

HOTĂRÂREA Nr. 140/24.05.2018

**privind aprobarea achiziționării imobilului - teren, situat în municipiul Miercurea-Ciuc,
în curtea blocurilor din str. Mihail Sadoveanu nr.33**

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 24 mai 2018;

Analizând Expunerea de motive nr.11718 din data de 16.05.2017 și Raportul de specialitate întocmit de Biroul de evidența a patrimoniului și concesiionări, închirieri, înregistrate cu nr.11720 din data de 16.05.2018 prin care s-a propus aprobarea achiziționării a unui teren în suprafață de 199 mp situat în municipiul Miercurea-Ciuc, în curtea blocurilor din str.Mihail Sadoveanu nr.33, pe baza procesului verbal de negociere;

Pe baza rapoartelor comisiei pentru:

- pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

- de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat;

- pentru servicii publice, comerț și relații cu cetățenii;

- de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr.348/2017 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile;

Ținând cont de Hotărârea nr.117/2018 privind aprobarea intenția de achiziționare a unui teren în suprafață de 199 mp de la proprietarul S.C. PARADIS S.R.L. ;

Având în vedere Adresa S.C. Paradis SRL nr.10947/08.05.2018 prin care acceptă intenția Municipiului aprobat prin Hotărârea nr.51/2018,

Luând în considerare Hotărârea nr.4/2018 privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2018, anexa nr.2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

Luând în considerare Raportul de evaluare nr.10022/26.04.2018 întocmit de evaluator autorizat S.C. Business Proconsult S.R.L. aferent imobilului;

Având în vedere Procesul verbal de negociere nr.11666/16.05.2018, de Comisia de negociere compus din domnii Fülöp Árpád Zoltán, Țepeluș Marius, Márk Dezső Sorin precum și Raportul final nr.11714/16.05.2018;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.863, lit.d., art.1650 și următorii din Codul civil;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit.c), alin.(5), art.115 alin.(1) lit.b) și art.121 alin.(4) din Legea Administrației Publice Locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr.10022/26.04.2018 întocmit de evaluator autorizat S.C. Business Proconsult S.R.L. aferent imobilului – teren intravilan, în suprafață de 199 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, în curtea blocurilor din str.Mihail Sadoveanu nr.33, înscris în Cartea funciară nr.65392 localității Miercurea-Ciuc, proprietatea tabulară a societății S.C. PARADIS S.R.L.cu sediul în Miercurea-Ciuc, str.Vörösmarty Mihály nr.38,

înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J19/1190/1993, CUI 5023536 , prin care se stabilește valoarea de 2.877 euro, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare a terenului, înregistrat sub nr.11666/16.05.2018, întocmit de comisia de negociere, conform anexei nr.2., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă Raportul final, înregistrat sub nr.11714/16.05.2018, întocmit de comisia de negociere, conform anexei nr.3., care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă achiziționarea terenului intravilan, în suprafață de 199 mp, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, în curtea blocurilor din str. Mihail Sadoveanu nr.33, înscris în Cartea funciară nr.65392 Miercurea-Ciuc, proprietatea tabulară a societății S.C. PARADIS S.R.L.cu sediul în Miercurea-Ciuc, str.Vörösmarty Mihály nr.38, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J19/1190/1993, CUI 5023536 .

(2) Prețul total al construcției este de 2.786 euro, conform procesului verbal de negociere. Plata va fi achitată integral în lei, la cursul valutar BNR din data achitării și se va vira în contul nr.RO 31CECEHR0830RON0395504 deschis la CEC BANK M-Ciuc.

Art.3.(1) Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare între Municipiul Miercurea-Ciuc și S.C. PARADIS S.R.L.

(2) Se împuternicește pe dl. Fülöp Árpád Zoltán, să semneze pentru și în numele Municipiului Miercurea-Ciuc contractul de vânzare-cumpărare la fața notarului public.

(3) Taxele notariale și cele privind înscrierea imobilului în carte funciară vor fi suportate de către cumpărător.

Art.4 (1) Imobilul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun imobil în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc prin grija Compartimentului financiar contabil și control financiar de gestiune la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

(2) Hotărârea Consiliului Local Municipal Miercurea-Ciuc nr.358/2017 privind însușirea listei de inventar, reactualizată, cu bunurile care alcătuiesc domeniul public al municipiului Miercurea- Ciuc, cu modificările și completările ulterioare, se completează în mod corespunzător.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează viceprimarul municipiului Miercurea-Ciuc, Biroul de evidență a patrimoniului, concesiionări și închirieri, Compartimentului financiar contabil și control financiar de gestiune.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județului Harghita;
- b) Primarului municipiului Ráduly Róbert Kálmán;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc Füleki Zoltán Ladislau;
- d) Biroului de evidență a patrimoniului, concesiionări și închirieri;
- e) Compartimentului financiar contabil și control financiar de gestiune,
- f) S.C. PARADIS S.R.L.cu sediul în Miercurea-Ciuc, Str.Vörösmarty Mihály nr.38.

Președintele ședinței
VERESS DÁVID

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretarul municipiului
WOHLFART RUDOLF



SC BUSINESS PROCONSULT SRL
cu sediul în Strada VICTORIEI, Nr 8, BII Cugir,

J01/108/2009, CUI: 25097023, e-mail: business.proconsult@yahoo.com, tel 0788605318, 0788215824

CONȚINE 31 FILE INCLUSIV ANEXELE

Raport nr 2/4/13.04.2018

JUDEȚUL HARGHITA			
MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC			
Nr.	10022		
Anul	Luna	Ziua	
2018	05	26	
Anexe			

- RAPORT DE EVALUARE -

Proprietate imobiliară - teren intravilan – în suprafața de 199 mp , situat pe strada Mihail Sadoveanu, fnr, CF nr 65392 a localității Miercurea Ciuc, identificate prin numărul cadastral 65392, în vederea stabilirii valorii de piață



Beneficiar (Client) : PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

13.04.2018

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



RAPORT DE EVALUARE (sinteza)

