

ROMÂNIA  
JUDEȚUL NEAMȚ  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÎRGU NEAMȚ  
HOTĂRÂRE

PROIECT

Privind aprobarea cumpararii unui teren în suprafața de 5400 mp, situat în intravilanul  
Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor  
Consiliul local al orașului Tirgu Neamt, județul Neamt;

Având în vedere adresa înregistrată la Instituția noastră cu nr. 19219 din  
18.09.2015 de S.C. ECO TG S.R.L., și prevederile legale:

-36 alin. (2) , lit.c), art. 123 alin.(1);

-art. 863 lit. a) din Noul Cod Civil;

-Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Ținând cont de HCL nr. 222 din 25.11.2015 privind numirea unei comisii de  
negociere în vederea cumparării unui teren;

Luând act de Raportul de evaluare, întocmit de către evaluatorul imobiliar Vulpe I.  
Stefan și de Procesul verbal al ședinței de negociere nr. 9978 din 25.05.2016;

Analizând Expunerea de motive și Raportul de specialitate întocmit de Serviciul  
Juridic, ambele înregistrate cu nr.12262/06.07.2016 ;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către evaluatorul imobiliar Vulpe I.  
Stefan, înregistrat sub nr.9925/25.05.2016, a terenului în suprafața de 5400 mp, situat în  
intravilanul Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor, tarla 25, nr. parcela 308/43, având  
număr cadastral 52883, proprietatea domnilor Florea I.Vasile, Mosor Marieana, Diaconu  
Mihaiela, Florea V. Vasile, prin care se stabilește valoarea estimată de piață- 37.800 lei  
fără TVA. (7 LEI MP), anexa 1.

Art.2. Se aprobă cumpararea terenului în suprafața de 5400 mp, situat în intravilanul  
Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor, tarla 25, nr. parcela 308/43, având număr cadastral  
52883, proprietatea domnilor Florea I.Vasile, Mosor Marieana, Diaconu Mihaiela, Florea  
V. Vasile, în vederea extinderii suprafeței de desfășurare a activităților S.C. ECO TG  
S.R.L., la valoarea stabilită de Raportul de evaluare, respectiv 37.800 lei fără TVA. (7  
LEI MP).

(1) Datele de identificare a terenului sunt cele menționate în Raportul de evaluare.

Art.3. Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare între Orasul Tirgu Neamt  
și domnii Florea I.Vasile, Mosor Marieana, Diaconu Mihaiela, Florea V. Vasile;

Art.4. Se împuternicește primarul Orasului Tirgu Neamt să semneze contractul de  
vânzare-cumpărare;

Art.5. Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în Cartea Funciara vor fi  
suportate de către cumpărător;

Art.6. Terenul ce face obiectul prezentei hotarari se inregistreaza ca bun apartinand domeniului privat al Orasului Tirgu Neamt, la valoarea prevazuta in contractul de vanzare-cumparare.;

Art.7. Serviciul Juridic din cadrul Primăriei oraşului Tîrgu Neamţ va lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8. Secretarul oraşului Tîrgu Neamţ va asigura publicitatea şi comunicarea prezentei hotărâri instituţiilor şi persoanelor interesate.

Nr.

Initiator,  
Primar  
Harpa Vasilică

Contrasemnează,

Secretar,  
jr. Laura Elena Maftei

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**TÎRGU NEAMȚ**  
**CONSILIUL LOCAL**  
Nr. 12262/06.07.2016

Expunere de motive

**La proiectul de hotarare**

Privind aprobarea cumpararii unui teren in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor

În conformitate prevederilor art. 36 alin. (2) , lit.c), art. 123 alin.(1), art. 45, alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotaraste cu privire la cumpararea unor bunuri de interes local, in conditiile legii;

Avand in vedere adresa inregistrata la Institutia noastra cu nr. 19219 din 18.09.2015 de S.C. ECO TG S.R.L., ne sunt aduse la cunostinta motivele pentru care societatea are nevoie de terenul in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor, tarla 25, nr. parcela 308/43.

In imediata vecinatate, Orasul Tirgu Neamt detine si urmatoarele terenuri:

- in domeniul public
- 1. teren statie de epurare-18680mp, NCP 54044 ;
- 2. teren statie de epurare-1651mp ;
- 3. teren statie de sortare-1903mp, NCP2204 ;
- 4. teren statie de compost-16921mp, NCP50177 ;
- 5. teren statie de transfer-5400mp, NCP 50176.

