vânzare.

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic. Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar.

Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de reprezentanții Com. Tarcau, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Data evaluării este 19.06.2017, la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Estimarea valorii de piață s-a făcut luând în considerare nivelul prețurilor la această dată, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.

Modul de exprimare a valorii și condițiile de plată

Valoarea de piață recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în Lei și EUR, neincluzând cota TVA de 19%.

Valorile propuse au fost estimate în condiții de plată cash, la un curs de referință de 4,5859 Lei/Euro, acestea urmând a se modifica și a nu mai fi valabile în eventualitatea apariției unor schimbări semnificative în nivelul veniturilor previzionate sau a rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare sau al cursului de schimb valutar, ulterioare evaluării.

Inspekția proprietății

Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, la data de 19.06.2017 pe baza documentelor puse la dispoziție de reprezentanții Com. Tarcau și a identificării electronice pe baza geoportal ANCP.

Surse de informații utilizate

Informații:

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ✓ Utilizarea actuală;
- ✓ Informații privind piața imobiliară locală (prețuri, chirii, tranzacții cu imobile similare, etc.);
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ✓ Com. Tarcau care, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, tehnico-economică, utilizare, reparații, etc.) sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ baza de date a evaluatorului și informații despre piața imobiliară obținute de la alți participanți pe piața locală și agenții imobiliare;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet;
- ✓ geoportal ANCP.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

3. PREZENTAREA DATELOR

Obiectul evaluării, situația juridică, Identificarea proprietății, localitatea, zona, vecini:

Teren cu suprafața de 319 mp, categoria curți-construcții, situat în intravilanul localității Tarcau, comuna Tarcau, jud. Neamț, intabulat în Cartea Funciara a Com. Tarcau la nr. 52675, Numar Cadastral 52675, proprietatea comunei Tarcau, din care 300 mp atribuit anterior în baza Legii 15/2003 d. lui Ciucanu Mihai Sebastian.

Accesul la amplasament este posibil cu mijloace de transport auto pe drum comunal DC135 Tarcau-Ardeluta, drum modernizat cu mixturi asfaltice cu o bandă de circulație pe sensul de mers.

Pe terenul evaluat este edificată o construcție tip locuință unifamilială (P+M) cu suprafața necunoscută. Din discuțiile cu reprezentanții Primăriei Tarcau, locuința sus-menționată este proprietatea d. lui Ciucanu Mihai Sebastian și a fost edificată cu toate formele legale (autorizație de construcție, P.V. de recepție la finalizarea lucrărilor, etc); construcția menționată nu participă la formarea valorii terenului evaluat.

Datorită existenței locuinței de mai sus, terenul nu poate fi vândut decât proprietarului construcției sau să rămână în proprietatea Com. Tarcau, piața acestuia fiind restrânsă datorită acestui fapt.

Datele amplasamentului.

În zonă nu se fac prezenți factori de poluare fizică.

Vecinătăți: Conform plan de situație prezentat și anexat, vecinătățile proprietății sunt:

- N – cale de acces Com. Tarcau;
- E – Nr.Cad. 52257;
- S – Com. Tarcau;
- V – DC135.

Asigurarea cu utilități:

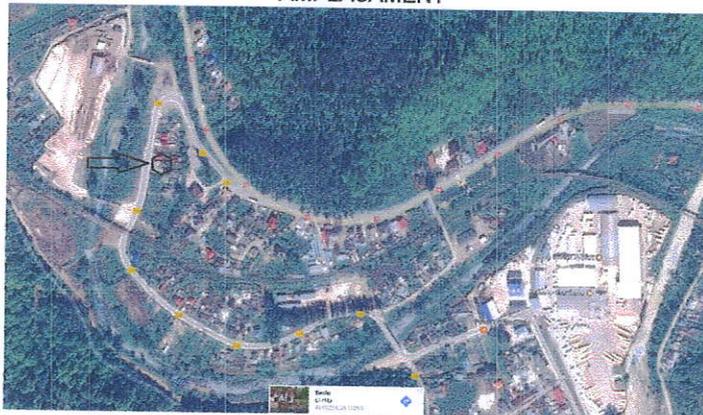
Zona în care se află proprietatea evaluată dispune de toate utilitățile comunei: rețele de energie electrică, apă, drum modernizat, telefonie;

Descrierea proprietății, caracteristici tehnice

Ca urmare a deplasării în teren în vederea efectuării determinărilor preevaluării am constatat și consemnez următoarele: proprietatea supusă evaluării, este constituită din teren categoria curți-construcții, în suprafața de 319 mp, cu forma regulată și relativ plană.

Terenul se încadrează în categoria bun pentru fundare.

AMPLASAMENT



FOTOGRAFI Vecinătăți



Proprietate


Analiza pietei imobiliare specifice

Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatilor evaluate

2016 a fost cel mai bun an pentru piata imobiliara, din 2008 incoace.