1. Client (Beneficiar)	MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC, Adresa postala: P-TA CETATII NR.1 , Localitatea: Miercurea-Ciuc , Cod postal: 530110 , Romania , Punct(e) de contact: Salamon Ildiko , Tel. +40 266315120 , Email: abrahamlehel@szereda.ro , abrahamcsaba@szereda.ro , abraham_csaba@yahoo.com , Fax: +40 266371137 , Adresa internet (URL): www.miercureaciuc.ro
2. Executant	SC BUSINESS PROCONSULT S.R.L.- prin Ing. Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM . Asigurare profesională OMNIASIG VIENA INSURANCE GROUP, POLIȚA SERIA G NR. 93050 /29.12.2017
3. Proprietăți evaluate	Proprietate imobiliară - teren intravilan, categoria de folosință curți construcții - în suprafața de 199 mp , situat pe strada Mihail Sadoveanu, fnr, CF nr 65392 a localității Miercurea Ciuc, identificate prin numărul cadastral 65392, în vederea stabilirii valorii de piață
4. Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus amintite, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2018, pentru uzul beneficiarului;
5. Considerent e privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de inventar a proprietății care etse data de valoarea justă, care este considerată valoarea de piață , a proprietăților imobiliare în speță (<i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.- Standardele Internaționale de Evaluare 2018);
6. Perioada/ Data inspecției	13.04.2018
7. Data raportului de evaluare	13.04.2018 ;
8. Rezultatul evaluării	În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia <i>evaluatorului</i> este că valoarea de piață a proprietății imobiliare – TEREN INTRAVILAN 199 mp - este de: $V_{\text{teren}} = 13.409 \text{ Lei , Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 2.877 \text{ euro}$ Valoarea de piață poate fi considerată valoare de inventar. La cursul valutar de 4,6611 lei/euro, valabil pentru darea de referință a evaluării 13.04.2018
Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: ➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; ➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; ➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate; ➤ Valoarea este o predicție: Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR	

13.04.2018
SC BUSINESS PROCONSULT S.R.L.

Ing. Dumitrean Camelia
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI Nr. legitimație 12340



CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

- 1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI
- 1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.4. MONEDA RAPORTULUI
- 1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.6. STANDARDE APLICATE
- 1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)
- 1.8. CLAUSA DE NEPUBLICARE
- 1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
- 1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
 - 1.10.1. IPOTEZE
 - 1.10.2. CONDIȚII LIMITATIVE

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

- 2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIEȚII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. PROPRIETARUL
- 2.7. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

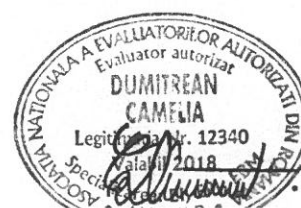
4. EVALUARE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 4.1. DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII
- 4.2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- 4.3. Metode de evaluare. Situația rezultată în urma evaluării.
 - 4.3.1. Evaluarea Terenului.

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

ANEXE

- 1. EXTRASE CF
- 2. ORTOPLAN/SCHIȚE PROPRIETATE
- 3. FOTOGRAFII PROPRIETATE



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ Nici evaluatorul și nici persoana afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoana afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- ✓ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare 2018 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Proprietățile au fost inspectate în intervalul temporal menționat de evaluator în prezentul raport de evaluare de către evaluatorul autorizat ANEVAR Ing. Dumitrescu Camelia, în prezenta unor reprezentanți ai proprietarului
- ✓ În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

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

Evaluator:

Ing. Dumitrescu Camelia

Evaluator autorizat ANEVAR | Membru titular UNEAR

Specializare EI, EPI, EBM | Leg. 12340



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Terenul face parte din domeniul privat proprietar fiind CS PARADIS SRL cu sediul în MIERCUREA CIUC , Proprietate imobiliară - teren intravilan, categoria de folosință curți construcții - în suprafața de 199 mp , situat pe strada Mihail Sadoveanu, fnr, CF nr 65392 a localității Miercurea Ciuc, identificate prin numărul cadastral 65392, teren având forma regulată, terenul care nu este împrejmuit , terenul este evaluat în vederea stabilirii valorii de piață. terenul asigură accesul la proprietățile rezidențiale din zona, o parte este utilizat de riverani ca parcare.

Acces și front strada Mihail Sadoveanu - situată în municipiul MIERCUREA CIUC .

Macroidentificarea:



Descrierea proprietății este cuprinsă în prezentul raport de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare **ESTE ESTIMAREA Valorii de piață** a proprietății imobiliare menționată anterior, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2018 .

Prezentul raport se adresează Primăriei Municipiului MIERCUREA CIUC .

1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare supuse evaluării, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general)*.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările Standardelor de Evaluare 2018 .

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 13.04.2018 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în 13.04.2018

Data evaluării este 13.04.2018

Inspecția a fost realizată la data de 08.02.2018 , de către Dumitrean Camelia, în prezența reprezentantului beneficiarului.

1.4. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

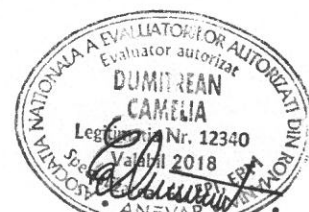
1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de piață deosebite (rate, leasing, etc.).

1.6. STANDARDE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de evaluare ANEVAR 2018 .

- 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
- SEV 400 Verificarea evaluării



1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății imobiliare;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informațiile utilizate au fost:

- documentele și schițele privind activul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, nivel de chirii, etc.);

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- informații furnizate de agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații (www.imobiliare.ro, www.homess.ro, www.publi24.ro, <http://www.romimo.ro>,), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de Evaluare 2018 :

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.