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun spre dezbateră proiectul de hotărâre Privind aprobarea cumpararii unui terenu in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor.

PRIMAR,  
Harpa Vasilică

**Primaria Oraşului Tîrgu Neamţ**  
**Serviciul Juridic**

Nr. 12262/06.07.2016

Aprob,  
Primar,  
Harpa Vasilică

**Raport de specialitate**

La proiectul de hotarare

Privind aprobarea cumpararii unui teren in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul  
Orasului Tîrgu Neamt, Str. Castanilor

Prin adresa inregistrata la Institutia noastra cu nr. 19219 din 18.09.2015 de S.C. ECO TG S.R.L., ne sunt aduse la cunostinta motivele pentru care societatea are nevoie de terenul in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul Orasului Tîrgu Neamt, Str. Castanilor, tarla 25, nr. parcela 308/43 ;

In imediata vecinatate, Orasul Tîrgu Neamt detine si urmatoarele terenuri:

- in domeniul public
- 6. teren statie de epurare-18680mp, NCP 54044 ;
- 7. teren statie de epurare-1651mp ;
- 8. teren statie de sortare-1903mp, NCP2204 ;
- 9. teren statie de compost-16921mp, NCP50177 ;
- 10. teren statie de transfer-5400mp, NCP 50176.

Luand act de HCL nr. 222 din 25.11.2015 prin care se hotaraste numirea unei comisii de negociere in vederea cumpararii unui teren, in urmatoarea componenta:

-Marian Mihaela                      -Trofin Gheorghe                      -Buruiana Mihai

Secretariatul tehnic al comisiei este asigurat de către jr.Vasiliu Sofica Maria din cadrul Serviciului Juridic al Primariei orasului Tîrgu Neamţ.

Atributiile comisiei de negociere sunt urmatoarele:

- a) analizeaza oferta depusa;
- b) negociaza pretul in baza raportului de evaluare a terenului;
- c) intocmeste procesul-verbal de negociere;
- d) transmite catre Directia Buget-Contabilitate si Serviciul Juridic procesul verbal

de negociere in vederea initierii proiectului de hotarare.

Tinand cont de cele mentionate, a fost convocata comisia de negociere stabilita prin HCL, care a luat la cunostinta oferta proprietarilor terenului (adresa nr. 9924 din 25.05.2016, prin care solicita suma de 12 lei/ mp, negociabil) dar si Raportul de evaluare care a fost intocmit de catre evaluatorul imobiliar Vulpe I. Stefan.

Terenul este in prezent, conform certificatului de mostenitor nr.48 din 28 iulie 2014 proprietatea:

- Florea I.Vasile;
- Mosor Marieana;
- Diaconu Mihaiela;
- Florea V. Vasile.

Terenul este inregistrat in Cartea Funciara nr.52883 a orasului Tg. Neamt, nr. cadastral/nr.topografic-52883. Acesta a fost dobândit de catre defuncta Florea Ecaterina in timpul casatoriei cu sotul supravietuitor, Florea I.Vasile, cu aporturi egale, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.832/02.06.1999 la BNP Teodorescu Haralambie.

Terenul are urmatoarele date de identificare :

Numar cadastral : 52883, inregistrat in cartea funciara 52883 UAT Tirgu Neamt;

Descrierea imobilului: teren arabil, imprejmuit partial cu gard de beton, restul fiind neimprejmuit;

Din extrasul de carte funciara din 10.12.2013 reiese ca terenul nu este grevat de sarcini ;

Terenul respectiv a facut obiectul Contractului de comodat nr. 2872 din 01.09.2014 si a Contractului de inchiriere nr.2002 din 26.05.2015, incheiat intre domnul Florea I. Vasile si S.C. ECO TG S.R.L., si a fost folosit pentru desfasurarea activitatilor specifice societatii.

Dupa cum se specifica in insusi Raportul de evaluare, ,, valoarea este o predictie, este subiectiva, evaluarea este o comparare iar rezultatul obtinut este o estimare, opinia unei valori''.