S-au vandut peste 700.000 de apartamente, case si terenuri, iar dezvoltatorii au finalizat si pus pe piata

30.000 de apartamente noi. Afacerile au mers excelent și pentru cei care au construit mall-uri sau cladiri de birouri.

Peste 30.000 de locuinte noi au fost gata anul acesta in proiecte rezidentiale din orasele mari. Ca de obicei, cele mai multe au fost in Capitala, dar s-a construit foarte mult și la Cluj, Constanta, Sibiu, Brasov, Iasi sau Timisoara.

S-au vandut mai ales apartamente de doua si trei camere, de 60.000 de euro, prin Prima Casa. Doar in primele nou luni din an s-au dat 27.000 de credite, iar guvernul a anuntat ca programul de finantare va continua pentru cel puțin cinci ani.

Andreea Comsa, manager companie imobiliara: "Reprezinta cea mai mare parte din piata acest prag al programului Prima Casa.

Dar cu toate acestea, noi avem proiecte care depasesc 100 de mii de euro, sunt apartamente ceva mai scumpe, iar anul acesta vanzarile au crescut cu 30-40% pentru aceste apartamente".

Specialistii spun ca in Capitala, cel puțin, se vand foarte bine și apartamentele premium din zone ca Herestrau, Floreasca, Primaverii, chiar daca preturile urca uneori la 3.500 de euro pe metru patrat. In plus, tot mai multe apartamente noi de 80-90.000 de euro apar in centru.

Andreea Comsa, manager companie imobiliara: "Daca pana acum rezidentialul vechi era cautat mai mult pentru ca nu existau proiecte noi in zone centrale, de anul acesta și anul viitor o sa fie tot mai multe proiecte noi in zone centrale"

La nivelul intregii tari, numarul tranzactiilor imobiliare a crescut cu 8,6% in primele noua luni, la peste 703 mii. Aici intra și apartamentele vechi, și terenurile din intravilan.

Un adevarat record a fost stabilit și pe piata imobiliara de spatii comerciale, logistice și in cladirile de birouri. S-au dat in folosinta numai puțin de un milion de metri patrati, asta inseamna o crestere de 88% fata de 2015.

Livrările de spații de retail, logistice și de birouri din acest an s-au ridicat la 956.000 de metri pătrați, în creștere cu 88% față de 2015, marcând astfel cel mai bun an al pieței imobiliare locale din 2008 încoace, potrivit unei analize a DTZ Echinox.

2016 a fost astfel un an cu livrări în creștere semnificativă pe toate segmentele pieței imobiliare, excepție făcând spațiile de birouri din afara Bucureștiului, segment care venea după un an 2015 cu livrări record.

Pentru sectorul spațiilor industriale și logistice a fost chiar cel mai bun din istoria pieței imobiliare locale, cu livrări de aproximativ 380.000 de metri pătrați, creșterea consumului, dar și o cerere mai mare din sectorul industrial, generând un nou val de investiții „la cheie” (built-to-suit), dar și speculative, semn că investitorii și-au recăpătat încrederea în potențialul acestei piețe.

La nivelul tuturor sectoarelor imobiliare analizate, aproximativ 60% din spații au fost construite în București și în împrejurimile Capitalei, remarcându-se ca dimensiune investiții precum mallul ParkLake Plaza (69.000 mp), turnul de birouri Globalworth Tower (54.700 mp) și extinderea parcului logistic P3 Bucharest cu aproape 90.000 mp.

În afara Bucureștiului, printre proiectele importante livrate în acest an pot fi menționate clădirile de birouri dezvoltate de Iulius Group la Iași și Timișoara (42.000 mp în total), mallurile deschise de NEPI în Timișoara (Shopping City Timișoara – 42.000 mp în faza a doua) și Piatra Neamț (27.900 mp) și proiectele logistice și industriale dezvoltate de Immofinanz (Ploiești), WDP (Sibiu, Vâlcea, Brăila), CTP (Cluj, Pitești) sau Transilvania Construcții (Cluj).

Cea mai mare creștere a livrărilor față de anul precedent, de 240%, a consemnat-o sectorul de birouri din București, spațiile noi cumulând o suprafață de circa 290.000 mp.

Mădălina Cojocaru, Partner, Office Agency: „Chiar dacă a fost un an cu livrări semnificative, noile spații de birouri au fost rapid absorbite, păstrând astfel rata de neocupare stabilă, în timp ce chirile au înregistrat chiar o ușoară creștere în zonele centrale și semi-centrale. Pentru 2017 vedem o piață dinamică, cu noi companii care analizează intrarea pe piață și chiriași existenți care caută să se consolideze având planuri de creștere a spațiului ocupat cu procente cuprinse între 20% și 50%. Companiile cărora le expiră contractele de închiriere la finalul anului viitor și chiar în prima parte a anului 2018 sunt deja în piață pentru a-și evalua opțiunile, semn că au mai multă încredere în dezvoltarea businessului din România”.