1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la punctul 1.1. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și 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 imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.1.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.10.1. IPOTEZE

➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

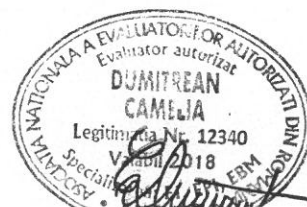
➤ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

➤ La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;

➤ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

➤ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

➤ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul și beneficiarul rezultă că nu există nici un fel de contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;



- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

- Rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurătorilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;
- Posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența proprietarului și reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unui preț care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței nu implică și transferul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc. Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv. De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de



căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea. Există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor

de imobile: dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorința de a obține profit și dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului. Toate cele trei motivații sunt legitime, iar analiza de față nu își propune să conteste sau să influențeze în vreun fel raportul dintre cererea și oferta de pe piața imobiliară, indiferent de caracterul de consum, speculativ sau investițional preponderant.

Liberalizarea sistemelor financiare și intensificarea procesului de globalizare a piețelor de capital din ultimele decenii au condus la îmbunătățirea serviciilor financiare și a sistemelor de alocare a resurselor, dar au crescut și sfera de acțiune a ciclurilor financiare pronunțate. Cel mai des, acestea din urmă reprezintă fluctuații dramatice ale prețurilor activelor având drept consecință amplificarea ciclurilor economice generale, iar, ocazional, acestea ating apogeul prin generarea unor crize bancare și valutare. De obicei ciclurile financiare sunt generate de un val de optimism susținut de evoluția favorabilă a economiei reale. Acest optimism contribuie la subestimarea riscului, extinderea activității de creditare, creșterea accelerată a prețurilor activelor, investițiile excesive în bunuri de capital și explozia consumului. În final, atunci când așteptările se realiniază cu datele fundamentale, dezechilibrele create în timpul boom-ului sunt corectate în mod abrupt, pe măsură ce optimismul exagerat face loc pesimismului exagerat provocând pagube costisitoare sistemului financiar și economiei reale.

Constatările recente indică faptul că piața imobiliară are un rol central în cadrul acestor cicluri datorită faptului că prețurile clădirilor și terenurilor impulsionează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani, în timp ce mai mulți factori determină o deviație de la metodele eficiente de stabilire a prețurilor. Într-un mediu financiar integrat la nivel global, fluxurile mari de capital pot accentua aceste cicluri de creditare. În plus, combinația dintre fluxurile de capital speculativ și relaxarea reglementărilor sectorului financiar poate provoca crize financiare severe, cum este cazul celei din Asia, de la sfârșitul anilor '90.

Conform modelului standard de evaluare a activelor, prețul bunurilor imobiliare depinde în mod decisiv de valoarea de închiriere a acestora. Oferta pe piața imobiliară este relativ inelastică având în vedere decalajele prelungite din domeniul construcțiilor și oferta fixă de terenuri. Datorită acestor factori, creșterea sau scăderea cererii pe piața imobiliară afectează în primul rând prețul, cantitatea de bunuri imobiliare (locuințe) oferite având o variație lentă. Practic, lipsa elasticității ofertei imobiliare crește impactul cererii asupra prețurilor.

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală.

Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

Cercetările au arătat faptul că una dintre cele mai importante caracteristici specifice pieței imobiliare este reprezentată de rigiditatea structurală a prețurilor. În acest sens, constatările experților au demonstrat faptul că, în cadrul ciclurilor financiare, evoluțiile ascendente ale prețurilor nu sunt compensate prin evoluții descendente similare ca amploare. De fapt, prețurile activelor imobiliare, și în special cele ale locuințelor, scad destul de rar în termeni nominali, și acest fenomen se petrece, mai ales, în cazul unei deteriorări importante a mediului economic general. Asimetria evoluțiilor prețurilor este explicată parțial de refuzul vânzătorilor de a participa la piață în situațiile de scădere a prețurilor, aceștia având suficient timp de așteptare pentru un nou val de creșteri datorită costurilor relativ reduse de gestionare a activelor imobiliare. Dorința de retragere de pe piață a vânzătorilor este stimulată și de proporția pe care o au bunurile imobiliare în averea totală a unei familii obișnuite.

Acest efect poate fi explicat psihologic și prin modificarea comportamentului participanților la piață în funcție de poziția în care se află. Astfel, o scădere a prețurilor este percepută ca o pierdere (amplificată de ponderea mare pe care o are proprietatea în totalul averii sale) de către vânzător. Practic,



sentimentul pe care îl are o persoană aflată în poziție de pierdere este mult mai intens decât cel pe care îl are aceeași persoană în poziție câștigătoare echivalentă, acest lucru determinând apariția unui comportament asimetric. Cu alte cuvinte, atitudinea față de risc este, în cele mai multe cazuri, un rezultat al situației în care se află participantul la piață. În principal datorită acestui factor, se pot observa diferențe dramatice de lichiditate pe piața imobiliară între perioadele de creștere a prețurilor și cele de scădere.

În cazul pieței imobiliare putem afirma că dimensiunea geografică, mai precis locația, influențează (indirect, prin preț) în mod decisiv definirea pieței produsului, determinând gradul de substituibilitate al proprietăților într-un mod mult mai complex decât în cazul altor bunuri și/sau servicii.

Numeroase variabile, cum ar fi mobilitatea forței de muncă și gradul de diferențiere al proprietăților, afectează în mod decisiv substituibilitatea, astfel încât nu există, în prezent, autorități sau organisme care să poată oferi soluții pentru conturarea unei imagini complete a modului în care interacționează acești factori pentru a genera echilibrul cerere-ofertă. Practic, gradul de substituibilitate al proprietăților depinde în mod decisiv de preț, care la rândul lui este determinat de un complex de elemente imposibil de agregat. Datorită acestui fapt, granițele pieței identificate mai sus nu pot avea decât un caracter orientativ.

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Pe piața din România nu există un indice imobiliar oficial calculat pe baza valorilor de tranzacționare, existând în schimb mai mulți astfel de indicatori calculați de organism private pe baza prețurilor afișate. Toate datele disponibile în piață arată o creștere generală a prețului activelor imobiliare în ultima perioadă, fără ca amplitudinea acestora să poată fi măsurată cu precizie. Ca o concluzie generală putem afirma că în afara ineficiențelor structurale, inerente majorității piețelor imobiliare din lume, piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor).

Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor. În analiza pieței se pot utiliza ipotetic două surse de informații, și anume:

- tranzacții efectuate
- publicații de specialitate

Ponderea informațiilor de peste 90% o constituie sursele din ofertele prezentate în reviste de specialitate și pagini web.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțate, tranzacția este periclitată;

- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu

echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

2.2.OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Tranzacțiile cu spații imobiliare vechi s-au situat în anul 2017 între 14 euro/mp și 35 Euro/mp teren intravilan cu valori mai ridicate pentru proprietăți de dimensiuni reduse sau bine dotate și amenajate și cu valori mai mici pentru proprietățile foarte mari, fără utilități și facilități. În prezent, piața s-a relansat și pe baza ofertelor existente se poate concluziona că prețurile de vânzare au un trend crescendent, cu creșteri de 15-30% de la sfârșitul anului 2015 și până în prezent.

Proprietatea subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată în municipiul **MIERCUREA CIUC** - strada Mihail Sadoveanu fnr.

2.3 ANALIZA CERERII

Cererea pentru proprietăți imobiliare a fost în continuă creștere până în anul 2009 datorită în principal a următoarelor aspecte:

- interesul în creștere a potențialilor investitori pentru sectorul productiv datorită necesității acestora de a deține spații imobiliare, pe fondul creșterii economice susținute din acea perioadă;
- oferta în scădere de active libere, din cauza unui grad de ocupare în urcare, generat îndeosebi de epuizarea de active libere și de un ritm lent de construire a lor tot în acea perioadă.

La data evaluării, datorită tendinței de creștere, cererea pentru cumpărarea sau închirierea de proprietăți imobiliare este în creștere. Se constată o creștere a cererii de proprietăți imobiliare. Acest fapt a determinat o ușoară creștere a prețurilor, acest trend putând fi continuat și în viitorul apropiat, pe fondul menținerii trendului. Începând cu ultimul trimestru al anului 2015 și până în prezent s-au putut observa ușoare creșteri ale prețurilor proprietăților imobiliare în **MIERCUREA CIUC** cu procente cuprinse între 15 și 20%.

Cererea crescută de proprietăți pentru închiriere a condus și la o creștere a gradului de ocupare. Gradul de ocupare a proprietăților imobiliare este cuprins între 60% și 70% (față de începutul anului 2010, când era în jur de 45%-55%), cu un grad de ocupare chiar mai mare pentru proprietățile aflate în stare fizică mai slabă.



Cererea principală pentru asemenea imobile poate veni din partea firmelor mari sau a persoanelor fizice cu putere financiară, care dețin un potențial ridicat de cumpărare sau pot accesa diferite surse de finanțare.

2.4.ECHILIBRUL PIEȚII

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere.

Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei.

În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acestora; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona **MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC**.

CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primăriei Municipiului MIERCUREA CIUC , MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC Adresa postala: P-TA CETATII NR.1 , Localitatea: Miercurea-Ciuc , Cod postal: 530110 , Romania , Punct(e) de contact: Salamon Ildiko , Tel. +40 266315120 , Email: abrahamlehel@szereda.ro , abrahamcsaba@szereda.ro , abraham_csaba@yahoo.com , Fax: +40 266371137 , Adresa internet (URL): www.miercureaciuc.ro în baza notei de comandă nr Ad din 13.02.2018.

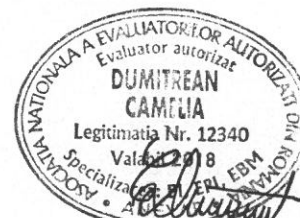
2.5.PROPRIETARUL

Proprietarul activului, conform informațiilor furnizate este conform documentelor si informatiilor primite **MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC - SC PARADIS SRL.**

2.7. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului MIERCUREA CIUC , strada Mihail Sadoveanu , fnr, CF 65392 , Suprafata 199 mp categorie folosință - curți construcții, conform plan inspectiei si documentelor terenul NU este împrejmuit. Terenul intravilan are forma regulată, plana.



3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă, se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Practic, tinand cont de tipul cladiri si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea actuala, de proprietate imobiliara – teren intravilan, categoria de folosinta cuti constructii – teren care asigura accesul la proprietatile din zona.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

În cazul de față majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcții.

Abordările conform standardelor de Evaluare 2018 sunt:

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Evaluatorul a identificat si a selectat in urma studierii pietei comparabile, aplicand acesta abordare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate



adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui active cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piață pentru teren. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante. De asemenea evaluatorul a utilizat pentru detereminarea valorii de piata .

4.2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Tipuri de proprietăți imobiliare: prezentul raport de evaluare se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:

- terenuri intravilan (pentru construcții);

Utilități: la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei, disponibile la data evaluării.

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață pentru utilizarea existentă.

Conform unor principii practice de evaluare terenuri enumerate de teoreticianul Diedenhofen în stabilirea valorii de piață a terenului s-au avut în vedere:

- ❖ pentru terenurile dispuse la peste 80 m de la stradă valoarea terenului reprezintă cca 25% din valoarea de piață a terenului de la stradă ,
- ❖ dacă pe suprafața din spate nu se poate construi, suprafața se evaluează ca teren agricol.
- ❖ Servitutea mărește valoarea fondului dominant și o micșorează pe ce a fondului aservit

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

DESCRIERE TEREN

SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul intravilan – curți construcții
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Terenul face parte din domeniul privat al municipiului MIERCUREA CIUC , strada Mihail Sadoveanu , fnr, CF 65392 , Suprafata 199 mp categorie folosință - curți construcții, teren neîmprejmuit . Terenul intravilan are forma regulată, plana.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto: Strada Mihail Sadoveanu
CARACTERUL ZONEI-UTILITATI	Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala - zona este racordata la: Electricitate: da Apa: da Gaze: da Canalizare: da Incalzire: da
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (fara expertizari de laborator).	Poluare medie datorita apropierei de zona cu trafic intens a orasului.
AMBIENT	Ambient civilizat, intr-o zona in dezvoltare rezidentiala.



CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Proprietatea este situata intr-o zona preponderant rezidențială în cadrul Municipiului MIERCUREA CIUC și prezintă un interes pe piața locală, imobile cu grad de confort bun și foarte bun.
------------------------------------	---

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (inclusiv acestea ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul raport.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparația având ca elemente de comparație și expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice. Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

4.3.1. EVALUAREA TERENULUI

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în intravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în lei pentru un metru pătrat (lei/mp), funcție de : localitate (municipii, orașe și comune), zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități.

Valoarea minimă a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală a terenului înscrisă în cartea funciară (înscrisuri de proprietate). În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

Terenuri neproductive

Încadrarea terenurilor în situațiile de mai sus se face în baza înscrisurilor doveditoare. Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării în accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "teren neproductiv" se înțelege terenul care nu poate fi exploatat (terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, care nu pot fi edificate, cultivate), dovedit prin înscrisuri (titlu proprietate, carte funciară, studii specialitate, documentații cadastrale, etc.).

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "teren intravilan, extravilan": teren situat în intravilanul sau extravilanul localităților, conform definiției date de Legea fondului funciar și Codul Silvic.

Intravilanul localității este teritoriul care constituie o localitate determinat prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai



pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

Terenuri cu ape și stuf (canale, bălți)

În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință. Se înregistrează la această categorie:

a) Ape curgătoare (HR): cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.);

b) Ape stătătoare (HB) – în această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestii și păpușuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;

Terenuri degradate și neproductive (N)

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Din această categorie fac parte:

a) Nisipuri zburătoare;

b) Stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;

c) Rape, ravene, torenți;

d) Sărături cu crustă – terenuri puternic săratate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;

e) Mocirle și smârcuri;

f) Gropile de împrumut și cariere;

g) Halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatare miniere.

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în extravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017, cuprinse în lucrare sunt exprimate în lei pentru un metru pătrat (lei/mp), funcție de : localitate (municipii, orașe și comune) categoria de folosință, pe patru categorii :

-arabil

-pășuni – fânațe

-livadă – vie

-pădure - vegetație forestieră

Valoarea terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală a terenului extravilan înscrisă în cartea funciară (înscrieri de proprietate).

COMPARATII DIRECTE

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață.

Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.

Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.



Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similar pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

În procesul de comparare evaluatorul a luat în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe 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 utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfectă a pietei imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Lei/mp

LOCALITATEA	ZONA	VALOARE UNITARĂ
MUNICIPIU		
MIERCUREA CIUC	A	69,00
MIERCUREA CIUC	B	58,00
MIERCUREA CIUC	C	40,00
MIERCUREA CIUC	D	29,00
COMUNE SUBURBANE		
PĂULENI CIUC		23,00
ORAȘE		
BĂLAN	A	13,00
BĂLAN	B	11,00

și utilizarea datelor din raportul de evaluare destinat camerei notarilor publici din județul HARGHITA 2018, conform căruia prețul minimal/mp pentru un teren situat în **este de 69 lei/mp – zona A**. Ținând cont de valoarea euro la data de 13.04.2018 de 4,6611 lei rezulta un pret pentru teren de 14,84 euro/mp. Rezultă pentru suprafața terenului = **199 mp** subiect o valoare de **13.731 lei**, respectiv echivalentul a **2.946 euro**.

Prezentarea comparabilelor selectate pentru terenuri:

www.magazinuldecase.ro/anunturi-imobiliare-miercurea-ciuc/415972-vanzare-teren-periferie.html

Vanzare teren Periferie Miercurea Ciuc
 582 m²
 3.783 € (negociabil)
 6,50 €/m²
 ultima actualizare: 19 Septembrie 2018

Magazinul de Case.ro

de vanzare teren in zona Szecseny 5,82 ari...zona foarte frumoasa..pret negociabil, Pret/m2

6,50 €,

Teren intravilan Miercurea Ciuc
Miercurea Ciuc, zona Central, 1500 m²

19.000 EUR



1777 mp | 44.30 m | intravilan | constructii

Detalii:
Proprietate situata pe Str. Ret, nr. 83, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita, reprezinta un teren intravilan, amplasat in zona industriala in Miercurea Ciuc, cu o suprafata de 1777 metri, o deschidere de 15 ml la drumul de acces. Terenul are forma de "L" cu deschiderea la strada pe latura lunga, si este amplasat in vecinatatea unor cladiri industriale, terenul fiind delimitat pe doua laturi de strazi de acces, pe o latura clădirea laborator și pe o latură de calea ferată. Utilități sunt: apă, electricitate, canalizare.

BIZIDAY
Sări verificată

B

Proprietatea, situata pe Str. Ret, nr. 83, Miercurea Ciuc, Jud. Harghita, reprezinta un teren intravilan, amplasat in zona industriala in Miercurea Ciuc, cu o suprafata de 1777 mp si o deschidere de 15 ml la drumul de acces. Terenul are forma de "L" cu deschiderea la strada pe latura lunga, si este amplasat in vecinatatea unor cladiri industriale, terenul fiind delimitat pe două laturi de străzi de acces, pe o latură clădirea laborator și pe o latură de calea ferată. Utilități sunt: apă, electricitate, canalizare.

Mitula teren miercurea ciuc

Home » Romania » Imobiliare » Terenuri » [Înapoi la rezultate](#)

Teren la vanzare
RON 10

Miercurea Ciuc 21 decembrie ID anunț: 128141 Persoana

Categorie:	Terenuri	Tip anunț:	Oferta vanzare
Pret:	RON 10	Tip teren:	Lot casa-vila
Suprafata teren:	2.850 m²	Zona:	Lelicieni

Vand teren intravilan, suprafata 2850 mp in Lelicieni, situat in apropiere de Miercurea-Ciuc, aproape de Vereskep, cu deschidere de 69, 7 ml la strada, se poate imparti si in trei parti.

