România
Judeţul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Hotărârea nr. 181 /2019
privind însuşirea raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat şi aprobarea raportului de negociere întocmit de Comisia de negociere în cadrul procedurii de achiziţie a imobilului cu o suprafaţă de 9127 mp. situat în extravilanul localităţii, zona Sântimbru, meziunea Kanas

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 328/1062/S/17.09.2019 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 328/1063/S/17.09.2019 al Biroului agricol din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 328/1139/S/25.09.2019 al Comisiei de specialitate economică, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al Municipiului, juridic şi administraţie publică locală al Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Luând în considerare prevederile art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare, cele ale Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare, cele aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 67/2019 privind aprobarea bugetului general al Municipiului Odorheiu Secuiesc pe anul 2019, cu modificările ulterioare, respectiv cele ale art. 84 alin. (5) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 36/2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind achiziţia de imobile, şi cu cele ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 97/2019 cu privire la aprobarea demarării procedurii de achiziţie a unor imobile cu o suprafaţă totală de 9127 mp. situate în extravilanul localităţii, zona Sântimbru, meziunea Kanas şi a documentaţiei de achiziţie aferentă,

Ţinând cont de cele cuprinse în Procesul-verbal nr. 35445 din 15 iulie 2019, în Procesul-verbal nr. 37095 din 24 iulie 2019 şi în Raportul de negociere nr. 40553 din 19 august 2019 al Comisiei de negociere constituită prin Dispoziţia Primarului al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 950/2019 privind numirea comisiei de evaluare şi negociere în vederea achiziţionării imobilelor situate în meziunea Borsairet şi Kanas, a documentaţiei de achiziţie aferentă şi desemnarea comisiei de negociere,

Văzând şi prevederile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare şi cele ale Hotărârii Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare,

Ţinând cont de prevederile art. 557, art. 559, art. 859 alin. (2), art. 863 lit. a) ale Legii nr. 287/2009 privind Codului civil, republicat,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) alin. (4) lit. e), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

ROMÂNIA JUDEȚUL HARGHITA CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

Hotărăşte:

Art. 1. – Se însuşeşte Raportul de evaluare înregistrat la Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 32841 din 28 iunie 2019, întocmit de evaluatorul autorizat SC TEAM RONEXPERT SRL, membru corporativ ANEVAR a terenului înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţa de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita BORDÁS Margit, la valoarea de 12.119 lei şi a terenului înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţa de 2000 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul GYÖRGY Zoltán, la valoarea de 3.401 lei, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. – Se aprobă Raportul de negociere a terenului înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţa de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita BORDÁS Margit, la valoarea de 12.119 lei şi a terenului înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţa de 2000 mp, înregistrat la Municipiul Odorheiu Secuiesc sub nr. 40553 din 19 august 2019, întocmit de Comisia de negociere constituită pe baza Dispoziţiei Primarului al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 950/2019 privind numirea comisiei de evaluare şi negociere în vederea achiziţionării imobilelor situate în meziunea Borsairet şi Kanas, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă reluarea tuturor etapelor procedurii, inclusiv şi modificarea unor prevederi ale dosarului de achiziţie, constând în identificarea de noi amplasamente, corespunzătoare construirii platformei de depozitare a materialului lemnos.

Art. 4. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 5. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoştinţă publică, respectiv se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc şi Instituţiei Prefectului Judeţului Harghita.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) alin. (4) lit. e), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu 15 voturi pentru, din cei 15 consilieri locali prezenţi la şedinţă, din totalul de 19 consilieri locali în funcţie.

Odorheiu Secuiesc, la 26 septembrie 2019.

Preşedinte de şedinţă
Consilier local,
BENEDEK Árpád - Csaba.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretarul General al Municipiului,
VENCZEL Attila

SC TEAM RONEXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRAŞOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754.345.384 / FAX: 0368.780.127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 181./2019

RAPORT DE EVALUARE

Solicitant: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC**

Obiect: **Evaluare terenuri situate în zona Kánás, în vederea stabilirii valorii de piata**

Contract nr.: **90 - 2 / 2019**

Data de referinta: 24.06.2019

BRAŞOV TEAM RONEXPERT S.R.L. ROMÂNIA

BIROUL AGRICOL
NR. 32811
ZIUA 28 LUNA 06 ANUL 2019
ANEXE

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi ...28.06.2019

Intre **SC TEAM RONEXPERT SRL** – societate membru corporativ ANEVAR (nr. autorizatie 0643), cu sediul în mun. Braşov, str. Tudor Vladimirescu, nr.36A, bl.3A, ap.8, jud. Braşov, inregistrat la Registrul Comertului sub nr. J08/2362/2017, având CUI RO 38097190, reprezentata prin **Beres Aron**, in calitate de prestator,

si

MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza, nr. 5, jud. Harghita, avand CUI 4367558, reprezentata prin șef birou Direcția Agricolă **Sándor Alpár**, in calitate de achizitor.