Evaluatorul si-a exprimat opinia ca valoarea estimata de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii imobiliare,, Teren in suprafata de 5400 mp'' situat in intravilanul orasului Tirgu Neamt, jud. Neamt este cea determinata utilizand abordarea prin comparatia vanzarilor, adica suma de 37.800 lei fara TVA. (7 LEI MP).

In urma sedintei de negociere, s-a incheiat Procesul verbal nr. 9978/25.05.2016.

Pe scurt, referitor la suma, amintim:

Doamna consilier Marian Mihaela propune (argumentat) ca pretul sa fie de 2.5 euro/mp, la cursul BNR din data negocierii, respectiv, 25.05.2016, adica 4.51 lei. Aceeasi parere o are si domnul consilier Buruiana Mihai.

Domnul consilier Trofin Gheorghe, propune respectarea pretului din Raportul de evaluare, respectiv, 1.6 euro/mp (7 lei mp).

Proprietarii/Ofertantii, Florea I.Vasile, Mosor Marieana, Diaconu Mihaiela, Florea V. Vasile, sunt de acord cu pretul de 2,5 euro/mp.

Taxele notariale si cele privind inregistrarea terenului in Cartea Funciara vor fi suportate de catre cumparator;

Terenul ce face obiectul prezentei hotarari se inregistreaza ca bun apartinand domeniului privat al Orasului Tirgu Neamt, la valoarea prevazuta in contractul de vanzare-cumparare.

Avand in vedere pretul stabilit de evaluator la 7 lei mp, dar si propunerile facute in Procesul Verbal de negociere ( respectiv, doua propuneri de 2.5 euro/mp si una de a respecta pretul din Raportul de evaluare)., ramane la latitudinea Consiliului Local aprobarea pretului de cumparare a terenului in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor tarla 25, nr. parcela 308/43 ;

Avand in vedere cele mentionate, propunem spre dezbatare proiectul de hotarare privind aprobarea cumpararii unui teren in suprafata de 5400 mp, situat in intravilanul Orasului Tirgu Neamt, Str. Castanilor.

Serviciul Juridic,

Sef Serviciu, Cons. Jur.Iftode Oana Maria

Directia Buget-Contabilitate

Ec. Iosub Ecaterina

Intocmit,

Vasiliu Sofica Maria

Planificare si dezvoltare locala

Amihailesei Daniel

Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

# VULPE I. STEFAN

CUI 29339740

Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Et. I, Ap. 24

610126 PIATRA-NEAMT, jud. NEAMT

Tel. 0744.571380, 0723.571380, Fax 0233.231653

## RAPORT DE EVALUARE

NR.21/ 20 04 2016

PROPRIETATE IMOBILIARA

teren de 5400 situat, in intravilan  
marginal Targu Neamt, judetul Neamt,

Proprietari :

FLOREA VASILE si  
FLOREA ECATERINA

### PARTEA a I a

#### I.1. Introducere,

Prezenta documentatie reprezinta lucrarea pentru EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE, teren in suprafata de 5400 mp situat in intravilanul, orasului Targu Neamt, zona marginala langa Rampa de sortare deseuri menajere a orasului Targu Neamt. judetul Neamt, proprietatea sotilor FLOREA VASILE si FLOREA ECATERINA.

Lucrarea a fost solicitata de Primaria Targu Neamt si este conceputa potrivit recomandarilor date de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 (SEV) si a informatiilor obtinute de evaluator pe baza observatiilor directe din teren precum si a bibliografiei specifice domeniului respectiv.

Scopul evaluarii este de a stabili valoarea estimata de piata pe baza careia sa fie stabilita procedura pentru vanzare terenului.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare, au fost studiate conditiile pietii aferente comunei in vederea aplicarii uneia din cele trei recomandate de SEV 2015, pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si anume, abordarea prin comparatia vanzarilor, cu proprietati similare din zona analizata

Pentru aceasta abordare s-au luat in calcul toate situatiile real posibile privind proprietatea imobiliara, a zonei in care este situata proprietatea, a vecinatatilor, a factorilor interni si externi, dictati de conditiile pietei locale s-au urmat toate etapele cuprinse in procesul de evaluare.