Proiectele de 370.000 mp finalizate anul acesta în sectorul logistic și industrial reprezintă echivalentul livrărilor din precedenții cinci ani (2011 – 2015) la un loc, iar ritmul susținut de dezvoltare se va mentine și in 2017.

Rodica Tarcavu, Senior Broker, Industrial Agency: „Aproape 190.000 de metri pătrați, reprezentând jumătate din spațiile logistice și industriale finalizate în acest an, au fost dezvoltate în București, după o perioadă de șapte ani în care livrările cumulate au fost de doar 90.000 de metri pătrați, ceea ce reprezintă foarte puțin pentru o capitală europeană. Tendința de dezvoltare a pieței logistice se menține și pentru 2017, când estimăm un nivel al livrărilor la același nivel, focusul investitorilor fiind pe București, Cluj și Timișoara, secundate de Sibiu și Brașov”.

Chiar dacă este departe de cifrele atinse în perioada de boom, și sectorul de retail a avut o evoluție importantă în 2016, nivelul livrărilor, de 237.000 mp, fiind în creștere cu 40% comparativ cu anul precedent.

Bogdan Marcu, Partner, Retail Agency: „Este un moment bun pentru piața de retail, cu creșteri susținute în consum în ultimii 2 ani determinate și de un plan economic stabil, astfel că unii dezvoltatori au accelerat proiectele de retail având un feedback pozitiv, de încredere, din partea retailerilor. Pentru perioada următoare vedem o intensificare a dezvoltării segmentelor de parcuri de retail și convenience centres, mai slab reprezentate în România, comparativ cu alte piețe din regiune. În 2017, focusul va fi direcționat către orașele secundare și terțiare unde nu există o componentă modernă de retail sau aceasta este slab reprezentată, precum și către orașele mari în care, în ciuda faptului că majoritatea sunt deja destul de bine deservite de centre comerciale, dezvoltatorii se vor concentra pe proiecte complementare, ținând cont de potențialul ridicat și în creștere al acestora.”

Sursa: revista ARENA Construcțiilor, ediția nov – dec 2016

Analiza ofertei

Zona în care este amplasată proprietatea analizată, este o zonă preponderent rezidențială și agricolă. Oferta pt. terenuri în această zonă este relativ redusă, dar există.

Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de terenuri libere. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi:

- zona
- dotarea cu utilități
- facilitățile zonei (școli, magazine, mijloace de transport, piața, etc)
- accesul la proprietate
- suprafața
- cheltuieli de întreținere
- îmbunătățiri

Echilibrul pieței

La nivelul loc. Tarcau nu se poate vorbi de o piață a terenurilor funcțională, relativ echilibrată, piața pe care se efectuează tranzacții regulate și care oferă suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți. Problema care afectează echilibrul pieței este dificultatea de finanțare a achizițiilor de proprietăți, în condițiile actuale în care rata dobânzii este încă ridicată și încrederea populației foarte scăzută. Aceasta se reflectă în valoarea și volumul tranzacțiilor. În mod uzual, achiziționarea proprietăților de acest tip, datorită valorilor mari, se face prin intermediul instituțiilor de finanțare.



4.EVALUAREA, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Cea mai bună utilizare a proprietății

Definiție " Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare "

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura terenului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația terenului va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind teren liber pentru construcții.

4.1. Evaluarea terenului:

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati de tipul celui de fata, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a sase tipuri de abordari, cum ar fi:

- Comparatia directa
- Proportia (alocarea)
- Extractia
- Parcelarea
- Tehnica valorii reziduale
- Capitalizarea rentei (chiriei) de baza

4.1.1. Abordare prin comparatii:

Intrucat exista date comparabile oferite de piata, evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor. Aceasta este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate in zona. Prin aceasta metoda preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata terenurilor.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare - plata cash.

Comparabilele utilizate si grila de comparatie este prezentata in Anexa 1. Din analiza efectuata, a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect, este comparabila C.

**Valoarea estimată a terenului prin metoda comparatiilor este de:
5.852 Lei, echivalent a 1.276 Euro**

4.1.2. Abordare prin extractie:

Cea mai buna utilizare pentru terenul considerat liber.

Conform literaturii de specialitate cea mai buna utilizare poate fi defnita precum urmeaza: "Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, relizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima a proprietatii"

Utilizarea probabila rationala si utilizarea legala se refera la cea mai des intalnita utilizare a proprietatii pentru zona de amplasare a proprietatii de evaluat care este posibila in mod rational si nu contravine legislatiei in vigoare.

Metoda parcelarii este utilizata la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezinta cea mai buna utilizare si exista date de comparatie pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare planificata poate creea o proprietate mai buna acolo unde zonarea, utilitatile disponibile, conditiile comunale, accesul si alte elemente sunt intr-o combinatie favorabila. Evaluatorul analizeaza o parcelare prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal si economic. Loturile propuse trebuie sa fie in conformitate cu cerintele legale si sa indeplineasca cerintele pietei local.