In baza contractului nr. **30090 / 2019 (90 / 2019) d-l Beres Aron** preda, iar **d-l Sándor Alpár** preia urmatoarele:

- Raport de evaluare (2 exemplare in original) - pentru 4 terenuri situate in zona statie de epurare
- Raport de evaluare (2 exemplare in original) - pentru 2 terenuri situate in zona Kánás.

AM PREDAT,

BRAŞOV TEAM RONEXPERT S.R.L. ROMÂNIA

AM PRIMIT,

ROMÂNIA Jud. HARGHITA 3 MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

Nota: *prin semnarea prezentului proces-verbal se recunoaste finalizarea lucrarilor ce au facut obiectul contractului nr. 30090 / 2019 (90 / 2019).*

CUPRINS

Elemente introductive şi sinteza lucrării

Declaraţie de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

1.1 Ipoteze speciale şi condiţii limitative
1.2 Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării. Instrucţiunile evaluării
1.3 Drepturile de proprietate evaluate
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
1.5 Data estimării valorii
1.6 Moneda raportului. Modalităţi de plată
1.7 Inspecţia proprietăţii
1.8 Standardele aplicabile şi procedura de evaluare
1.9 Sursele de informaţii utilzate
1.10 Clauza de nepublicare

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietăţii evaluate
2.2 Situaţia juridică
2.3 Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare
2.4 Descrierea proprietăţii imobiliare
2.5 Analiza pieţei imobiliare
2.5.1. Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
2.5.2. Analiza cererii si a ofertei
2.5.3. Echilibrul pietei, previziuni

3. ANALIZA DATELOR

3.1 Cea mai bună utilzare
3.2 Evaluarea terenului
3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe
3.3 Rezultatele evaluării
3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Anexa 1 – Extrase CF
Anexa 2 – Planuri de incadrare si PAD
Anexa 3 – Comparabile utilizate
Anexa 4 – Imagini ale terenurilor evaluate

Raportul de evaluare contine 30 de pagini

ELEMENTE INTRODUCTIVE ŞI SINTEZA LUCRĂRII

Ing. Palici Ioan, membru titular al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizati din Romania cu legitimaţia nr. 14961, în baza contractului de prestări servicii, a efectuat raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piata a proprietăţii imobiliare:

TERENURI, situate in zona Kánás – mun. Odorheiu Secuiesc

1.1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării

Obiectul raportului de evaluare îl constituie terenurile:

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cad.	Suprafaţa mp.	Proprietarii imobilelor
1	53044 Odorheiu Secuiesc	5027	7127	Bordás Margit
2	53045 Odorheiu Secuiesc	5028	2000	György Zoltán

Scopul evaluării: estimarea *valorii de piata in vederea tranzactionarii.*

Proprietarul imobilului: proprietari particulari cnform extrase CF anexate.

1.2. Data evaluării: 24.06.2019

Data inspectării proprietăţii imobiliare: 14.06.2019

1.3. Documentele şi informaţiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2018
- Extrase CF
- Planuri furnizate de catre reprezentantii beneficiarului
- "Terenuri" ed.Matrix Rom Bucureşti, 1997
- Informaţiile primite în zonă şi publicaţiile imobiliare
- Cursul RON/EUR valabil in 24.06.2019
- Inspecţia efectuată

1.4. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea terenului ce este destinat pentru stabilirea valorii de piata in vederea tranzactionarii. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării şi a rezultat în urma calculelor efectuate şi din analiza comparativă a datelor deţinute de evaluator.

Pentru terenurile susmenţionate, evaluatorul propune următoarele valori:

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cad.	Suprafaţa mp.	Proprietarii imobilelor	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	53044 Odorheiu Secuiesc	5027	7127	Bordás Margit	**12.119**	**2.566**
2	53045 Odorheiu Secuiesc	5028	2000	György Zoltán	**3.401**	**720**
					15.520	3.286

curs RON / EUR = 4,7233 RON din 24.06.2019

valoare obţinută prin metoda comparaţiilor directe (valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport şi este valabilă in condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menţionată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Naţionala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 24.06.2019

Evaluator autorizat,
Ing. Palici Ioan

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PALICI IOAN
Legitimaţie Nr. 14561
Valabil 2019
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declaraţie de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei.
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţionala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