La finalul analizei voi selecta valoarea care dupa opinia mea reflecta piata in corelare cu criteriile stabilite pe baza de informatii adecvate, precise si complete.

#### I.2. Rezumatul concluziilor importante,

Proprietatea imobiliara pentru care s-a solicitat evaluarea se afla in intravilanul orasului Targu Neamt, judetul Neamt in zona statiei de epurare si a rampei de sortare deseuri menajere.



*(Handwritten signature)*

Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut de sotii Florea Vasile si Ecaterina, judetul Neamt.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de determina valoarea estimata de piata, valoare adecvata a proprietatii in vederea vanzarii, catre persoanele interesate.

Evaluarea proprietatii imobiliare s-a realizat utilizandu-se 1 din cele 6 tehnici de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 si anume abordarea prin comparatia vanzarilor.

Pentru evaluare au fost parcurse toate etapele de realizare a procesului de evaluare; analiza pietei, culegerea datelor de pe piata, determinarea celei mai bune utilizari, evaluarea proprietatii tinand cont de datele de piata din tranzactiile recente din zona, selectarea valorii de piata.

Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a proprietatii, evaluatorul isi exprima opinia ca valoarea estimata de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii imobiliare « Teren in suprafata de 5400 mp » situat in intravilanul orasului Targu Neamt, judetul Neamt este cea determinata utilizand, abordarea prin comparatia vanzarilor, adica :

**Vpcv= 37.800 lei (fara TVA).**

## I.2. Certificarea Valorii

Prin prezenta subsemnatul certific ca proprietatea imobiliara, constand in suprafata de 5.400 mp, teren de agricol, proprietate aflata la extremitatea intravilanului oras Targu Neamt, judetul Neamt, a fost abordata in vederea evaluarii la valoarea estimata de piata si a fost identificata dupa schitele puse la dispozitie de conducerea primariei Targu si cu consultarea datelor furnizate de reprezentantii primariei Targu Neamt.

In prezentul raport sunt incluse in limita cunostintelor si a informatiilor colectate numai date reale credibile culese din surse de incredere si verificate personal telefonic de la proprietari.

Certific totodata ca am utilizat recomandarile cuprinse in Standardele de Evaluare ANEVAR 2015 (SEV), utilizand pentru evaluare 1 din cele trei abordari recomandate de standardele de evaluare SEV 2015.

Evaluatorul a utilizat toate informatiile existente la data evaluarii, nelasand intentionat nici una care sa afecteze procesul de evaluare si implicit valoarea, stiindu-se ca pot apare informatii sau vicii ascunse ale subsolului de care sa nu fi putut lua cunostinta, sau informatii de piata necunoscute pana la data intocmirii prezentului raport.

Va informam ca in calitate de evaluator nu am nici in prezent si nici intr-un viitor apropiat un interes, fata de imobilul pentru care intocmesc raportul de evaluare, sau fata de proprietarul acestui imobil.

Valoarea este o predictie, este subiectiva, evaluarea este o comparare iar rezultatul obtinut este o estimare.

Raportul este confidential, se poate utiliza numai de catre persoana/institutia care a comandat raportul numai in scopul pentru care a fost comandat si numai la data evaluarii, utilizarea de catre alte persoane si in alt scop, decat cel pentru care s-a efectuat raportul, conduce la nulitatea raportului de evaluare si lipsa de responsabilitate a evaluatorului fata de o terta persoana.

La efectuarea lucrarii a fost respectat codul deontologic al evaluatorului ANEVAR.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat in totalitate sau in parte fara, sau orice referinta sau valori incluse in raport, sau numelui si afilierei profesionale a evaluatorului, fara aprobarea scrisa a evaluatorului.





Va mai informam ca marimea onorarului, convenit pentru efectuarea lucrarii de evaluare nu este conditionata de stabilirea unei valori cu caracter subiectiv sau o valoare dictata de client.

Selectia valorilor estimate, reprezentand proprietatea imobiliara (numai teren) pentru care s-a solicitat evaluarea, a fost reconciliat.

In cadrul lucrarii a fost analizata piata imobiliara existenta in orasul Targu Neamt si imprejurimi precum si in zona proprietatii imobiliare supuse evaluarii, factorii de ordin economic, demografic social, posibilitatile financiare ale populatiei din zona, precum si toate informatiile considerate de incredere in vederea unei analize complete, complexe si de calitate.

