



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. 6327/25.07.2018 formulată de către domnul BULAI PĂUN FLORIN, domiciliat în satul Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, prin care solicită cumpărarea lotului de în suprafață de 511 metri pătrați, teren concesionat conform contract de concesiune nr. 2093 din 07.06.2006;

Analizând Referatul primarului comunei, prin care se propune aprobarea cererii solicitantului, raportul de evaluare din care rezultă valoarea de piață a terenului, precum și raportul compartimentului *urbanism și amenajarea teritoriului* din cadrul aparatului de specialitate al primarului nr. 9125/06.11.2018 prin care se arată că s-a construit o locuință autorizată, construcția fiind înregistrată în cartea funciară nr. 52.006-C1 a comunei Tarcău sub numărul cadastral 1045-C1;

Având în vedere că în urma măsurătorilor cadastrale a rezultat faptul că suprafața terenului pe care a fost edificată construcția este 511 mp, lotul fiind evidențiat ca atare în inventarul terenurilor care aparțin domeniului privat al comunei la poziția lot nr. 66 aferentă localității Tarcău, fiind înregistrat în cartea funciară a comunei Tarcău cu nr.52.006-C1 sub numărul cadastral 1045-C1;

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. 66 a localității Tarcău – teren în suprafață de totală de 511 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. 66 a localității Tarcău, în suprafață totală de 511 mp, situat în intravilanul localității Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, cu numărul cadastral 1045-C1, înscris în cartea funciară a comunei Tarcău sub nr. 52.006-C1, **către domnul BULAI PĂUN FLORIN**, cu domiciliul în satul Tarcău, comuna Tarcău, județul Neamț, *titular al dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe acest teren, la prețul de 3.066 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,

Fîrțală Manole-Dănuț



Secretar comună delegat,
Ana-Liviana Zaharica

Nr. 62 din 29 noiembrie 2018

Număr consilieri locali în funcție 13

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

Alexa nr. 1 HCL 62/29.11.2018



RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR:
BULAI PAUN FLORIN

DESTINATAR:
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

OBIECTUL EVALUĂRII:

Teren cu suprafata de 511 mp, categoria curti-constructii – C.F. 52006, Nr.Cad. 1045, amplasat in intravilanul Localitatatii Tarcau – zona Crivaia, Com. 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,

BULAI PAUN FLORIN
PRIMARIA COMUNEI TARCAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliara: Teren cu suprafata de 511 mp, categoria curti-constructii, intabulat in Cartea Funciara nr. 52006 a Com. Tarcau, Nr.Cad. 1045, situat in intravilanul Localitatii Tarcau – zona Crivaia, Comuna Tarcau, Jud. Neamt, proprietatea Comunei Tarcau – concesionat catre dl. BULAI PAUN FLORIN.

Prezentul raport de evaluare se adresează d.lui BULAI PAUN FLORIN in calitate de beneficiar si PRIMARIEI COMUNEI TARCAU / CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TARCAU in calitate de destinatar.

Accesul pana in apropierea amplasamentului este posibil cu mijloace de transport auto pe drum comunal cu macadam.

Evaluarea este elaborata in scopul vanzarii terenului, raportul neputand fi utilizat in alt scop.

Pe terenul evaluat este edificata o locuinta unifamiliala din lemn cu suprafata construita la sol de 80 mp, proprietatea d.lui BULAI PAUN FLORIN.

Contractul de concesiune nr.2093/07.06.2006 prevede faptul ca durata concesiunii terenului de 511 mp este pe toata perioada existentei constructiei.

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

Opinia evaluatorului referitoare la proprietatea imobiliara evaluata la nivel de prețuri 23.10.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situată în jurul valorii obținute cu abordarea prin piata, metoda comparatiei.

14.309 Lei, echivalent a 3.066 Euro

Valoarea nu conține T.V.A. și poate fi indexata de catre proprietar cu indicele de inflatie.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati 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 cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că :

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu are nicio prejudecată în legătură cu proprietatea care este subiectul acestui raport sau în privința părților implicate în această misiune.
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății, în prezența reprezentantului legal al societății;
- Nicio persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport .
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - 2018), Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME) ediția 2018;
- Evaluarea a fost efectuată de către Cozma Mihai Mugurel, Expert evaluator membru titular al ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.11798/2018.
- Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "Euroins Romania Asigurare Reasigurare S.A.".