24.06.2019

Evaluator autorizat,
Ing. Palici Ioan

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PALICI IOAN
Legitimaţia Nr. 14961
Valabil 2019
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Ipoteze speciale si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitantul lucrării si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;

⇒ Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

⇒ Suprafata de teren luata in calcul este cea care apare în extrasele CF;

⇒ Conform cerintelor beneficiarului tipul de valoare estimata este **valoarea de piață;**

⇒ La abordarea prin comparația vanzarilor s-a aplicat **metoda comparatiilor directe,** care se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau ofertate, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

⇒ valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EURO nu este liniara;

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;

⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.2. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii

Obiectul raportului de evaluare îl constituie

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cad.	Suprafața mp.	Proprietarii imobilelor
1	53044 Odorheiu Secuiesc	5027	7127	Bordás Margit
2	53045 Odorheiu Secuiesc	5028	2000	György Zoltán

Scopul evaluării: estimarea *valorii de piață*, in vederea tranzacționării.

Raportul este intocmit pentru **MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC** in calitate de beneficiar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de solicitant si beneficiar.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este *dreptul integral de proprietate* asupra proprietatii in discutie. Terenul este proprietatea particulara conform extrase CF anexate.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin comparatia vânzărilor.

1.5. Data estimarii valorii

Valoarea estimata in prezentul raport are la baza informatii privind nivelul preturilor lunii *iunie 2019*, data la care se considera valabile ipotezele enuntate si valorile estimate fiind 24.06.2019.

1.6. Moneda raportului. Modalitati de plata

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,7233 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 24.06.2019.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata in 14.06.2019 si au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (vecinatati, acces etc).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.8. Standardele aplicabile și procedura de evaluare

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

– SEV 100 – Cadrul general
– SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
– SEV 102 – Implementare
– SEV 103 – Raportare
– SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietăţii imobiliare;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.9. Sursele de informatii utilizate

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- Extrase CF
- Actele puse la dispozitie de beneficiar: planuri
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Odorheiu Secuiesc, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Adresele de pe internet: www.olx.ro, www.erdelyitelkek.ro, www.szekelyhirdeto.ro, www.ehirdeto.ro.

Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Clauza de nepublicare

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general *(iunie 2019)* cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul beneficiarului mentionat la pct. 1.2. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăţii evaluate

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare constituite din **„Terenuri în zona Kánás - mun. Odorheiu Secuiesc"**

Terenurile subiect au forma neregulata, cu front la drum de pamant.

In apropiere există alimentare cu energie electrica.

Se evalueaza dreptul de proprietate înscris în cartile funciare anexate raportului..

2.2. Situatia juridica

Terenurile evaluate sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cad.	Suprafaţa mp.	Proprietarii imobilelor
1	53044 Odorheiu Secuiesc	5027	7127	Bordás Margit
2	53045 Odorheiu Secuiesc	5028	2000	György Zoltán

Se evalueaza dreptul de proprietate conform CF, in vederea estimarii valorii de piata pentru tranzactionare. Terenurile au categoria de folisnta faneata, neproductiv, respectiv altele.

Exista sarcini inscrise in extrasele CF - terenul intra sub incidenta prevederilor art. 3 din Legea 17/2014. Evaluarea a fost intocmita avand in vedere datele din extrasele CF si din planurile puse la dispozitie de beneficiar.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţii imobiliare evaluate se află în extravilanul mun. Odorheiu Secuiesc. Arterele de circulaţie învecinate nu sunt asfaltate. Accesul la teren se realizeaza de pe un drum de pamant.

Tipul zonei de amplasare:

- Extravilanul mun. Odorheiu Secuiesc - conform extrase CF.

În zonă se află:

Unităţi edilitare: reţele urbane de energie electrică (in prelungirea strazii Santimbru)..

Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): absenţa poluării.

Ambient: liniştit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietăţii imobiliare: **Zona extravilana.**

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Accesul la teren se realizeaza din drum de pamant (la aproximativ 700 m fata de unitatea militara).

– Poziţia terenului este extravilana;

– In vecinatate se află reţele pentru energie electrica (la drumul de pamant care sse afla in continuarea str. Santimbru);

– Terenul nu este imprejmuit;

– Terenul are forma neregulata;

– Terenul este in panta;

– Categoria de folosinta a terenurilor este faneata si arabil.

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cad.	Suprafaţa (mp)	Categorie de folosinta	Amplasament
1	53044 Odorheiu Secuiesc	5027	7127	faneata si arabil	extravilan
2	53045 Odorheiu Secuiesc	5028	2000	faneata si arabil	extravilan

2.5. Analiza pieţei imobiliare

2.5.1. Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)

Proprietatea supusă evaluării este o proprietate imobiliară de tip teren extravilan al mun. Odorheiu Secuiesc - zona Kánás.