Extractia este o varianta a metodei proportiei, in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructie net.Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.



Aceasta metoda se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Acest raport este in general mai sigur atunci cand proprietatea de evaluat include constructii relativ noi.

In conditiile actuale de piata, in care vanzarile sunt foarte putine, este foarte greu de determinat un pret si o durata pentru vanzarea imobilelor edificate pe aceste terenuri.

Sinteza rezultatelor:

Ca urmare a investigațiilor și analizelor mele având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia mea, **valoarea de piata a proprietatii, la data evaluarii este de 5.852 Lei echivalent a 1.276 Euro**, obținută cu abordarea prin comparație de piata.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- ✓ valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele , condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ la estimarea valorii s-a ținut seama de destinația proprietății;
- ✓ valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- ✓ situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- ✓ valoarea este o predicție;
- ✓ valoarea este subiectivă
- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ evaluarea este opinia unei valori.



Anexa I

ABORDAREA PRIN PIATA
Metoda Comparatiilor

Caracteristici teren	Subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D		Comparabila E		Comparabila F	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Suprafata teren (mp)	319	8.200	800	1.998	2.350	800	2.350	800	2.350	800	4.000	4.000	
Deschidere (ml)	11,76	53	16	-	22	-	22	-	22	-	-	-	
Utilitati	toate utilitatile comunei plan	fara diferenta de nivel	en.electrica, drum, apa relativ plan	en.electrica, drum, apa relativ plan	en.electrica, drum, apa relativa	drum relativa	drum relativa						
Planietate	regulata	neregulata	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	neregulata	neregulata	neregulata	
Forma	x	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	
Data vanzarii	x	5	8,75	9,5	7,23	9,5	7,23	9,5	7,23	10	6	6	
Pret													
Zona	intravilan Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates - intre case, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Gazaci, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	
Sursa	x	www.alex.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	

GRILA DE COMPARATIE

Elemente de comparatie	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C		Comparabila D		Comparabila E		Comparabila F	
	Ajustari	€/mp	Ajustari	€/mp	Ajustari	€/mp	Ajustari	€/mp	Ajustari	€/mp	Ajustari	€/mp
Pret (Euro/mp)	5,00	8,75	9,50	7,23	9,50	7,23	9,50	7,23	10,00	6,00	6,00	6,00
Tip informatie	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Pret tranzactie (€/mp)	4,50	7,88	8,55	6,51	8,55	6,51	8,55	6,51	9,00	5,40	5,40	5,40
Drepturi de proprietate transmise	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline	Depline
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	4,50	7,88	8,55	6,51	8,55	6,51	8,55	6,51	9,00	5,40	5,40	5,40
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	4,50	7,88	8,55	6,51	8,55	6,51	8,55	6,51	9,00	5,40	5,40	5,40
Conditii de vanzare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare	repartititoare
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	4,50	7,88	8,55	6,51	8,55	6,51	8,55	6,51	9,00	5,40	5,40	5,40
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	4,50	7,88	8,55	6,51	8,55	6,51	8,55	6,51	9,00	5,40	5,40	5,40
Conditii de plata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret ajustat	4,50	7,88	8,55	6,51	8,55	6,51	8,55	6,51	9,00	5,40	5,40	5,40
Localizare	semi-centrala, in apropierea FORESTAR-ROMANEL	superioara										
Ajustare	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Pret ajustat	4,05	5,51	7,70	5,86	7,70	5,86	7,70	5,86	6,30	4,86	4,86	4,86

Suprafața (mp)	319	3.200	800	1.998	2.350	800	4.000
Ajustare		20%	5%	15%	15%	5%	20%
Pret ajustat		4,86	5,79	8,85	6,73	6,62	5,83
Utilitati	toate utilitatile comunei	inferioare	similare	similare	similare	similare	inferioare
Ajustare		30%	0%	0%	0%	0%	20%
Pret ajustat		6,32	5,79	8,85	6,73	6,62	7,00
Amplasamente	impresimuire	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pret ajustat		6,80	6,37	9,73	7,41	7,28	7,70
Zonareaz/destinatie	rezidential	rezidential, agricol, turistic	rezidential, agricol	rezidential, agricol, turistic	rezidential, agricol, turistic	agricol	rezidential, agricol, turistic
Ajustare		-20%	-10%	-20%	-20%	10%	-20%
Pret ajustat		5,44	5,73	7,79	5,93	8,00	6,16
Planseitate/Forma/Caracteristici speciale	restrictie la vanzare - constructii edificare de ocupantul terenului	diferente de nivel / neregulata / fara restrictii	relativ plan / neregulata / fara restrictii	relativ plan / regulata / fara restrictii	relativ plan / regulata / fara restrictii	relativ plan / neregulata / fara restrictii	relativ plan / neregulata / fara restrictii
Ajustare		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Pret ajustat		2,72	2,87	3,89	2,96	4,00	3,08
Ajustare totala neta	€/mp	-1,8	-5,0	-4,7	-3,5	-5,0	-2,3
Ajustare totala neta	%	-20%	-75%	-55%	-55%	-55%	-30%
Ajustare totala bruta	€/mp	7,3	6,7	8,7	6,6	8,4	8,0
Ajustare totala bruta	%	140%	105%	105%	105%	105%	130%
Numar ajustari	-	6	6	5	7	7	7
Valoare de piata unitara	(€/mp)	2,7	5,7	3,9	3,0	4,0	3,1