Cozma Mihai Mugurel
Expert evaluator EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



SINTEZA

Proprietatea evaluata	Teren cu suprafata de 511 mp, categoria curti-constructii, intabulat in Cartea Funciara nr. 52006 a Com. Tarcau, Nr.Cad. 1045		
Adresa	intravilanul Localitatii Tarcau – zona Crivaia, Comuna Tarcau, Jud. Neamt	Proprietar	COMUNA TARCAU – domeniul privat
Data evaluarii	24.06.2018	Solicitantul	BULAI PAUN FLORIN
Data inspectiei	24.06.2018	Documente puse la dispozitia evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> • Hotarare nr.32/02.07.2018; • Lista inventar domeniul privat al Com. Tarcau; • Contract concesiune nr.2093/07.06.2006; • Extras C.F. nr.15190/25.07.2018; • Extras C.F. 17687/04.09.2018;
Destinatar	PRIMARIA COMUNEI TARCAU CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TARCAU		
Beneficiar	COMUNA TARCAU	Ocupantul	BULAI PAUN FLORIN
Tipul valorii	Valoarea de piata	Nume chirias	BULAI PAUN FLORIN
Cea mai buna utilizare	Teren liber constructibil	Date privind inchirierea :	-
Sarcini privind proprietatea : dreptul de concesiune in favoarea d.lui BULAI PAUN FLORIN pe durata existentei constructiilor			

INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA :

Tipul proprietatii : Teren intravilan, categoria curti-constructii
Descriere proprietate : Teren cu suprafata de 511 mp, categoria curti-constructii, intabulat in Cartea Funciara nr. 52006 a Com. Tarcau, Nr.Cad. 1045

DATE PRIVIND LOCALIZAREA

Amplasare	intravilanul Localitatii Tarcau – zona Crivaia, Comuna Tarcau, Jud. Neamt
Accesul	Accesul pana in apropierea amplasamentului este posibil cu mijloace de transport auto pe drum comunal cu macadam.
Vecinatati	Necunoscute

ABORDAREA EVALUARII

ABORDAREA EVALUARII	Abordarea prin piata	x
	Abordarea prin venit	-

REZULTATELE EVALUARII

Abordarea prin piata	14.309 Lei, echivalent a 3.066 Euro
Abordarea prin venit	-

OPINIA EVALUATORULUI : 14.309 LEI, echivalent a 3.066 EURO, valoare de piata

- valoarea nu include TVA
- cursul de schimb luat in considerare este de 4,6670 Lei/Euro (cursul valutar BNR valabil in data de 23.10.2018).
- valoarea este valabila in conditiile si ipotezele specificate in raport

 Cozma Mihai Mugurel
 Evaluator autorizat EPI, EBM




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 valoarea rezultată 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 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 cunoștința.

Condiții limitative:

- *identificările s-au realizat de evaluator DOAR pe baza documentelor puse la dispoziție de Primăria Com. Tarcau și atasate la raport. Nu s-au realizat măsurători sau expertiză tehnică;*
- *declarațiile clientului, susținute cu acte au fost considerate ca fiind de bună credință;*
- *valoarea estimată în EUR și LEI, este valabilă 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 parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul scris și 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).*

Obiectul evaluării: Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară: Teren cu suprafața de 511 mp, categoria curți-construcții, intabulat în Cartea Funciara nr. 52006 a Com. Tarcau, Nr.Cad. 1045, situat în intravilanul Localității Tarcau – zona Crivaia, Comuna Tarcau, Jud. Neamț, proprietatea Comunei Tarcau – concesionat către dl. BULAI PAUN FLORIN.

Scopul evaluării: Acest raport a fost elaborat pentru utilizarea exclusivă a Primăriei Comunei Tarcau / Consiliului Local al Comunei Tarcau, în vederea vânzării, și nu poate fi folosit în alt scop.



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 2018, 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 marketing adecvat, și în care partile 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 piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru altă dată. Mărimea 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 piață. 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 faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece "vânzătorul hotărât" este un proprietar ipotetic.

"...într-o tranzacție nepartinitoare..." se referă 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 piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

"...după un marketing adecvat..." înseamnă că activul ar fi expus pe piață 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 piață 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 piață. 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 apretul 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 piață cu preturi în scădere, la un pret care este mai mic decât preturile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale preturilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, 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 2018)**:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 - Raportarea
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 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 verificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Data evaluării este 23.10.2018, 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 4,6670 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 23.10.2018 pe baza documentelor puse la dispoziție de reprezentanții Com. Tarcau.

Surse de informații utilizate

Informații:

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ✓ Utilizarea actuală;
- ✓ Informații privind piața imobiliară locală (preturi, 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;

Restricții de utilizare, distribuție 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 511 mp, categoria curți-construcții, intabulat în Cartea Funciara nr. 52006 a Com. Tarcau, Nr.Cad. 1045, situat în intravilanul Localității Tarcau – zona Crivaia, Comuna Tarcau, Jud. Neamț, proprietatea Comunei Tarcau – concesionat către dl. BULAI PAUN FLORIN.

Accesul până în apropierea amplasamentului este posibil cu mijloace de transport auto pe drum comunal cu macadam.

Pe terenul evaluat este edificată o locuință unifamilială din lemn cu suprafața construită la sol de 80 mp, proprietatea d.lui BULAI PAUN FLORIN.