2.5.2. Analiza cererii si a ofertei

Cererea reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-o anumită perioadă de timp, în situaţia în care factorii: populaţia, venitul, preţurile viitoare şi preferinţele consumatorilor rămân constante.

În prezent se manifestă o cerere în scădere pentru spaţii similare, acest fapt datorându-se crizei economico – financiare instalate la nivel global.

Oferta reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de proprietăţi similare este relativ mare, numărul fiind totuşi limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât şi a cumpărătorilor, expectativă care se datorează deasemenea crizei economico-financiare.

Pe fondul de criză a finanţărilor, dacă în anii precedenţi existau foarte mulţi speculatori care cumpărau terenuri în vederea revânzării în momentul finalizării lucrărilor de infrastructură, a designului proiectului si lotizării terenului, din 2009 numărul acestora a scăzut dramatic. Mulţi investitori nu au apucat să revândă terenurile, trezindu-se acum în situaţia delicată de a fi datori în faţa celor care le-au furnizat credite. Speranţa Munteanu, director Real Estate Leader Pricewaterhouse Coopers, spune că în maximum două-trei luni terenurile care au fost finanţate la achiziţie cu 50% de la bănci vor fi scoase la vânzare pentru că cei care vor să le cumpere nu au restul banilor. Acestia vor vinde terenurile investitorilor cu putere financiară. Munteanu a mai arătat că pe piaţă au loc acum „corecţiile cuvenite“, deoarece preţurile au ajuns la niveluri foarte mari.

O altă sursă de terenuri o reprezintă investitorii oportunisti, care au achiziţionat proprietăţi în anii 2007–2008 si doresc să le vândă în vederea obţinerii de capital pentru alte proiecte. Dar si acestia se află în dificultate, preţurile de achiziţie iniţiale fiind în contradicţie cu nivelurile cererii actuale.

Piaţa imobiliară din România stă pe marginea prăpastiei. Nu sunt motive de îngrijorare pentru moment – spun specialiştii – însă situaţia trebuie urmărită cu mare atenţie. Programul „Prima Casă” se apropie, cel mai probabil, de final. Cel puţin în forma actuală. A ajutat piaţa imobiliară din România să supravieţuiască crizei din 2008 şi să se refacă ulterior, însă acum începe să-şi arate limitele. Acestea sunt câteva dintre concluziile Formului **„Piaţa Imobiliară – Perspective pentru România în 2018”**, organizat de **Intact Media Group în cadrul Salonului Imobiliar Bucureşti.** Evenimentul a adus la aceeaşi masă reprezentanţi ai segmentului imobiliar şi pe cei ai autorităţilor, care au vorbit deschis despre problemele cu care se confruntă şi despre soluţiile ce pot fi găsite.

Ştefan NANU, Director General, Trezoreria Statului, a vorbit despre importanţa Programului „Prima Casă”, apreciat ca fiind programul guvernamental care se bucură de cel mai mare succes. „Programul a început în 2009, într-un context special. La momentul respectiv, a fost gândit să

faciliteze accesul la creditele pentru locuințe și, bineînțeles, s-a concentrat pe tineri, acea categorie care putea să asigure mai greu condițiile standard solicitate de Banca Națională a României. De aceea a fost aleasă – și agreată cu BNR – acea condiție specială privind avansul de 5%". De la implementarea Programului „Prima Casă", în 2009, până în prezent, s-au acordat credite în valoare de 36 de miliarde de lei. În tot acest timp, programul a trecut prin mai multe transformări, cea mai importantă fiind cea din 2013, atunci când s-a axat pe creditarea în lei.

„Prima Casă" începe însă să-și arate „limitele", iar pentru viitor se are în vedere renunțarea parțială sau – treptat - completă la acest program. „Ne-am consultat cu băncile, cu consumatorii, cu dezvoltatorii. Strategia arată că statul consideră încă util Programul „Prima Casă", dar, pe termen mediu și lung, vede necesară preluarea de către piață a acestei creditări, într-un mod gradual. (...) Unul dintre obiective este de a determina băncile să acorde credite mai multe în afara Programului „Prima Casă" și probabil că, în curând, vom veni cu un mecanism de evaluare a băncilor în funcție de câte credite dau în afara programului." - a mai arătat Ștefan NANU.