Raportul a fost elaborat respectandu-se prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015(SEV)

Valorile obtinute au fost calculate la cursul valutar stabilit de BNR, din data 20 04 2016, data evaluarii (4,4854 lei /euro) si nu contine TVA.

## PARTEA A II A PREMISELE EVALUARII

### 2.1. Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii

Evaluarea este procesul de estimare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare valoare adecvata in vederea vanzarii.

In cazul de fata, evaluarea are drept scop, determinarea valorii estimate de piata pentru vanzarea proprietatii imobiliare, teren in suprafata de 5400 mp, apartinand UAT Targu Neamt, judetul Neamt.

Raportul de evaluare va fi utilizat doar primaria Targu Neamt.

Utilizatorul evaluarii este Primaria orasului Targu Neamt, judetul Neamt care a comandat raportul de evaluare.

### 2.2. Definirea valorii si data estimarii valorii,

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii estimate de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare ANEVAR 2014(SEV) si in SEV 100 –cadru general(IVS cadru general).

Evaluarea a fost facuta in baza definitiei valorii juste : "valoarea de piata este suma estimata pentru un activ su o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere" asa cum este definita de catre Standardul de evaluare IVS si IVS 230 "Drepturi asupra proprietatii imobiliare".

Data estimarii valorii este de 16 04 2016.

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile urmatoarelor sectiuni din IVS:

- ❖ SEV 100 –Cadru general
- ❖ SEV 101- Termenii de referinta ai evaluarii(IVS 101),
- ❖ SEV102-Implementare IVS 102
- ❖ SEV103- Raportarea IVS 103,
- ❖ SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 230).

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui pret ipotetic si este de fapt o reprezentare a unei valori de intrebuintare la momentul prezent recunoscut de piata in conditiile prezentate in raport, care include influentele fizice, economice si functionale asupra bunului evaluat.

Valoarea este o estimare si reflecta o suma in numerar.

### 2.3. Drepturile de proprietate evaluate,



Dreptul de proprietate analizat prin cele trei atribute, dreptul de a ocupa, dreptul de a folosi si dreptul de a dispune trebuie analizat in situatia concreta.

Proprietarii Florea Vasile si Ecaterina din orasul Targu Neamt, judetul Neamt, au drepturi depline asupra proprietatii imobiliare teren de 5400 mp, teren de forma poligonala cu o latura alungita in forma de triunghi. .

Terenul cu suprafata de 5400 mp supus analizei are cadastru intocmit si este inregistrat in Cartea Funciara a orasului Targu Neamt la nr.52883..

## 2.4. Sfera evaluarii,

Evaluarea se realizeaza in conformitatea cu SEV 2015 si are ca sfera de cuprindere, parcurgerea in totalitate, a etapelor din procesul de evaluare, astfel incat la finalul lucrarii de evaluare sa fie cuprinse toate situatiile reale dictate de piata, prezente si intr-un viitor previzibil, care sa ne conduca la estimarea unei valori cat mai aproape de valoarea estimata pe care o dicteaza piata.

Intrucat in procesul de colectare, confirmare si utilizare, am luat in calcul toate informatiile disponibile la data intocmirii raportului, nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare a acestora.

## 2.5. Identificarea tipului de raport,

Prezentul raport este un raport de evaluare a unei proprietati imobiliare (teren) a carei detinator este actualul concesionar d-nul Samachisa Ion si se realizeaza prin abordarile recomandate de SEV, tinand cont de principiile de baza ale evaluarii.

Estimarea valorii se realizeaza in prezentul raport utilizand, abordarea prin comparatia vanzarilor care presupune comparatia proprietatii de evaluat cu proprietati similare tranzactionate recent si operarea unor corectii pe baza unor criterii de comparatie a elementelor comune proprietatilor.