Contractul de concesiune nr.2093/07.06.2006 prevede faptul că durata concesiunii terenului de 511 mp este pe toată perioada existenței construcției.

Datele amplasamentului.

În zonă nu se fac prezenți factori de poluare fizică.

Vecinatati: necunoscute

Asigurarea cu utilitati:

Zona în care se afla proprietatea evaluată dispune de următoarele utilități comunale: rețele de energie electrică, drumuri, telefonie;

Descrierea proprietății, caracteristici tehnice

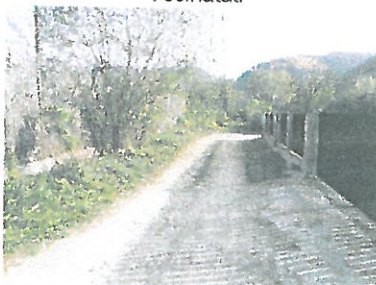
Ca urmare de deplasării în teren în vederea efectuării determinărilor preevaluatorii am constatat și consemnez următoarele: proprietatea supusă evaluării, este constituită din teren categoria curți-construcții, în suprafața de 511 mp, forma relativ regulată și fără diferențe de nivel semnificative – favorabilă dezvoltării imobiliare.

AMPLASAMENT



FOTOGRAFII

Vecinatati



Proprietate





Analiza pietei imobiliare specifice

Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

PULSUL PIETEI IMOBILIARE REZIDENTIALE

În 2017 am aniversat 10 ani de la aderarea la Uniunea Europeana, perioada în care si piata imobiliara a parcurs un ciclu economic complet. Între timp, si preturile proprietatilor rezidentiale din toata tara au crescut cu aproximativ 30%. La fel ca si în 2007, suntem din nou într-o faza de expansiune economica si de crestere a preturilor proprietatilor imobiliare cauzata de evolutia puternica a cererii.

Cluj-Napoca a avut cea mai spectaculoasa crestere de pret, depasind Bucurestiul ca pret mediu de vânzare si închiriere, acesta fiind singurul oras din România care a recuperat pierderea înregistrata în perioada de criza economica. Important de mentionat este faptul ca în capitala Transilvaniei, cererea este sustinuta de investitori care fac achizitii cash.

Asa cum se întâmpla de regula în fazele de crestere economica, în 2017 au aparut câtiva factori „perturbatori” care au început sa frâneze expansiunea. Daca la sfârșitul anului 2016 cresterea anuala a preturilor proprietatilor rezidentiale a fost de 12,4%, în 2017 cresterea a fost mai mica, de 9,1%.

Factorii „perturbatori” externi pietei imobiliare, în 2017:

- devalorizarea leului în raport cu principalele monede
- scumpirea creditului prin epuizarea fondurilor alocate
- programului Prima Casa
- evolutia indicelui ROBOR

Factorii „perturbatori” interni pietei imobiliare, în 2017:

- scaderea numarului de proprietati disponibile la
- vânzare în marile orase (ce a dus la o încetinire a creșterii numarului de tranzactii)
- oferta insuficienta de imobile noi construite comparativ cu cererea (56% din potentialii cumparatori vor sa achizitioneze imobile noi, la nivel national)

În ultimul trimestru al anului 2017, pretul mediu pe metru patrat al apartamentelor din Brasov a ajuns la pragul de 1.000 de euro/mp util. În Bucuresti, dupa o usoara scadere în al treilea trimestru, pretul mediu pe metru patrat a crescut, în trimestrul al patrulea, cu 1,8%. Totusi, dintre cele 6 mari orase, Capitala are cea mai scazuta rata de crestere anuala.

Statistic, primul trimestru nu este un moment bun de vânzare a proprietatilor (crește perioada de vânzare, preturile cerute sunt ajustate) totusi cumparatorii cauta activ informatii despre evolutia pietei si proprietatile imobiliare. Un semn de relansare pentru 2018 ar putea fi si faptul ca în ultimul trimestru al anului 2017 au fost listate la vânzare cu 18% mai multe proprietati decât în aceeași perioada din 2016. Toate acestea indica faptul ca 2018 poate fi anul stabilizării si al creșterii moderate în piata imobiliara.

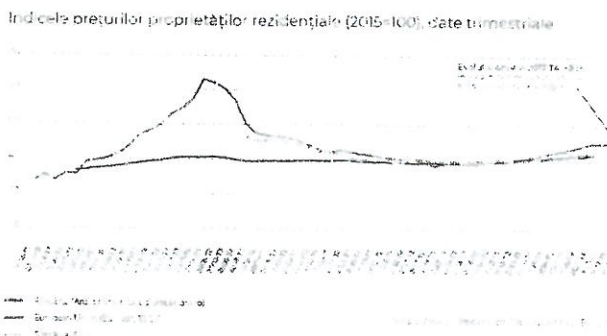
Piata rezidentială din România – evolutii recente și perspective pentru 2018