Piața terenurilor agricole continuă să fie dinamică, deși nu mai are ritmul trepidant cu care ne-a obișnuit imediat după apariția Legii nr. 17, din 7 martie 2014. Prețurile, extrem de nervoase în urmă cu patru ani, pe fondul crizei economice, au coborât până în 2016, după care au început să își revină.

Despre modul cum evoluează piața pământurilor agricole, Robert Rekkers (Directorul General Agrifinance Agricover) s-a referit folosind cuvântul "nebunie". Atât în 2017, cât și în 2018, intensitatea tranzacțiilor, numărul lor a fost și se va menține ridicat. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 100.000 de hectare de teren agricol.

"**100.000 de hectare tranzacționate. Străinii dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu banii jos, 50% finanțat. Noi am finanțat 15% din achizițiile de terenuri cu credit în 2017, 15.000 de hectare în 2017 și, cum a început ianuarie, vă spun că vom depăși acest volum. E nebunie. Și de fapt mesajul meu e să vă mișcați în acest an, pentru că vin tot felul de semne de întrebare despre viitor**", le-a transmis Robert Rekkers fermierilor prezenți la evenimentul anual organizat de Agricover.

Prețul terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani, a subliniat Rekkers. "**S-a dublat, s-a triplat în anumite zone, din 2012, când am ajuns, când m-am alăturat Agricover. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin credem noi până în 2020. (...) Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este între 5.000, 6.000, 10.000 de euro pe hectar. Pentru fiecare zonă am luat tranzacții pe care le-am văzut recent la prețuri. Și Banat, Ialomița, Dobrogea, Iași, tranzacții de 7.000 euro pe hectar. E impresionant cum a crescut prețul**", a mai spus reprezentantul Agricover Credit IFN care a subliniat că terenul devine din ce în ce mai valoros pentru că poate fi folosit drept garanție pentru credite.

Iată situația prețurilor terenurilor agricole pentru fiecare județ:

Prețuri terenuri agricole **Arad, Timiș și Caraș-Severin**: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Satu Mare și Bihor**: 3.000 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud**: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Cluj, Alba și Hunedoara**: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Mureș și Sibiu**: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Gorj și Mehedinți**: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Vâlcea și Argeș**: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Dolj și Olt**: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Brașov, Harghita și Covasna**: 3.000 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Prahova, Buzau și Dambovita**: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Ilfov și Ialomița**: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Bihor**: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Călărași:** 4.000 – 8.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Teleorman și Giurgiu**: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Tulcea și Constanța**: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
Prețuri terenuri agricole **Vrancea și Galați**: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar

Preţuri terenuri agricole **Suceava, Neamţ şi Bacău**: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar
Preţuri terenuri agricole **Botoşani şi Iaşi**: 3.500 – 7.000 de euro pe hectar
Preţuri terenuri agricole **Vaslui**: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar

De ce creşte preţul terenurilor agricole în România? Răspunsul oferit de directorul Agricover Credit IFN a inclus gradul mare de fragmentare a a suprafeţelor ca şi factor determinant. "**De obicei, 10-15% deţine un client din terenul pe care îl lucrează, restul e în arendă. Cei mari îi înghit pe cei mici. Această tendinţă de concentrare va continua, cel mare îi cumpără pe cei mici. Mai ales o generaţie de fermieri care au lucrat 25 de ani după Revoluţie, ajung la pensie şi dacă copiii nu sunt interesaţi, ce alternativă au? Profitabilitatea a fost bună. Ştim că inputurile cresc, preţurile cerealelor scad, totuşi o profitabilitate de 20% cel puţin vă ajută să continuaţi să investiţi. Mai este un aspect. Terenul aici, în România, are productivitate destul de scăzută. Putem maximiza, optimiza cu produse de agribusiness, putem face mult mai mult output cu acest teren, dar este limitat şi ar trebui să cumpărăm şi să creştem productivitatea**", a mai spus Robert Rekkers la Conferinţa Anuală Agricover, ediţia 2018.

Referitor la evoluţia estimată a pieţei terenurilor agricole din România, Rekkers a arătat că se mai aşteaptă ca şi în 2018, preţurile să mai crească, în medie cu 10%. O mare importanţă o are şi decizia mult-discutată de a se limita accesul la achiziţiile de suprafeţe agricole prin condiţionări de tipul experienţei în agricultură sau a cetăţeniei. Totodată, cuantumul subvenţiei la hectar va influenţa decisiv preţul suprafeţelor agricole ce beneficiază de acest sprijin.

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), la data evaluarii exista cateva oferte pentru tipurile de terenuri evaluate.

2.5.3. Echilibrul pieţei, previziuni

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt considerate ineficiente. Aceasta caracteristica este cauzata de mai muti factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare.