Se observa ca cele mai mici corectii totale brute le are comparabila C, rezulta :

TOTAL VALDARE PROPUSA TEREN (EUR/mp)		
4,0	Euro/mp	
1.276	EURO	
5.852	LEI	
VALDARE TEREN		

4,5859	Lei / Euro
	Curs BNR
	Data 18.06.2017

OFERTE

<https://www.olx.ro/oferta/teren-brates-tarcau-neamt-ID4OLJ4.html#9a5298ee01>

Teren brates tarcau neamt
Platina Neamt, Judet Neamt Acuzat la 15.04.4 mai 2017, foamen anunt: 71203206

5 €

Trimitte mesaj
07XX XXX XXXX Avata telefon

Vasi
100% Raspunde rapid
Pe site din sept. 2012

Preț: 5 €

Suprafață: 3 200 m²

teren intravilan aflat pe malul paraului tarcau langa cascada brates la 250m de acfal 200m pana primul stalp electric langa pepiniera, iniste turbuata de suzurul paraului si multa energie pozitiva, foarte mult oxigen, pota de mancare in maxim 15 minute dupa ce ajungi acolo dintr-un auto pe toata lungimea terenului in partea de sus iar jos paraul teren ideal pentru constructii, perete de stanca izvor de apa potabila ce poate fi captat si folosit ca apa curenta, tufe de zamburi, delicioși cascada, titlu proprietate la 2 terenul cu o deschidere de 30m se poate parca la in 2 sau 3bucati alte detalii la telefon parca la bucuria sa va dai

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-brates-brates-neamt_i9499368

Vanzare Teren Brates , 7000 €

23 Iunie 2016



Pret Vanzare: 7000 €
Telefon: 0753841405

Teren intravilan in bratesjud neamt vand teren intravilan la intrare in brates,800 mp,la cca 45 km de p.neamt, la 4 km de cabana ardeltuta,deschidere la sosea 16 mp, pentru constructii casa, cu bazi pentru peste,latura spre rul brates de 50 m, iar in albia rului se poat construi case de vacanta,spatiu pentru piaja,se traverseaza rul brates se urca cca 10 m si este un platou pentru activitati sportive

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-brates-brates-neamt_i11871570

Vanzare Teren Brates , 9,5 € / m²

06 Aprilie 2017



Pret Vanzare: 9,5 € / m²
Suprafata Teren: 1998 m²
Telefon: 0752246785

Teren 1998 mp, sat brates, zona linistita, ideal pentru constructie, ulita betonata, apa la poarta, beci zidit, necesita renovare, 300 m de soseaua nationala, negociabil.

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-tarcau-tarcau-neamt_i12199900

Vanzare Teren Tarcau , 17000 €

14 Mai 2017



Pret Vanzare: 17000 €
Suprafata Teren: 2350 m²
Telefon: 0737554732

Vand teren intravilan zona montana vand 2350 mp teren intravilan zona de munte,acces asfalt curent electric,deschidere 22 ml, cadastral intabulat unic proprietar

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-tarcau-tarcau-neamt_i12098909

Vanzare Teren Tarcau , 8000 €

03 Mai 2017



Pret Vanzare: 8000 €
Suprafata Teren 800 m²
Telefon: 0742199441

Vand teren in supraf 800 mp situat in tarcau _cazaci_neamt la drum asfaltat cu iesire la paraul tarcaului

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-brates-brates-neamt_i12186082

Vanzare Teren Brates , 6 €

12 Mai 2017



Pret Vanzare: 6 €
Suprafata Teren 4000 m²
Telefon: 0757620859

Teren in satul brates comuna tarcau neamt marginit pe o lungime de malul raului tarcau iar pe cealalta lungime de drum cu o latime de 30/40 m intr-o zona cu aer curat si liniste deranjata doar de susurul raului este ideal pentru locuinte sau case de vacanta se poate si loturi de 1000 mp rog mesaj pe mail cu numar de telefon tel 0757620859

DOCUMENTE PUSE LA DIPOZIȚIA EVALUATORULUI



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCĂU

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea inventarului terenurilor
care fac parte din domeniului privat al comunei

Consiliul local al comunei Tarcău, județul Neamț;

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând referatul nr. 7.513/25.11.2014 al compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al primarului prin care se propune modificarea și completarea inventarului terenurilor care aparțin domeniului privat al comunei motivat de faptul că pentru unele suprafețe s-au creat prin acte administrative sarcini noi, care a făcut necesară și efectuarea de măsurători cadastrale;