Componenta ciclica a economiei, piata imobiliara este considerata de economisti drept “cea mai perfecta forma de piata imperfecta”. În România, piata imobiliara este caracterizata prin niveluri ridicate de fragmentare, asimetrie si polarizare. Intrata în ciclul post-criza la final de 2012 (dupa aproape patru ani de ajustare) piata rezidentiala interna a traversat un proces de accelerare în ultimele trimestre, evolutie convergenta cu cele din pietele europene si globale. Pe de o parte, aceasta evolutie ascendenta a fost influentata de ameliorarea venitului real disponibil al populatiei, Programul Prima Casa si nivelul redus al costurilor reale de finantare. Pe de alta parte, se evidentiaza o cerere ridicata pe piata rezidentiala de natura investitionala, date fiind asteptarile privind un randament mai ridicat fata de instrumentele alternative, din perspectiva termenului mediu. Astfel, la nivel national preturile caselor au crescut în ultimele trimestre, în convergenta catre valorile din 2009-2010, dupa cum veti putea vedea în pagina 6 a acestui

raport. Se mentin însa diferente importante între regiuni si principalele centre din România, atât din perspectiva preturilor, cât si a proiectelor rezidentiale în derulare.

Din analiza econometrica a evolutiilor din piata rezidentiala interna din perioada 2009-2017, realizata prin utilizarea datelor Eurostat si Bancii Nationale a României se pot desprinde urmatoarele concluzii: Exista o rela_ie invers proportionala între dinamica preturilor rezidentiale si evolutia ratelor reale de dobânda. Pe de alta parte, se observa o relatie direct proportionala între evolutia preturilor rezidentiale si dinamica salariului real. De asemenea, exista o relatie proportionala între evolutia preturilor rezidentiale din România si dinamica preturilor caselor din Zona Euro (principalul partener economic); Nu în ultimul rând, se confirma asa numitul efect de avutie – tendinta ascendenta a preturilor pe piata rezidentiala a influentat pozitiv consumul privat (principal componenta a PIB) în ultimele trimestre. Rezultatele acestei analize econometrice coroborate cu perspectivele de majorare graduala a costurilor de finantare si cu semnalele de maturitate ale ciclului economic post-criza exprima premise de consolidare a pietei rezidentiale pe termen scurt, cu posibilitatea de schimbare de tendinta (din ascendenta în descendenta) în a doua jumătate a anului 2018.

Ne confruntăm cu o discrepanță notabilă între așteptările financiare ale vânzătorilor și disponibilitatea de plată a cumpărătorilor.



EVOLUȚIA PREȚURILOR ÎN REȘEDINȚELE DE JUDEȚ - apartamente de vanzare/inchiriere

La nivel national, cele mai scumpe locuinte se gasesc, în mod evident, în marile centre regionale; celor cinci orase analizate anterior, în care valoarea medie de listare pentru un apartament este de peste 1.000 de euro pe metru patrat util (Cluj-Napoca, Bucuresti, Timisoara, Constanta si Brasov), li se adauga si Craiova, unde o astfel de unitate locativa poate fi achizitionata cu 1.050 de euro pe metru patrat util; pretentiile vânzatorilor din capitala Olteniei sunt, astfel, cu peste 10% mai ridicate decât ale celor ieseni.

Si clasamentul oraselor cu cele mai accesibile apartamente ramâne, în esenta, neschimbat fata de trimestrul anterior (cu o singura exceptie, în toate aceste resedinte de judet au fost consemnate scumpiri în ultimul sfert al anului). Astfel, cele mai mici preturi se gasesc în Resita si Giurgiu (460 de euro pe metru patrat util), apoi în Drobeta Turnu-Severin (530 de euro pe metru patrat util), Alexandria (540 de euro pe metru patrat util), Târgoviste (570 de euro pe metru patrat util) si Calarasi (580 de euro pe metru patrat util).

În mod interesant, topul celor mai semnificative scumpiri consemnate în ultimul trimestru din 2017 este format în mod exclusiv din orase mai mici, cu apartamente mai ieftine: pe primul loc se situeaza Zalaul, cu un plus de 7%, urmat de Sfântu Gheorghe (+6,7%), Târgu Jiu (+6,5%), Sibiu (+6,2%), Râmnicu Vâlcea (+6,1%) si Buzau (+5%). Pe de alta parte, apartamentele s-au ieftinit în trei resedinte de judet, respectiv Suceava (-3,5%), Miercurea-Ciuc (-1,8%) si Giurgiu (-0,3%); cresteri reduse, de sub 1%, au avut loc în Bacau (+0,7%), Alexandria (+0,7%) si Timisoara (+0,9%).



Nivelul chiriilor prețului mediu cerut/lună pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, an construcție: 1980-2000

În ceea ce priveste chiriile solicitate în resedintele de judet ale tarii, în ultimul patrar al anului trecut nu au fost consemnate transformari spectaculoase. În conditiile în care cele mai scumpe apartamente de închiriat pot fi gasite, în mod firesc, în cele mai mari orase ale tarii, Cluj-Napoca se situeaza în continuare pe primul loc, înaintea Capitalei.