Momentan pietele din aceasta zona a tarii sunt la un nivel constant (eventual se poate previziona o usoara crestere, tinand cont de pozitionarea comunei si de situatia economica preconizata pentru acest an).

Capitolul 3
ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare – Conceptul de ***cea mai bună utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire şi să genereze ipotezele de lucru necesare operaţiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – *este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deţinătorului proprietăţii imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţa în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune şi profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind disponibilă şi gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătăţirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil şi nu poate fi îndepartată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincţia între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber şi cea mai bună utilizare a proprietăţii ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăţi se poate schimba în viitorul apropriat. Tradiţional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcţia.

Cea mai bună utilizare este determinată de forţele competitive de pe piaţă. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber şi (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiţii care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: ***admisibilă legal***, ***fizic posibilă***, ***financiar fezabilă şi maxim productivă***.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construcţii, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu şi siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietăţii din cauza unor clauze în contractul de închiriere.Dacă nu există restricţii cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - şi eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcţii şi condiţiile de impact asupra mediului, pot avea influenţe asupra fezabilităţii utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii) afectează utilizările unei anumite proprietăţi imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza şi fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea şi disponibilitatea utilităţilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietăţii, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălţime, subsoluri multiple, etc. Condiţiile fizice influenţează şi costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal şi posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu şi dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea aşteptată de investitori pe piaţă, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordamţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren şi construcţii) şi scăzând costul materialelor, manoperei, regiei şi al capitalului, necesare realizării construcţiei. Valoarea terenului poate fi estimată şi prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare şi a recuperărilor capitalului investit în construcţiile alocate în proporţiile determinate pe piaţa imobiliară. Cea mai bună utilizare potenţială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung şi se presupune că va rămâne aceeaşi pe durata de viaţă economică sau utilă a construcţiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare şi evaluatorul poate începe selecţia de proprietăţi comparabile şi apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piaţa va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecţia de la proprietăţi comparabile şi să estimeze valoarea terenului.

3.2. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, şi anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparaţia directă, extracţia, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării.

1. Comparaţia directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferii o valoare a terenului evaluat. APLICABILITATE – Comparaţia directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului şi este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informaţii despre vânzări comparabile. RESTRICŢII – lipsa vânzărilor şi a datelor de comparaţie pot subţia argumentele pentru susţinerea valorii estimate.

2. Extracţia PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului şi construcţiilor se scade din preţul total de vânzare al proprietăţii pentru a se ajunge la valoarea terenului. APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuţia clădirii este în general scăzută şi relativ uşor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale. RESTRICŢII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuţia valorii construcţiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului şi valoarea proprietăţii este determinat din analiza vânzărilor comparabile şi este aplicat preţul de vânzare al proprietăţii în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului. APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de

terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului. RESTRICŢII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate şi este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului şi valoarea totală a proprietăţii sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piaţa, pentru a se face o estimare a valorii. APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informaţii despre vânzările de teren. RESTRICŢII – Această tehnică este considerată de justiţie ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiţii , valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acurateţe, venitul net din exploatarea proprietăţii este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât şi ale terenului sunt disponibile pe piaţă.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piaţă se aplică rentei funciare a proprietăţii respective. APLICABILITATE – Metoda se foloseşte când rentele, ratele, şi factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)
RESTRICŢII – Poate fi necesară o corecţie a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piaţă.

6. Analiza parcelării şi dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe şi indirecte, precum şi profilul investitorului se scad din estimarea preţului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piaţă pentru perioada de dezvoltare şi absorbţie. APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potenţial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului. RESTRICŢII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informaţii referitoare la vânzarea şi costurile necesare amenajărilor şi construcţiilor pe loturi.

3.2.1. Evaluarea terenului prin metoda comparaţiilor directe

Pentru determinarea valorii de piata s-a utilizat metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile de proprietăţi asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicaţiile de specialitate şi pe site-urile agenţiilor imobiliare (www.olx.ro, www.szekelyhirdeto.ro, www.erdelyitelkek.ro, www.ehirdeto.ro), la data evaluării există câteva oferte si vanzari pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
2	Restrictii legale	extravilan - conform extras CF	extravilan	extravilan	extravilan
3	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
4	Conditii de vinzare	vanzare normala	normala	normala	normala
5	Conditiile pietei	prezent	actual	actual	actual
6	Localizare	Odorheiu Secuiesc - str. Santimbru - dincolo de UM	Arvateni - la 6 km de Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc - zona Deleni
7	*Caracteristici fizice*				
	Suprafata, mp	9127	2.200	2.400	5.764
	Acces la proprietate	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
	Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie	panta	panta	panta	panta
8	Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan, altele)	energie electrica in apropiere	fara	fara	fara
9	Zonare	extravilan - arabil si faneata	extravilan - agricol	extravilan - agricol	extravilan - agricol
10	Cea mai buna utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
	Pret de vinzare / mp (EUR)		0.82	0.22	0,15
	Pret total de vinzare (EUR)		1.799	528	865