## 2.6. Ipoteze,

Ipotezele care au fost luate spre analiza se refera la urmatoarele aspecte concrete pentru aceasta lucrare de evaluare astfel ;

- sursele de informatii de la proprietarii parcelelor vecine, agentii de publicitate, agentii imobiliare, notariate publice acte normative caracteristice, organisme care se ocupa cu investitii, antreprenori specializati, publicitatea pe internet, sunt considerate credibile.
- se considera ca proprietatea este in conformitate cu reglementarile legale in vigoare atat in prezent cat si in viitorul previzibil ; acest tip de reglementari se refera la protectia mediului, a sanatatii intregii comunitati in care se afla proprietatea a conditiilor de ordin social de paza si stingere a incendiilor de conservarea a patrimoniului istoric precum si alte acte normative care reglementeaza detinerea proprietatilor imobiliare.
- la elaborarea lucrarii se considera o finantare normala adica cu plata cash, la data tranzactiei astfel incat valoarea estimata de piata stabilita de evaluator sa nu fie modificata fata de valoarea realizata la data tranzactiei.
- se considera ca actul de proprietate, detinut in prezent de proprietar este legal dobandit.
- la data evaluarii se considera ca inspectia in teren a depistat toate elementele necesare unei analize corecte si la obiect, fara a cunoaste si alte elemente care ar putea emana radiatii, care sa afecteze sanatatea, prezentilor si viitorilor proprietari etc.

4



- la identificarea proprietatii cu prilejul inspectiei se constata ca nu sunt si nu au fost cazuri de incalcare a proprietatii ca urmare a unor situatii juridice din trecut, neclarificate pana in prezent si care ar putea schimba statutul juridic prezent al proprietatii.

Detinatorul proprietatii imobiliare care se evalueaza se declara de acord ca evaluarea sa se faca in conformitate cu reglementarile legale in vigoare la data evaluarii raportului si nu doreste sa se stabileasca o anumita valoare dictata de acesta, pentru un anumit interes legat de viitorul cumparator, banci, asiguratori sau institutii ale statului care percep impozite imobiliare.

## 2.7. Conditii limitative,

Conditii limitative sunt restrictiile impuse evaluarilor si care pot fi impuse :

- de client prin interzicerea luarii in calcul a anumitor factori de care depinde valoarea ;
- de evaluator, de genul celor prezentate mai jos ;
- de legislatia nationala aferenta.

In cazul nostru ne vom limita la cele impuse de evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru nici un utilizator nementionat in raport in afara detinatorului proprietatii imobiliare care a comandat lucrarea de evaluare primaria comunei Girov.

Concluziile rezultate in raportul de evaluare sunt valabile doar la data evaluarii in conditiile concrete de evaluare si doar pentru vanzarea proprietatii.

Evaluarea s-a realizat in conditiile juridice descrise la punctul 2.3, schimbarea conditiilor juridice duce la nulitatea raportului si la neasumarea responsabilitatii evaluatorului.

Onorariul stabilit pentru executarea lucrarii de evaluare nu conditioneaza obtinerea unei valori prestabilite valoarea de piata fiind o valoare obiectiva determinata in baza prevederilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015.

Raportul de evaluare nu se poate utiliza decat in forma completa si nu fragmentat partial dictata de anumite interese ale utilizatorului.

Este interzisa in totalitate sau partial publicarea raportului de evaluare fara acceptul scris al evaluatorului.

In conditiile in care raportul este modificat, structurat redus sau extins producandu-se o alterare de o terta persoana, evaluatorul nu-si mai asuma nici o responsabilitate.

## PARTEA A III A

### PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica,

Proprietatea se afla in intravilanul orasului Targu Neamt langa statia de sortare deseuri menajere a orasului Targu Neamt judetul Neamt este proprietatea sotilor Florea Vasile si Ecaterina din orasul Targu Neamt care au drepturi depline asupra acestei proprietati.

Identificarea terenului conform schitei anexe pusa la dispozitie de beneficiar ; Terenul are o poligonala completata de o forma triunghiulara alaturata suprafetei dreptunghilare.

Vecinatatile acestui teren sunt :

- Nord – statie de epurare,
- Sud- drum exploatare
- Est- proprietate Grumazescu Ana
- Vest- Statie de epurare,

#### 3.2. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor, elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.

Bunuri imobiliare sau nonimobiliare etc, care sa influenteze valoarea proprietatii sau s-au identificat ;



### 3.3. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.

Nu sunt inregistrate cazuri de vanzari anterioare pentru teren ;

Pentru a stabili nivelul ofertelor si a cotatiilor curente trebuie aratat care sunt disponibilitati pentru schimb de proprietate in zona de amplasament a proprietatii evaluate.