Astfel, luând ca reper un apartament cu doua camere de tip confort 1, construit între anii 1980 si 2000, un clujean va trebui sa dispuna, în medie, de 400 de euro pe luna pentru plata chiriei, în vreme ce unui bucurestean îi vor fi de ajuns aproximativ 350 de euro pe luna. De mentionat este ca nivelul preturilor din cele doua centre regionale a ramas acelasi în ultimul trimestru din 2017 comparativ cu cele trei luni anterioare.

Nu departe de Capitala se situeaza Brasovul, cu un nivel al chirilor de 300 de euro pe luna, urmat de Timisoara, cu 270 de euro pe luna pentru un apartament cu doua camere.

Resedintele de judet cu cele mai accesibile chirii ramân Drobeta Turnu-Severin (150 de euro pe luna) si Sfântu Gheorghe (160 de euro pe luna). Cea mai mare crestere a nivelului chirilor a avut loc în Bistrita, de 25 de euro în plus lunar la chiria unui apartament cu 2 camere, de la 170 de euro, în trimestrul al treilea, la 195 de euro la finalul anului. Alte crestere spectaculoase au avut loc si în Sibiu (+18 euro), Slatina (+17 euro) si Sfântu Gheorghe (+14 euro). La polul opus, au avut loc si câteva scaderi de preturi, cea mai mare înregistrându-se la Focsani, de -19 euro, urmat de Resita, (-10 euro), Piatra Neamt (-9 euro), Râmnicu Vâlcea (-5 euro), Iasi (-3 euro) si Târgu Jiu (-2 euro).

CEREREA PENTRU APARTAMENTE SI CASE - Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

Fata de trimestrul anterior, cererea pentru proprietati rezidentiale (atât apartamente, cât si case) la nivelul celor mai mari sase orase ale tarii s-a diminuat cu 13% în ultimul patrar al anului 2017; acest recul este însa unul firesc si poate fi pus pe seama ciclicitatii pietei rezidentiale, dat fiind ca luna septembrie marcheaza, în mod traditional, un apogeu al activitatii de tranzactionare, în vreme ce în decembrie se resimte, dimpotriva, un declin din acest punct de vedere. Scaderi ale apetitului pentru achizitii au fost consemnate în majoritatea oraselor analizate: -13% în Bucuresti, -10% în Timisoara, -17% în Constanta, -18% în Brasov si, respectiv, -16% în Brasov; exceptia de la regula o constituie Cluj-Napoca, unde cererea s-a mentinut la un nivel relativ constant, în conditiile unei cresteri usoare, de doar 1%.

Raportat la perioada similara a anului trecut însa, interesul din partea potentialilor cumparatori a consemnat, per ansamblu, un avans de 5%. Acest indicator a avut o evolutie sensibil diferita în cele sase centre regionale analizate: a scazut cu 7% în Bucuresti, dar s-a majorat (de cele mai multe ori considerabil) în toate celelalte cazuri – cu 6% în Timisoara, cu 12% în Constanta, cu 30% în Brasov, cu 24% în Cluj-Napoca si cu 42% în Iasi.

TRANZACTII ÎNREGISTRATE LA ANCPPI Numărul tranzacțiilor în perioada ianuarie-noiembrie 2017

Cele mai recente date centralizate de ANCPPI arata ca, în primele unsprezece luni din 2017 au fost înregistrate, la nivel national, 571.828 de operatiuni de vânzare-cumparare. În aceasta perioada, cele mai multe vânzari de imobile au fost derulate, în mod firesc, în marile centre regionale: Bucuresti (73.703 de tranzactii), Cluj (40.043 de contracte), Ilfov (33.384), Timis (31.805), Iasi (29.079), Brasov (25.979) si Constanta (25.887). Pe de alta parte, judetele cu cea mai slaba activitate de tranzactionare sunt: Caras-Severin (3.325 de tranzactii), Salaj (3.622), Teleorman (4.131), Covasna (4.215) si Gorj (4.398).

Judetele din Moldova au înregistrat urmatoarele numere de tranzactii: Vaslui – 6878, Vrancea – 8956, Botosani – 10133, Neamt – 10248, Bacau – 11549, Suceava – 16798, Iasi – 29079.

Având în vedere ca datele pe luna decembrie nu au fost publicate înca, trimestrul al treilea din 2017 se prezinta, pâna acum, ca fiind perioada cea mai activa din punctul de vedere al tranzactiilor imobiliare. În acest rastimp au fost încheiate 23.743 de contracte de vânzare-cumparare în Bucuresti, 11.461 în Cluj, 10.850 în Ilfov, 9.064 în Timis, 9.124 în Iasi, 8.295 în Brasov si, respectiv, 7.378 în Constanta. Trimestrul al patrulea din an are însa toate sansele sa depaseasca aceste rezultate, având în vedere ca o buna parte din tranzactiile începute în septembrie se vor fi încheiate, probabil, în primele doua luni ale celui de-al patrulea trimestru din 2017 (lunile octombrie și noiembrie), ANCPPI a înregistrat 120.756 de operatiuni de vânzare-cumparare, la nivel national.