Szabo Istvan
Agent imobiliara

0744596656
(mentioneaza LocBun.com)

Trmite email

Miercurea Ciuc, Harghita

C

Detalii: Judet HARGHITA, Localitatea Campia Turzii, Suprafata terenului 650m², Pret 10.500 EUR, Pret (RON) 48.947 RON, Front stradal 30 m², Descriere: Teren intravilan, intabulat cu toate actele in regula, 650 mp, situat in zona locuita intre case, toate utilitatile trase pana la poarta, deschidere mare la strada, Adresa: Str Traian, Nr 94, Campia Turzii, Nr tel contact: 0743 131 172. Specificatii: Acces: Amenajare strazi: Asfaltate, Iluminat stradal, Utilitati: Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Alte caracteristici: Alte caracteristici: Acces auto, Teren imprejmuit, La sosea, Alte detalii pret: usor negociabil





Teren 12500 mp M Ciuc

Miercurea-Ciuc, judet Harghita Adaugat La 10:05, 1 aprilie 2016. Numar anunt: 49772717

[Ami placa 0](#) [Distributie](#)



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 14 000 m²

IA TI TELEZIUNEA TA PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS SMARTWATCH CADOU

De vanzare Teren 12500mp, Miercurea Ciuc, cu deschidere pe str Zorilor, cca. 150 m de la intersectia cu str Harghita.

[Imagini](#)

[Urmatorul anunt](#)

[Ami placa 0](#) [Distributie](#)

Visualizari:1065

20 €

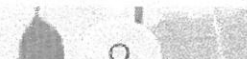
Negociabil

Linkul API care ajuta la publicarea
anuntului tau

Trimite mesaj

0743 379 950

Miercurea-Ciuc, judet Harghita
Vezi pe harta



vgl

Pe site din mar 2015

Anunturile utilizatorului

Reportaza

Tormenta

D

curs euro 13.04.2018		4,6611	199	199,00	
Elemente de comparatie		Subiect	Comp.1	Comp.2	Comp.3
Adresa		Miercurea Ciuc	Miercurea Ciuc	Miercurea Ciuc	Miercurea Ciuc
Suprafata		199,00	582	1.777	650
Acces			drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Data			data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Preț de ofertă/vânzare (EURO/mp)			6,50	11,00	16,00
Preț de ofertă/vânzare (lei/mp)			30,23	51,15	75,00
Lei/mp			30,23	51,15	75,00
1	Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
	Corectie %		-5%	-5%	-5%
	Corectie (lei/mp)		-1,51	-2,56	-3,75
	Preț corectat (lei/mp)		28,71	48,59	71,25
2	Dreptul la proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectie %		0	0	0
	Preț corectat (lei)		28,71	48,59	71,25
3	Condiții de piață (data)		data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
	Corectie (%)		0	0	0
	Corectie (LEI)		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		28,71	48,59	71,25
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
	Corectie (%)		0	0	0
	Preț corectat (LEI)		28,71	48,59	71,25
5	Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (LEI)		0,00	0,00	0,00



	Preț corectat (LEI)		28,71	48,59	71,25	88,35
6	Categorie de folosință	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		28,71	48,59	71,25	88,35
7	Localizare	Miercurea Ciuc	similar	similar	similar	similar
	Corecție % (cf.stud.piata)		0%	0%	0%	0%
	Corecție		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		28,71	48,59	71,25	88,35
8	Oportunitati de dezvoltare	nu	da	da	da	da
	Corecție (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
	Corecție		-1,44	-2,43	-3,56	-4,42
	Preț corectat (LEI)		27,28	46,16	67,69	83,94
9	Acces		perif	similar	similar	similar
	Corecție (%)		10%	0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		2,73	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		30,01	46,16	67,69	83,94
10	Caracteristici fizice(formă)	regulata	similar	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%	0%
	Corecție (LEI)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț corectat (LEI)		30,01	46,16	67,69	83,94
11	Suprafață	199,00	582	1.777	650	12.500
	Corecție %		-0,38%	-1,58%	-0,45%	-11,92%
	Corecție (LEI)		-0,11	-0,73	-0,31	-10,00
	Preț corectat (LEI)		29,89	45,44	67,38	73,93
PREȚ CORECTAT (LEI)			29,89	45,44	67,38	73,93
CORECȚIA TOT. NETĂ			-0,33	-5,72	-7,62	-19,07
CORECȚIA TOT. NETĂ %			-1,11%	-11,17%	-10,16%	-20,51%
CORECȚIA TOT.BRUTĂ ABSOLUTĂ (LEI)			5,79	5,72	7,62	19,07
CORECȚIA TOT. BRUTĂ ABSOLUTĂ (%)			19,16%	11,17%	10,16%	20,51%
VALOARE PROPUȘĂ (Lei/mp)			67,38			
VALOARE TOTALĂ TEREN (LEI)			13.409			
VALOARE TOTALĂ TEREN (EUR)			2.877			

Corecția brută procentuală cea mai mică este la C deci valoarea propusă este

67,38 LEI/MP
14,49 Eur/mp

$$V_{\text{teren}} = 13.409 \text{ Lei , Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 2.877 \text{ euro}$$

METODA REZIDUALA

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

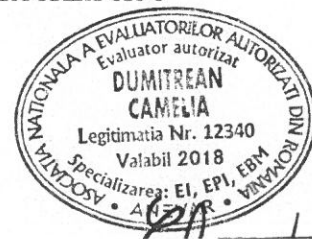
Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Destinații alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

1. Dezvoltare rezidentiala
2. Dezvoltare nerezidentiala – spatii birouri, spatii medicale, unitati invatamant, etc.



Analiza criteriului fezabilitatii si productivitatii maxime :

Practic, ținând cont de tipul și de amplasarea terenului , cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de dezvoltare industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare: o este permisibilă legal; o îndeplinește condiția de fizic posibilă. o este fezabilă financiar. o este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