Urmare a expunerii de motive a viceprimarului comunei prin care se propune actualizarea datelor din inventarul terenurilor care aparțin domeniului privat aprobat prin Hotărârea nr. 52/28.11.2003, cu modificările și completările ulterioare;

Analizând proiectul de hotărâre anexat planul de situație atașat;

Cu avizul favorabil al comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale consiliului local;

În temeiul art. 36 alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit. „b” și ale art. 45 alin. (1) și alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă modificarea și completarea anexei la Hotărârea nr. 52/28.11.2003, privind aprobarea inventarului terenurilor ce fac parte din domeniului privat al comunei după cum urmează:

1. *lotul inventariat la poziția/lot nr. 78/sat Tarcău se reconfigurează, modifică și se completează astfel:*

- **Lot nr. 78/1 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața de 500 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria de folosință curți și construcții, atribuit anterior în baza Legii nr. 15/2003 doamnei Radu Daniela, situat între proprietatea comunei – lot nr. 78/2, lot nr. 78/3, lot nr. 78/8, NCP 353 și DC 135 Tarcău - Ardeluța;
- **Lot nr. 78/2 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața de 319 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria de folosință curți-construcții, din care suprafața de 300 mp este atribuită anterior la Legea nr. 15/2003 domnului Ciucanu Mihai-Sebastian, situat între proprietatea comunei -- lot nr. 78/6, lot nr. 78/3, lot nr. 78/1 și DC 135 Tarcău - Ardeluța;
- **Lot nr. 78/3 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața de 300 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria de folosință curți-construcții, atribuit anterior la Legea nr. 15/2003 domnului Dediu Cosmin, situat între proprietatea comunei -- lot nr. 78/4, lot nr. 78/7, lot nr. 78/8, lot nr. 78/5, lot nr. 78/2 și lot nr. 78/6;

- **Lot nr. 78/4 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața de 334 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria de folosință curți-construcții, din care suprafața de 300 mp este atribuită anterior la Legea nr. 15/2003 domnului Melnic Victor, situat între proprietatea Covrig Ioan (NCP 377), proprietatea Statului Român (NCP 266 - Ocolul Silvic Tarcău) și proprietatea comunei - lot nr. 78/7, Lot nr. 78/3, lot nr. 78/6 și lot nr. 78/5;
- **Lot nr. 78/5 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața de 328 mp identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria de folosință curți-construcții, din care suprafața de 300 mp este atribuită anterior la Legea nr. 15/2003 doamnei Mihăiasa Carmen-Elena, situat între proprietatea Covrig Ioan (NCP 377), proprietatea comunei - lot nr. 78/4, lot nr. 78/6 și DC 135 Tarcău - Ardeluța;
- **Lot nr. 78/6 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața 70 mp, identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria folosință drum, situat între proprietatea comunei - lot nr. 78/5, lot nr. 78/4, lot nr. 78/3 lot nr. 78/2 și DC 135 Tarcău - Ardeluța;
- **Lot nr. 78/7 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața 65 mp, identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria folosință curți și construcții, situat între proprietatea comunei - lot nr. 78/4, proprietatea Statului Român (NCP 266 - Ocolul Silvic Tarcău), proprietatea comunei - lot nr. 78/8 și lot nr. 78/3;
- **Lot nr. 78/8 sat Tarcău** cu următoarele date de identificare:
Teren cu suprafața 409 mp, identificat prin planul de situație prevăzut în anexă, situat în intravilanul localității, categoria folosință curți și construcții, situat între proprietatea comunei lot nr. 78/3, lot nr. 78/7, proprietatea Statului Român (NCP 266 - Ocolul Silvic Tarcău), proprietatea comunei - NCP 353 și lot nr. 78/1;

Art. 2 Primarul comunei, împreună cu *compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și compartimentul contabilitate* vor urmări introducerea în evidențele primăriei a modificărilor aduse prin prezenta hotărâre la *inventarul suprafețelor de teren ce fac parte din domeniul privat* al comunei, precum și ducerea la îndeplinire a acesteia.

Art. 3 Anexa face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Secretarul comunei va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin afișaj la sediul primăriei și o va comunica primarului comunei, Instituției Prefectului județului Neamț, precum și autorităților sau persoanelor interesate.