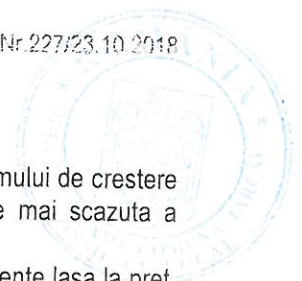
PERIOADA DE VÂNZARE

În intervalul octombrie-decembrie, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament a ajuns la 81 de zile, fata de o medie de 74 de zile în cele trei luni anterioare. Aceasta tendinta s-ar explica, pe de o parte, prin ciclicitatea pietei rezidentiale, dat fiind ca apetitul pentru achizitii scade de obicei în trimestrul al patrulea fata de cel de-al treilea; pe de alta parte însa, prelungirea perioadei de vânzare pentru un apartament poate avea drept cauza si tendinta unor potentialii cumparatori de a-si amâna deciziile de achizitie din pricina instabilitatii financiare si epuizarii fondurilor pentru programul Prima Casa.

Dupa ce a consemnat o scadere importanta în trimestrul al treilea (de la 160 la 140 de zile), perioada medie de vânzare pe segmentul de case-vile a crescut semnificativ în ultimul trimestru din 2017, pâna la 198 de zile. Acest indicator se situeaza, astfel, foarte aproape de nivelul record atins în primul trimestru al anului trecut, când o casa se vindea, în medie, în 207 zile. Spre comparatie, în trimestrul al patrulea din 2016 intervalul mediu necesar pentru achizitia unei asemenea unitati locative era de 149 de zile. Ca si în cazul apartamentelor, prelungirea perioadei de vânzare poate fi pusa pe seama tendintei de asteptare a unora dintre cumparatori.

MARJA DE NEGOCIERE

În ultimul trimestru al anului trecut, marja de negociere pentru apartamentele tranzactionate s-a diminuat fata de cele



trei luni anterioare. Acest fapt poate fi pus în legatură cu tendința generală de temperare a ritmului de creștere a prețurilor resimțită spre finalul lui 2017, ce ar avea ca efect, în contrapunct, o disponibilitate mai scăzută a proprietarilor de a-și mai reduce așteptările odată ajunși în faza de negociere.

Astfel, cele mai recente date statistice generate de Analize Imobiliare arată că vânzătorii de apartamente lasă la preț, în medie, 3,7% în Cluj-Napoca (față de 4% trimestrul trecut), 3,5% în Brașov (în scădere de la 3,7%), 3,2% în București (față de 3,3%), 3% în Timișoara (față de 3,3%), 2,4% în Iași (față de 2,7%) și, respectiv, 2,2% în Constanța (de la 2,5% trimestrul trecut). Este semnificativ faptul că orașul cu cel mai mare preț mediu cerut pentru un apartament, respectiv Cluj-Napoca, are și cea mai mare marjă de negociere, în vreme ce, în Iași, centrul regional cu cele mai ieftine apartamente, acest indicator are una dintre cele mai scăzute valori.

Analiza ofertei

Zona în care este amplasată proprietatea analizată, este o zonă preponderent rezidențială și agricolă. Oferta pe 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, piață, 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, piață 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 piață a unei proprietăți de tipul celui de față, Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizării a șase tipuri de abordări, cum ar fi:

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

4.1.1. Abordare prin comparații:

Intrucât există date comparabile oferite de piață, evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor. Aceasta este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor/ofertelor cu terenuri libere efectuate în zonă. Prin această metodă prețurile și celelalte informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața terenurilor.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare - plată cash.

Comparabilele utilizate și grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată, a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect, este comparabilă E.

Opinia evaluatorului referitoare la redevența minimă anuală aferentă proprietății imobiliare evaluate la nivel de prețuri 24.06.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este situată în jurul valorii obținute cu abordarea prin piață, metoda comparației.

**Valoarea de piață a terenului estimată prin metoda comparațiilor este de:
14.309 Lei, echivalent a 3.066 Euro**

4.1.2. Abordare prin extracție:

Cea mai bună utilizare pentru terenul considerat liber.

Conform literaturii de specialitate cea mai bună utilizare poate fi definită precum urmează: "Utilizarea probabilă, rațională și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabilă financiar și care rezultă într-o valoare maximă a proprietății"

Utilizarea probabilă rațională și utilizarea legală se referă la cea mai des întâlnită utilizare a proprietății pentru zona de amplasare a proprietății de evaluat care este posibilă în mod rațional și nu contravine legislației în vigoare.