	Alternativa de dezvoltare	
	Dezvoltarea rezidențială	Dezvoltare proprietate nerezidentiala spatii administrative
Arie teren	199,00	199,00
Arie teren liber rămas	0	0
Arie construită proprietate construită	120,00	120,00
Arie desfășurată	240,00	240,00
Total costuri dezvoltare din care:	133.848	61.888
Cost construcție /mp Ad	390	390
Costuri construcție	93.600	46.800
Cost amenajare teren/mp teren liber rămas	8	8
Costuri amenajari teren	0	0
Costuri indirecte (%) - avize, autorizatii, proiectare, dirigenție de santier, etc	10%	10%
Costuri indirecte	9.360	4.774
Marja de profit raportata la costul constructiei si amenajarilor necesare la teren	30%	20%
Profit antreprenor	30.888	10.315
valoare proprietate construita	148.574	73.828
valoare reziduala teren	14.726	11.940
CMBU	nu	da

Metodele de evaluare aplicate au fost:

Rezultă:

Valoare teren studiu piață	13.731 LEI
Prețuri minimale Camera Notarilor publici 2018	
Valoare teren abordare comparatii directe	13.409 LEI
Valoare teren metoda reziduală	11.940 LEI

Evaluatorul consideră valoarea de piață, cea obținută prin abordarea prin comparații directe :

$$V_{\text{teren}} = 13.409 \text{ Lei , Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 2.877 \text{ euro}$$



4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoari :

Pentru teren:

Valoare teren studiu piață	13.731 LEI
Prețuri minimale Camera Notarilor publici 2018	
Valoare teren abordare piață	13.409 LEI
Valoare teren metoda reziduală	11.940 LEI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată din abordarea prin piață (estimată pe baza unor informații de piață) pentru teren .

$$V_{\text{teren}} = 13.409 \text{ Lei , Echivalent cu } V_{\text{teren}} = 2.877 \text{ euro}$$

La cursul valutar de 4,6611 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 13.04.2018

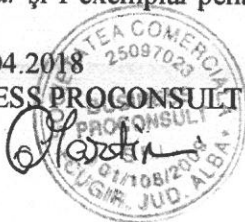
Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- Valorile estimate nu conțin TVA (în situația în care natura tranzacției și statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);
- Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

Notă: acest raport de evaluare (inclusiv anexele) a fost întocmit în 2 exemplare, din care 1 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

13.04.2018

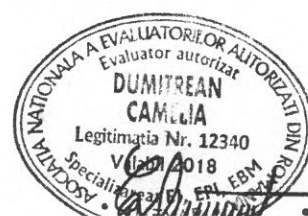
SC BUSINESS PROCONSULT S.R.L.



Ing. Dumitrea Canelia
Evaluator autorizat ANEVAR
Nr. legitimație 12340



ANEXE



ROMÂNIA, JUD. HARGHITA
MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC
Biroul de evidență a patrimoniului,
concesionări și închirieri
530110 Miercurea-Ciuc, P-ța Cetății nr. 1
Telefon: 00-40-266-315120; 0743-040 500
Fax: 00-40-266-371165
E-mail: primaria@miercurea-ciuc.ro
Nr. 65/26.02.2018

NOTĂ DE COMANDĂ

Prin prezenta emitem **NOTA DE COMANDĂ** pentru evaluarea imobilului - teren, situat în municipiul Miercurea Ciuc, str. Mihail Sadoveanu frn. jud. Harghita, înscrise în Cartea Funciară nr. 65392 a localității Miercurea Ciuc, identificate prin Nr. cadastral 65392, cu suprafața de 199 mp.

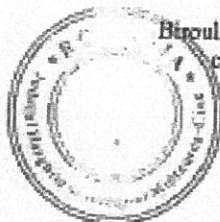
Evaluarea imobilelor se va efectua conform specificațiilor stabilite în Contractul de servicii nr. 65/26.02.2018.

Anexăm prezentei:

- Carte Funciară nr. 65392;
- Plan de situație;