Președinte de ședință,
EMILIA MACIUCĂ



Contrasemnează pentru legalitate,
secretar comună Gheorghe Juncu



68 din 29 septembrie 2014

Plan de amplasament și delimitare a imobilului Scara 1:500			ANEXA NR. 1.35 la regulamentul
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
52675	319 mp	Intravilan Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt	
Nr. Cartea Funciară nr	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)		
	Tarcau		
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1.	Cc	319	Terenul este împrejmuit cu gard lemn
Total		319	
B. Date referitoare la construcții			
Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 319 mp Suprafața din act = 319 mp			
Executant : VIIEU I. Gabriel Fabian Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren 		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 	
		Ștampila BCPI	



10007173515

Carte Funciară Nr. 52675 Comuna/Oraș/Municipiu: Tarcau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	11663
Ziua	28
Luna	06
Anul	2017


**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bicz**
A. Partea I. Descrierea imobilului
TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tarcau, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52675	319	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11663 / 28/06/2017	
Act Normativ nr. HCL nr. 68, din 28/11/2014 emis de Consiliul Local al Comunei Tarcau; Anexa la HCL nr. 68/28.11.2014;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA TARCAU - DOMENIUL PRIVAT , CIF:2614430	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 52675 Comuna/Oraș/Municipiu: Tarcau

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, ⁵⁷ pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
03-07-2017

Data eliberării,
/ /



Asistent Registrator,
GABRIEL MEREUTA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100048869239

Incheiere Nr. 11663 / 28-06-2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bicz

Dosarul nr. 11663 / 28-06-2017

INCHEIERE Nr. 11663**Registrator:** ELENA-DANIELA SPUMĂ**Asistent:** GABRIEL MEREUTA

Asupra cererii introduse de COMUNA TARCAU domiciliat în Loc. Tarcau, Jud. Neamt privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
-Act Normativ nr.HCL nr. 68/28-11-2014 emis de Consiliul Local al Comunei Tarcau; Anexa la HCL nr. 68/28.11.2014;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211.

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 52675
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA TARCAU - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 52675 UAT Tarcau;

Prezenta se va comunica părților:

Primăria Comunei Tarcau, Jud. Neamt Prin Pfa Vijeu Gabriel Fabian
Vijeu Gabriel - Fabian

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bicz, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