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare subiect/comparabile	Odorheiu Secuiesc - str. Santimbru - dincolo de UM	Arvateni - la 6 km de Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc - zona Deleni
Suprafata [mp]	9.127,00	2.200	2.400	5.764
Pret de vanzare [EUR/mp]		0,82	0,22	0,15
Corectii ale tranzactiei				
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,82	0,22	0,15
Restrictii legale	extravilan - conform extras CF	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,82	0,22	0,15
Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,82	0,22	0,15
Conditii de vanzare	vanzare normala	normala	normala	normala
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,82	0,22	0,15
Conditii de piata (data vinzarii)	prezent	actual	actual	actual
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,82	0,22	0,15
Corectii ale proprietatii				
Localizare	Odorheiu Secuiesc - str. Santimbru - dincolo de UM	Arvateni - la 6 km de Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc - zona Deleni
Corectie procentuala (%)		-55%	50%	65%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		-0,45	0,11	0,10
Pret corectat		0,37	0,33	0,25
Suprafata	9.127	2.200	2.400	5.764
Corectie procentuala (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,37	0,33	0,25
Utilitati (energie electrica / apa / canalizare / gaz metan / altele)	energie electrica in apropiere	fara	fara	fara
Corectie procentuala (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,04	0,03	0,02
Pret corectat		0,40	0,36	0,27
Acces la proprietate	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,40	0,36	0,27
Forma teren	neregulata	regulata	regulata	regulata
Topografie	panta	panta	panta	panta
Corectie procentuala (%)		-1%	-1%	-1%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,40	0,36	0,27
Zonare	extravilan - arabil si faneata	extravilan - agricol	extravilan - agricol	extravilan - agricol
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,40	0,36	0,27
Cea mai buna utilizare	agricol	agricol	agricol	agricol
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei [EUR/mp]		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		**0,40**	**0,36**	**0,27**
Corectie totala neta (EUR/mp)		0,42	0,14	0,12
Corectia neta ca % din pret vinzare		51%	63%	80%
Total corectie bruta		0,49	0,15	0,12
Total corectie bruta - procentual		**66,0%**	**61,0%**	**76,0%**
			total corectie bruta procentuala cea mai mica	
Valoarea estimata		**EUR 0,36**		
		RON 1,70		

Curs valutar RON / 1 EUR	**4,7233**	**V unitara teren**	**0,36 EUR**
Data evaluarii	**24-Jun-2019**		**1,70 RON**

Justificarea ajustarilor:

Tipul tranzacţiei – deoarece comparabila 1 reprezinta o oferta s-a aplicat o corecţie de -25% fiind considerată marja de negociere în derularea tranzacţie. La comparabila 2 si 3 nu s-a aplicat nicio ajustare, deoarece acestea reprezinta vanzari publicate pe site-ul Directiei Agricole Harghita.

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata [mp]	2.200	2.400	5.764
Pret oferta [EUR/mp]	1,09	0,22	0,15
Marja de negociere si comision agentie [EUR/mp]	0,27	0,00	0,00
Pret de vanzare [EUR/mp]	**0,82**	**0,22**	**0,15**

Dreptul la proprietate – preţul tranzacţiei este întodeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietăţile comparabile sunt libere la vânzare, astfel corecţia va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiţii de vânzare – nu s-au aplicat ajustari.

Condiţiile de piaţă – ofertele au fost obtinute la data evaluării ceea ce înseamnă o corecţie nulă.

Suprafata – s-au aplicat ajustari negative pentru terenurile care au o suprafata mai mica decat cea a proprietatii subiect, respectiv ajustari pozitive daca suprafetele sunt mai mari.

Localizarea – încadrarea terenului în funcţie de zonă, la terenurile comparabile care sunt în zone diferite se aplică corecţii procentuale (o zona mai buna pentru proprietatea subiect presupune o corectie pozitiva a comparabilei, respectiv o zona mai putin favorabila a proprietatii subiect fata de comparabila presupune o corectie negativa a comparabilei).

Caracteristici fizice - criteriile de comparaţie au fost tipul terenului, front stradal, formă şi suprafaţă în funcţie de caracteristicile comparabilelor s-au aplicat corecţii valorice sau procentuale.