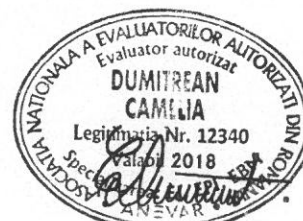
VICEPRIMAR

Foleki Zoltan Ladislau



Biroul de evidență a patrimoniului,
concesionări și închirieri

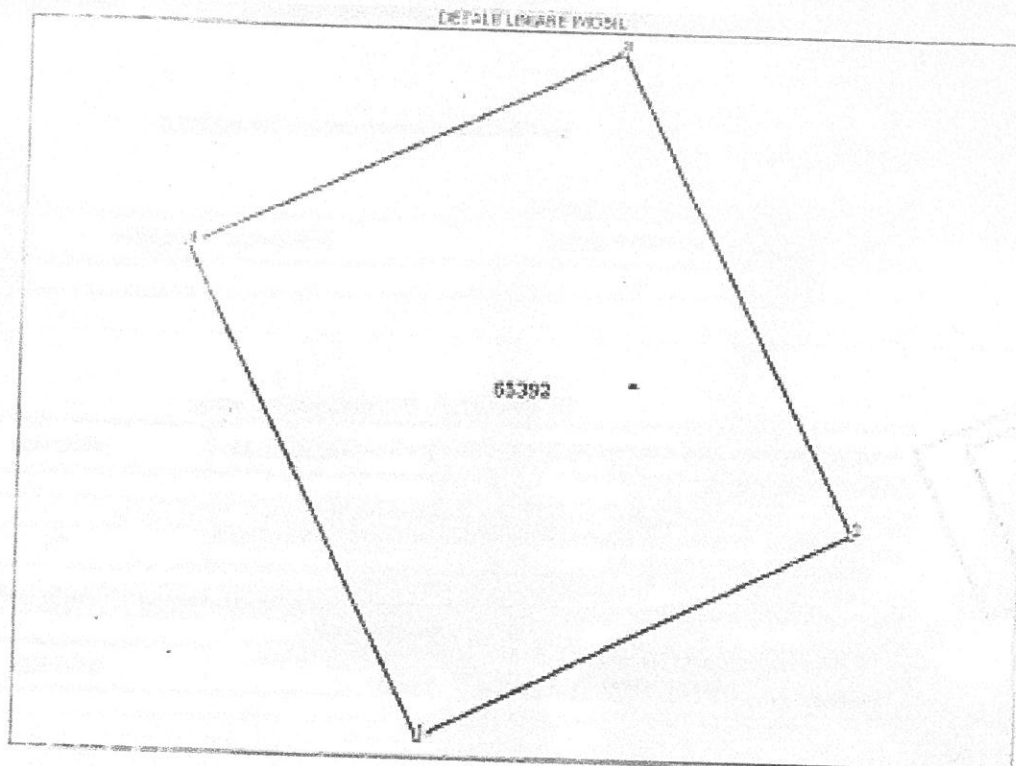
Salamon Ildiád



Teren

Intrebuinare	Suprafata (mp) ^a	Observatii / Referinta
13312	199	

^a Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Data referitoare la teren

Nr. CA	Categoria teren	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti construite	CA	199			

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment in (m)
1	2	13,361
2	3	14,853
3	4	13,31
4	1	15,045

^a Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
^b Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



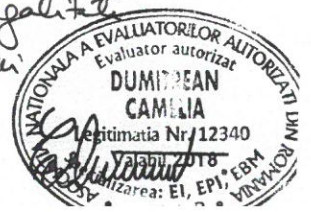
Președintele sedute
Hans 'David'



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

Contra semnarea pentru legalitate
SECRETARUL Municipiului

Wohlfart Ruday



Anexa nr. 2, la Hotărârea nr.
140/2018

JUDEȚUL HARGHITA		
MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC		
Nr.	11666	
An: 2018	Luna: 05	Ziua: 16
Anexe	1	

Proces verbal de negociere

Încheiat astăzi, 16 mai 2018, cu ocazia negocierii achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a imobilului teren în suprafață de 199 mp, aflat în proprietatea tabulară a lui S. Paradis S.R.L., situată în Miercurea-Ciuc, str. Mihai Sadoveanu nr.33 (curtea blocurilor – Vörösmarty 38), identificat prin număr nr. cadastral 65392.

Sunt prezenți consilierii municipali Fülöp Árpád Zoltán, Mark Dezső Sorin și Tepeluș Marius, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 117/2018 să facă parte din comisia de negociere și reprezentantul proprietarului tabular Bakó Lajos.

Părțile au analizat și avut în vedere raportul de evaluare a imobilului-teren, raportul întocmit de către evaluatorul autorizat S. Business Proconsult S.R.L., care în urma aplicării metodologiei de evaluare referitoare la valoarea de piață a proprietății a indicat o valoare de **2.877 EUR** pentru teren.

În urma negocierilor și avându-se în vedere valoare de piață a imobilului, părțile au căzut de acord ca prețul final de cumpărare a imobilului să fie de **2.786 Euro**.

Părțile au căzut de acord, având în vedere poziția imobilului că se asigură dreptul de servitute, adică accesul la imobilul învecinat situat în str. Vörösmarty 38, care în continuare este în proprietatea S. Paradis S.R.L.

Urmează ca această propunere să fie prezentată Consiliului Local Miercurea Ciuc spre aprobare.

Prezentul proces verbal s-a încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Consilierii:

Fülöp Árpád Zoltán _____

Mark Dezső Sorin _____

Tepeluș Marius _____

S. Paradis S.R.L.

Administrator,

Bakó Lajos



Prezidentul sedinței
Kerész Balázs



Contasemnează pentru legalitate
SECRETARUL Municipiului
Wohlfart Rudolf



Raport final

Încheiat astăzi, 16 mai 2018, cu ocazia negocierii achiziționării de către Municipiul Miercurea Ciuc a imobilului teren în suprafață de 199 mp, aflată în proprietatea tabulară a lui S. Paradis S.R.L., situată în Miercurea-Ciuc, str. Mihai Sadoveanu nr.33 (curtea blocurilor – Vörösmarty 38), identificat prin număr nr. Cadastral 65392.

Consilierii municipali Fülöp Árpád Zoltán, Mark Dezső Sorin și Țepeluș Marius, numiți prin Hotărârea Consiliului Local Miercurea Ciuc nr. 117/2018 să facă parte din comisia de negociere raportează către Consiliul local că:

Părțile au analizat și avut în vedere raportul de evaluare a imobilului-teren, raportul întocmit de către evaluatorul autorizat S. Business Proconsult S.R.L., care în urma aplicării metodologiei de evaluare referitoare la valoarea de piață a proprietății a indicat o valoare de **2.877 EUR** pentru teren.

În urma negocierilor (procesul verbal de negociere nr.11666/16.05.2018) și avându-se în vedere valoare de piață a imobilului, părțile au căzut de acord ca prețul final de cumpărare a imobilului să fie de **2.786 Euro**.

Părțile au căzut de acord, având în vedere poziția imobilului că se asigură dreptul de servitute, adică accesul la imobilul învecinat situat în str. Vörösmarty 38, care în continuare este în proprietatea S. Paradis S.R.L.

Comisia propune spre aprobare Consiliului Local Miercurea Ciuc achiziționarea acestui imobil.

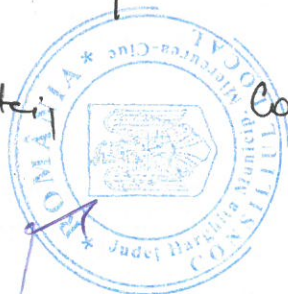
Comisia de negociere:

Fülöp Árpád Zoltán

Mark Dezső Sorin

Țepeluș Marius

Prezedintele sedinței
Kereș Dăvid



Contasemnează pentru legalitate
SECRETARUL Municipiului
Wohlfart Rudolf