In ce priveste cotatia valorilor de piata a terenurilor trebuie aratat ca fluctuatia tranzactiilor este in crestere de cca 12 luni, cu tendinta de crestere in continuare in special pentru terenuri cu cca 10 -15 % ca urmare a cresterii interesului investitorilor pentru terenuri rezidentiale, de prestari servicii si productie agricola si preturile sunt diferite in functie de zona iar in zona, in functie de caracteristicile si criteriile de apreciere a pietei locale pretul de vanzare variaza incepand de la 1 euro pana la 30 euro/mp in zona de analiza.

### 3.4. Date despre aria de piata, oras vecinatati si amplasare.

Prin aria de piata se intelege o zona, care pastreaza anumite caracteristici de ordin geografic topografic demografic si socio economic in care proprietatile imobiliare pot fi usor comparate pe baza unor criterii asemanatoare.

Analiza pietei imobiliare trebuie sa evidentieze relatia dintre cerere si oferta competitiva de pe piata analizata in prezent si intr-un viitor previzibil determinandu-se gradul de echilibru care caracterizeaza piata prezenta si previziuni pentru viitor.

#### 3.4.1 Definirea pietei,

O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata in care se afla proprietatea evaluata este o piata proprietati rezidentiale si agricole.

- Tipul proprietatii; proprietatea este de tip prestari servicii.
- Caracteristicile proprietatii; proprietatea este un teren, orizontal, si o forma poligonala neregulata.

Potentialii clienti pentru aceasta proprietate sunt, societati mici pentru dezvoltarea serviciilor.

- Aria pietei se defineste ca o piata locala cu suprafate mai mici de constructie pentru servicii sau locuinte.
- Proprietati echivalente disponibile ; zona de analiza dispune de foarte putine proprietati echivalente, care sa permita o analiza pe baza comparatiei.
- Proprietati complementare ; in zona de analiza exista de foarte putine proprietati complementare, care sa aiba conditii de vanzare comparabile si din acest punct de vedere.

#### 3.4.2. Cererea,

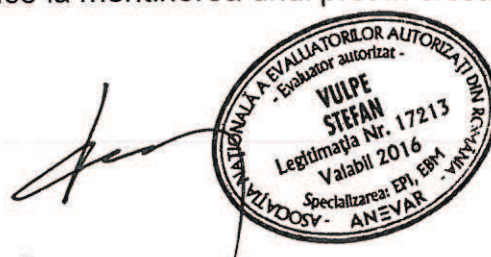
Posibilitatile financiare a populatiei deriva din faptul ca in zona analizata, exista unitati aducatoare de venituri dar cu valori mai mici, predominante fiind veniturile din productie agricola si prestari servicii.

#### 3.4.3. Oferta competitiva, care dicteaza disponibilitatea imobilelor agricole si/ sau de prestari servicii.

Datele de piata pentru analiza ofertei sunt direct de la proprietari cum este cazul de fata si cumparatori, de la notariate, din rubricile de mica publicitate de la organele abilitate ale administratiilor locale care ne dau posibilitatea de a prezenta urmatorii factori :

- Oferta de proprietati imobiliare teren este apreciata ca fiind o oferta relativ mare.
- Oferta de teren liber este crescuta ce conduce la mentinerea unui pret in crestere si cu o piata care de cca 24 luni a inceput sa-si revina.

#### 3.4.4. Echilibrul pietei ;



In urma analizei datelor de cerere si oferta putem concluziona ca in intravilanul orasului Targu Neamt, este un dezechilibru printr-o cerere slaba si o oferta mare ceia ce caracterizeaza piata imobiliara ca fiind o piata cumparatorului,

### 3.6. Studii de vandabilitate,

In intravilanul Orasului, se constata ca in ultimele 12 luni se inregistreaza o crestere a pietei imobiliare atat ca numar de tranzactii cat si ca valori pe metru patrat.

Pentru a stabili nivelul ofertelor si a cotationilor curente trebuie aratat care sunt disponibilitatile pentru schimb de proprietate in zona de amplasament a proprietatii evaluate.