Metoda parcelării este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare și există date de comparație pentru aceste tipuri de parcele. O parcelare planificată poate crea o proprietate mai bună acolo unde zonarea, utilitățile disponibile, condițiile comunale, accesul și alte elemente sunt într-o combinație favorabilă. Evaluatorul analizează o parcelare prin determinarea numărului și dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic, legal și economic. Loturile propuse trebuie să fie în conformitate cu cerințele legale și să îndeplinească cerințele pieței locale.

Extractia este o variantă a metodei proporției, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă 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 piață a proprietății, la data evaluării este de:**

**Valoarea de piață a terenului estimată prin metoda comparațiilor este de:
14.309 Lei, echivalent a 3.066 Euro**

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
Suprafata teren (mp)	511	3.200	800	12.800	2.350	800	4.000
Deschidere (ml)	-	53	16	70	22	-	-
Utilitati	drum / apa / en electrica	fara	en electrica, drum, apa	en electrica, drum	en electrica, drum, apa	en electrica, drum, apa	drum
Planseitate	partial plan	diferente de nivel	relativ plan	relativ plan	relativa	relativa	relativa
Forma	neregulata	neregulata	neregulata	regulata	regulata	neregulata	neregulata
Data vanzarii	x	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare	la vanzare
Pret	x	5	8,75	4,49	7,23	10	5
Zona	intravilan Tarcau - zona Crivaia	Brates, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau	Tarcau - zona Ardeluta	Brates, Com. Tarcau	Cazaci, Com. Tarcau	Brates, Com. Tarcau
Sursa	x	www.olx.ro	www.multicasa.ro	www.olx.ro	www.multicasa.ro	www.multicasa.ro	www.multicasa.ro

GRILA DE COMPARATIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A			Comparabila B			Comparabila C			Comparabila D			Comparabila E			Comparabila F					
		%	€/mp	Ajustari	%	€/mp	Ajustari	%	€/mp	Ajustari	%	€/mp	Ajustari	%	€/mp	Ajustari	%	€/mp	Ajustari			
Pret (Euro/mp)		0%	5,00	oferta	0%	8,75	oferta	0%	4,49	oferta	0%	7,23	oferta	0%	10,00	oferta	0%	6,00	oferta			
Tip informatie		-10%	4,50	-10%	-10%	7,88	-10%	4,04	-10%	4,04	-10%	5,51	-10%	9,90	-10%	5,40	-10%	5,40	-10%	5,40		
Margie de necesitate (%)																						
Pret tranzactiu (€/mp)																						
Drepturi de proprietate transmise	Depline	0%	0,00	Depline	0%	0,00	Depline	0%	0,00	Depline	0%	0,00	Depline	0%	0,00	Depline	0%	0,00	Depline			
Sursa																						
Pret ajustat			4,50			7,88		4,04		4,04		5,51		5,00		5,40		5,40		5,40		
Conditii de finantare	Numerar	0%	0,00	Numerar	0%	0,00	Numerar	0%	0,00	Numerar	0%	0,00	Numerar	0%	0,00	Numerar	0%	0,00	Numerar	0%	0,00	
Ajustare																						
Pret ajustat			4,50			7,88		4,04		4,04		5,51		9,00		5,40		5,40		5,40		
Conditii de vanzare	nepartinitoare	0%	0,00	nepartinitoare	0%	0,00	nepartinitoare	0%	0,00	nepartinitoare	0%	0,00	nepartinitoare	0%	0,00	nepartinitoare	0%	0,00	nepartinitoare	0%	0,00	
Ajustare																						
Pret ajustat			4,50			7,88		4,04		4,04		5,51		9,00		5,40		5,40		5,40		
Cheltuieli efectuate imediat dupa comparare	Nu este cazul			Nu este cazul			Nu este cazul			Nu este cazul			Nu este cazul			Nu este cazul						
Ajustare																						
Pret ajustat			4,50			7,88		4,04		4,04		5,51		9,00		5,40		5,40		5,40		
Canditii de plata	Curente	0%	0,00	Curente	0%	0,00	Curente	0%	0,00	Curente	0%	0,00	Curente	0%	0,00	Curente	0%	0,00	Curente	0%	0,00	
Ajustare																						
Pret ajustat			4,50			7,88		4,04		4,04		5,51		9,00		5,40		5,40		5,40		
Localizare	intravilan Tarcau - zona Camin Cultural	superioara	0%	0,00	superioara	0%	0,00	superioara	0%	0,00	superioara	0%	0,00	superioara	0%	0,00	superioara	0%	0,00	superioara	0%	0,00
Ajustare																						
Pret ajustat		22%	3,60	22%	20%	6,30	20%	3,54	20%	3,54	20%	5,66	20%	8,10	20%	8,10	20%	8,10	20%	8,10		