04-07-2017

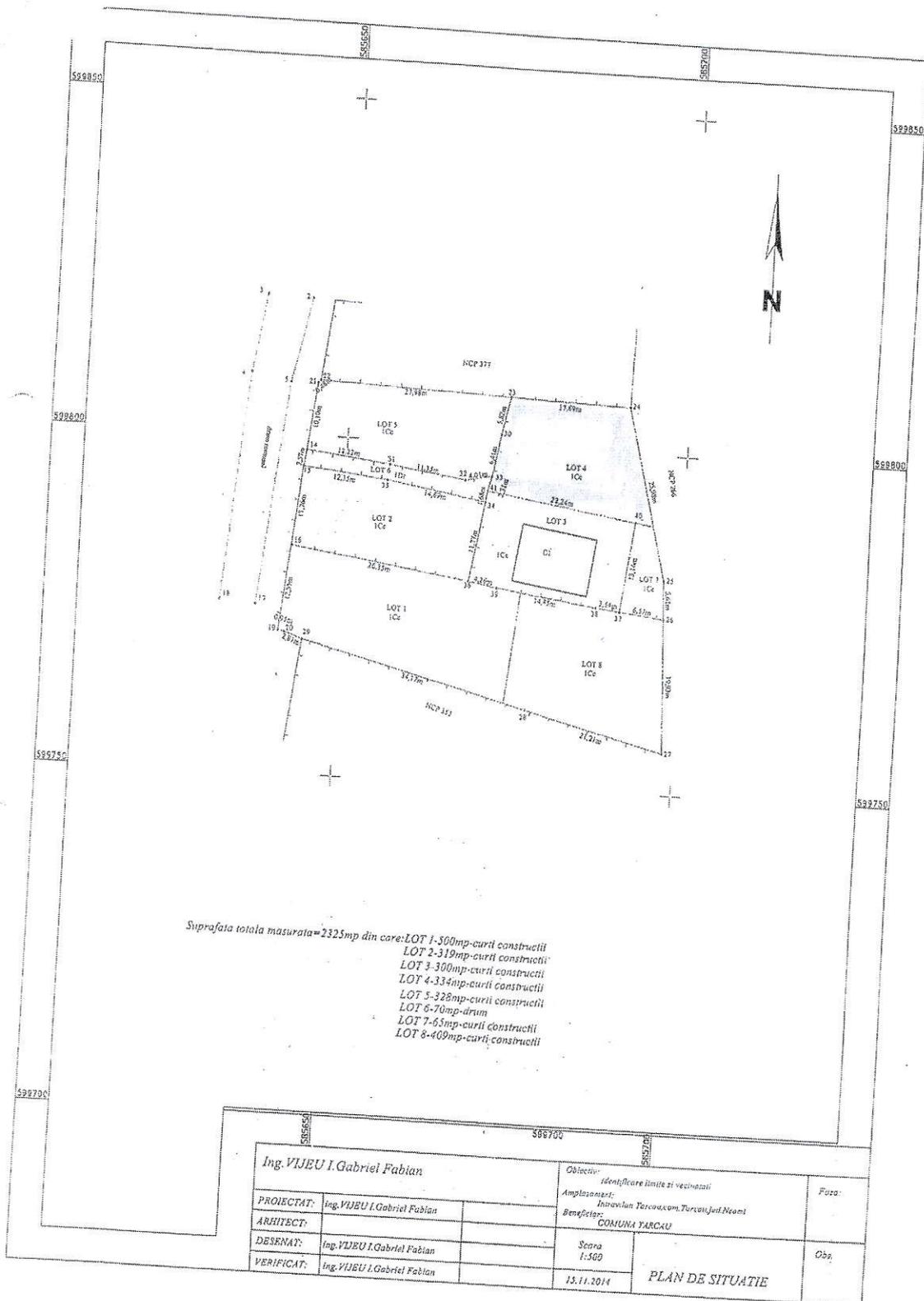
ELENA-DANIELA SPUMĂ

GABRIEL MEREUTA

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



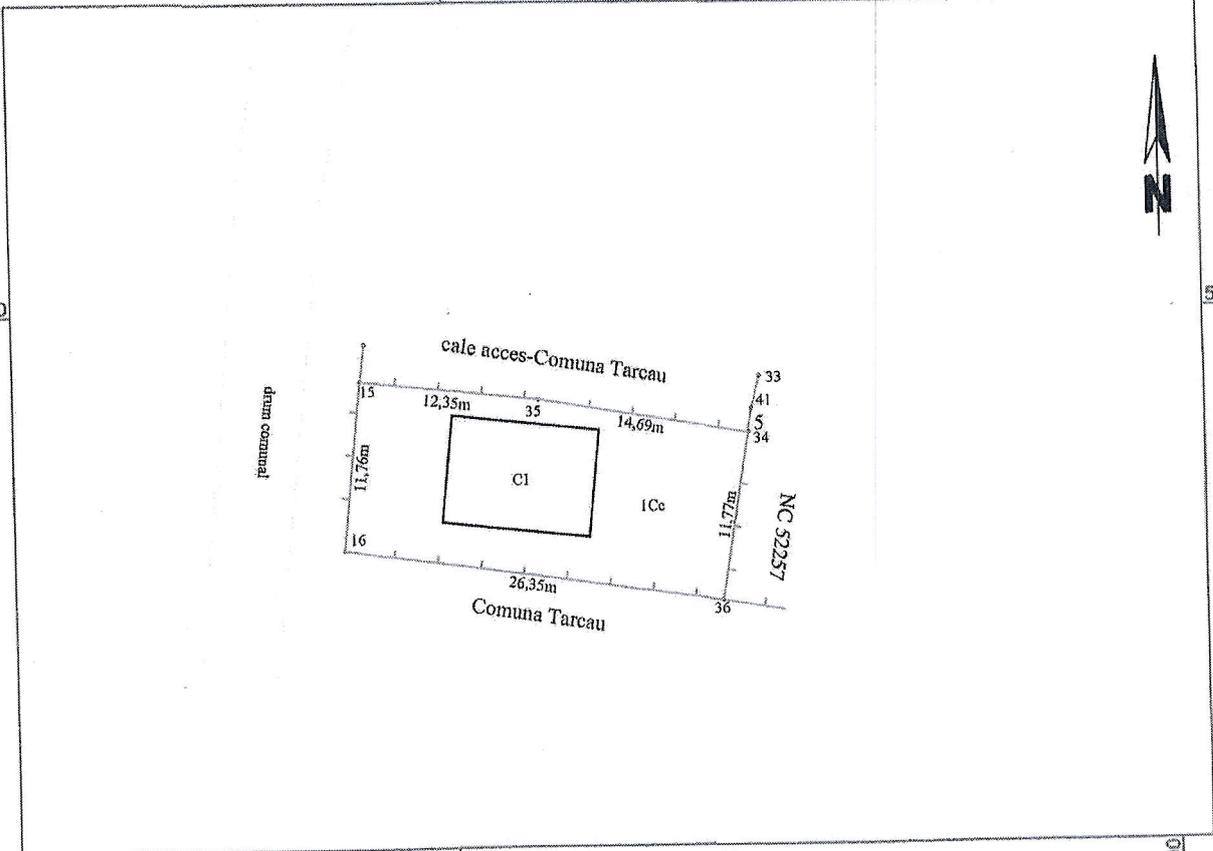
ANEXA 2



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
52675	319 mp	Intravilan Tarcau, com. Tarcau, jud. Neamt
Nr. Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
52675	Tarcau	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1.	Cc	319	Terenul este împrejmuit cu gard lemn
-	-	-	-
Total		319	-

B. Date referitoare la construcții

Cod construcție	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Cl	CL	76	Locuința(S+P+M)construita in anul 2007.Suprafata construita desfasurata=201mp
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 319 mp
Suprafața din act = 319 mp

Executant :VIIEU I.Gabriel Fabian
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren



Data :26.06.2017

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral



[Handwritten Signature]
Stampila BCPI

08.AUG.2017