Asa cum s-a aratat mai sus piata terenurilor rezidentiale variaza de la 1 euro pana la 30 euro/mp.

## PARTEA A IV A ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Scopul estimarii celei mai bune utilizari a unui teren liber este acela de a identifica utilizarea ce determina terenul sa aiba valoare maxima.

Pentru a fi cea mai buna o utilizare trebuie sa fie,

- legal permisa,
- fizic posibila,
- financiar fezabila,
- maxim profitabila.

Concluzionand, putem afirma ca, cea mai buna utilizare a terenului, considerat liber este de a fi utilizat ca teren pentru agricultura si pentru prestari servicii, cu suprafete relativ mari.

### 4.2. MODUL DE ABORDARE A EVALUARII

#### 4.2.1 Evaluarea terenului

Evaluarea proprietatii imobiliare Teren cu suprafata de 5400 mp, se realizeaza printr-o singura abordare, recomandata de Standardele de evaluare ANEVAR 2015 si anume prin **prin comparatia vanzarilor** care se bazeaza pe ideia ca preturile tranzactiilor de proprietati similare, derulate pe piata la date apropiate de data evaluarii cu utilitati identice, pot sa reprezinte o buna baza de estimare a valorii unei proprietati.

Valoarea de piata se determina in urma analizei preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Cand exista informatii de piata suficiente, acest mod de abordare este cel mai direct si credibil in caz contrar pe masura lipsei acestor informatii metoda este limitata sau neaplicabila.

Dupa ce se culeg datele de piata se selecteaza criteriile de comparatie, care sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferentele dintre preturile platite pentru proprietatile comparabile.

Pentru a realiza o comparatie directa intre o proprietate asemanatoare vanduta si proprietatea evaluata, trebuiesc facute unele corectii ale preturilor de vanzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferentelor dintre elementele de comparatie.

Pentru analiza diferentelor si estimarea marimii corectiilor se aplica metode cantitative sau calitative asa cum se vede in tabelele anexa la prezentul raport.



In acest sens am cautat oferte de vanzare din zona analizata si am gasit cele mai recente anunturi(chiar in zona de analiza) care sunt luate in calcul pentru analiza utilizand aceasta abordare.

Aceste oferte de vanzare (preluate de pe internet la data de 20 aprilie 2016) sunt urmatoarele :

- 1.Vanzarea unei suprafete de 7200 mp, situata pe tarlauhacristiana zona Tolici, la un prèt de 1 euro/mp ;
- 2.Vanzarea unei suprafete de teren de cca 6000 mp situata chiar in zona de analiza(langa statia de epurare) la un prèt de cca 1,7 euro/mp euro/mp ;
- 3.Vanzarea unei suprafete de teren de 9.100 mp situata in zona schit Mina la un prèt de cca 3 euro/mp ;

In urma analizarii celor 3 oferte luandu-se in seama criteriile de comparatie calitative si cantitative(cu referire in mod special la faptul ca proprietatea este amplasata intr-o zona fara utilitati dar cu posibilitatea de racord la utilitatile din statia de epurare si ca proprietatea nu poate fi racordata la reseaua de canalizare am determinat o valoare estimata de piata de piata pentru terenul analizat in suprafata 5400 mp la valoarea de 37.800 lei

Aceasta analiza se realizeaza in Fisa anexa la raport,

#### 4.2.2 .Reconcilierea valorii terenului

Tinand cont de informatiile de piata obtinute, de istoricul tranzactiilor recente, de disponibilitatile practice ale pietei de a accepta ca nivel obisnuit de vanzare,

**Veprcv= valoarea estimata de piata in valoare de 37.800,00 lei (fara TVA)**

evaluatorul considera ca fiind adecvata valoare determinata utilizand abordarea evaluarii prin comparatia vanzarii.

#### 4.3. Argumente care au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;la estimarea valorii s-a tinut seama de caracteristicile fizice,tehnice economice,ale terenului posibilitati sociale,economice, instructie a populatiei, retele de transport a populatiei din comuna zorleni,dotarile existente din zona etc.
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Anexa la prezentul raport este schita terenului evaluat.

Evaluator,  
Expert evaluator, proprietati  
imobiliare si bunuri mobile  
Titular ANEVAR  
Ing.Stefan Vulpe