OFERTE

<https://www.olx.ro/oferta/teren-brates-larcau-neamt-ID4OLi4.html#9a5298ee01>

Teren brates tarcau neamt
 Adresa: Judet Neamt, comuna Tarcau Neamt, localitatea Tarcau Neamt, nr. 112
 2200 mp
 Pret: 5 €
 Telefon: 0770000000

Teren brates tarcau neamt

Adresa: Judet Neamt, comuna Tarcau Neamt, localitatea Tarcau Neamt, nr. 112

2200 mp

Pret: 5 €

teren intravilan in brates, jud neamt, vand teren intravilan in intrare in brates, 800 mc, la cca 45 km de putnam, la 4 km de cabana arde-uta deschidare la soare 16 mp, pentru constructii casa, cu balcon pentru pesti, bura spre mal brates de 50 m, ar in apa, nu se pot construi case de vacanta, scotiu pentru plaja, se traverseaza in 7 brates de una cca 10 m si este un parcu, pentru activitati sportive

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

Pret: 7000 €

11.11.2018



Pret Vanzare: 7000 €

Telefon: 0753841405

teren intravilan in brates, jud neamt, vand teren intravilan in intrare in brates, 800 mc, la cca 45 km de putnam, la 4 km de cabana arde-uta deschidare la soare 16 mp, pentru constructii casa, cu balcon pentru pesti, bura spre mal brates de 50 m, ar in apa, nu se pot construi case de vacanta, scotiu pentru plaja, se traverseaza in 7 brates de una cca 10 m si este un parcu, pentru activitati sportive

<https://www.olx.ro/oferta/vand-12800mp-teren-zona-larcau-ardeluta-zona-superba-ID6TUqY.html#36390b07ff>

Vand 12800mp teren zona tarcau ardeluta, zona superba
 Adresa: Judet Neamt, comuna Tarcau Neamt, localitatea Tarcau Neamt, nr. 112
 12800 mp
 Pret: 4,49 €
 Telefon: 0770000000

Vand 12800mp teren zona tarcau ardeluta, zona superba

Adresa: Judet Neamt, comuna Tarcau Neamt, localitatea Tarcau Neamt, nr. 112

12800 mp

Pret: 4,49 €

Vand 12800 mp teren in zona tarcau ardeluta, ideal pentru constructii pentru activitati de vacanta, teren deschis la soare, teren de pescuit, bura spre mal brates de 50 m, ar in apa, nu se pot construi case de vacanta, scotiu pentru plaja, se traverseaza in 7 brates de una cca 10 m si este un parcu, pentru activitati sportive





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

Vanzare Teren Tarcau Neamt, 2350 m²

14 Mar 2017



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

Vand teren intravilan zona mentzana vand 2350 mp teren intravilan zona de munte acces asfalt curent electric, electricitate 22 m, cadastral intabulat unic proprietar

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-tarcau-tarcau-neamt_i12098900

Vanzare Teren Tarcau Neamt, 800 m²

02 Mar 2017



Pret Vanzare: 6000 €
Suprafata Teren: 800 m²
Telefon: 0742198441

Vand teren si praf 800 mp situat in tarcau _cazaci_neamt la drum asfaltat cu acces la parcul tarcaului

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-brates-brates-neamt_i12186002

Vanzare Teren Brates Neamt, 4000 m²

22 Mar 2017



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

Teren situat in brates comuna tarcau neamt intravilan pe o lungime de metri tarcau tarcau er pe cealalta lungime de metri cu o latime de 20,40 m intr-o zona cu aer curat si este deranjata doar de susurul tauului este ideal pentru locuinte sau case de vacanta se poate si folosi de 1000 mp roaj mesaj pe mail cu numarul de telefon tel 0757620859

Limita FORESTAR NCP 50215



Intabulari
Limite Forestar si SNCFR

Vizitiu Benone-Suprafata totala masurata=901mp din care 1Cc-329mp
C1-66mp 2A-256mp 3F-316mp

Surdu Constantin-Suprafata totala masurata=1027mp din care pe suprafata de 250mp are Titlu de proprietate
C1-48mp

Chelaru Valentin-Suprafata totala masurata=1396mp din care 1Cc-474mp
C1-90mp 2L-251mp 3A-671mp

Bulei Paun Florin
Paun Ioan LOT 1-Suprafata totala masurata=1266 mp din care: **Forestat**

LOT drum-82mp

Paun Ioan LOT 2-Suprafata totala masurata=387mp din care 1A-387mp

Lipovanu Cristian-Suprafata totala masurata=570 86mp din care 1A-452mp
2F-118.86mp

Drum acces 1-Suprafata masurata=113mp-11Dr
Drum acces 2-Suprafata masurata=325mp-11Dr

Grigoriu Haralambie-Suprafata totala masurata=2978mp din care:-250mp-1Cc-Titlu de proprietate
-300mp-2Cc-Teren concesionat
-2429mp-3A-956mp Teren inchiriat
41-1473mp

C1-43mp
C2-29mp