Utilităţi – criteriile de comparaţie au fost dotarea terenului: curent electric, apă, gaz, canalizare şi dacă pe teren există construcţii, s-au aplicat corecţii valorice la terenurile comparabile funcţie de utilităţi şi de costurile de dotare a terenurile cu utilităţile lipsă sau costurile de demolare.

Acces la proprietate – pentru accese care difera fata de cea a proprietatii subiect, s-au aplicat corectii.

Cea mai bună utilizare (CMBU) – s-au aplicat corecţii valorice pentru terenurile cu destinatia diferita fata de cea a terenului subiect.

valoarea proprietăţii evaluate = preţul proprietăţii comparabile ± corecţii

Valoarea de piata a *terenului situat extravilanul mun. Odorheiu Secuiesc - zona Kánás*, prin metoda comparaţiei, este: <u>1,70 lei/mp, respectiv 0,36 EUR/mp</u> (valoarea nu conţine TVA).

3.3. Rezultatele evaluării

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in raport a fost obtinuta urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Carte funciară	Nr. cad.	Suprafața mp.	Proprietarii imobilelor	Valoare teren (lei)	Valoare teren (euro)
1	53044 Odorheiu Secuiesc	5027	7127	Bordás Margit	**12.119**	**2.566**
2	53045 Odorheiu Secuiesc	5028	2000	György Zoltán	**3.401**	**720**
					15.520	3.286

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, tine seama de valorile de piață, fiind bazată pe comparații cu tranzacții concrete de proprietati imobiliare similare de pe piata locala.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, tipul valorii estimate si caracteristicile, precum si cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea de piata obtinuta prin abordarea pe comparațiile de piață.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea minima** a proprietatii imobiliare **"Terenuri situate in extravilanul mun. Odorheiu Secuiesc - zona Kánás"** este:

3.286 EUR, respectiv 15.520 RON

⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei iunie 2019;

⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

⇒ Valoarea estimata se refera la teren, exclusiv constructii;

⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;

⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,7233. Valorile exprimate in devize sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON

nu este liniara);

⇒ Avand in vedere ca nu este o tranzactie echilibrata conform definitiei valorii de piata pretul de tranzactionare se va putea situa in afara valorii propuse in functie de conditiile concrete ale negocierii si de modalitatile de plata stabilite, respectand nivelul minim obtinut in prezenta lucrare;

⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA**;

⇒ Valoarea este subiectiva;

⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

⇒ ***Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori peste care nu se recomandă tranzacţionarea.***

Evaluator autorizat,
Ing. Pălici Ioan

ANEXA 1

ACTE DE PROPRIETATE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

ANCPI

Nr. cerere 15270
Ziua 06
Luna 05
Anul 2019
Cod verificare
100069471510

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53044 Odorheiu Secuiesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:5042/Odorheiu Secuiesc

Adresa: Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5027	7.127	"Kanas"

B. Partea II. Proprietari și acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1705 / 05/02/2008		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu initial de reconstituire conf. L18/1991, inch. nr. 13622/2007, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **BORDAS MARGIT** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5042/Odorheiu Secuiesc)*	A1
9633 / 08/05/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	- imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 2

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 53044 Comuna/Oraş/Municipiu: Odorheiu Secuiesc

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 5027	7.127	"Kanas"

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.948	-	-	-	"Kanas"
2	faneata	NU	3.179	-	-	-	"Kanas"

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

Data şi ora generării,
06/05/2019, 12:11

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Odorheiu Secuiesc

Nr. cerere 16252
Ziua 08
Luna 05
Anul 2019
Cod verificare
100069561738

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53045 Odorheiu Secuiesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:5043/Odorheiu Secuiesc

Adresa: jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 5028	2.000	"Kanas"

B. Partea II. Proprietari şi acte

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
10266 / 14/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. act aut. nr. 2254/2008 emis de BNP Fancsali Levente;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **GYORGY ZOLTAN**, necasatorit *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 5043/Odorheiu Secuiesc)*	A1
9634 / 08/05/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	- imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 2

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 53045 Comuna/Oraş/Municipiu: Odorheiu Secuiesc

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 5028	2.000	"Kanas"

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	632	-	-	-	"Kanas"
2	faneata	NU	1.368	-	-	-	"Kanas"

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

Data şi ora generării,
08/05/2019, 10:50

ANEXA 2

PLANURI

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Extravilan Municipiul Odorheiu Secuiesc

Scara 1:5.000

Data: mai 2019

Întocmit,
SC GEOTOP SRL

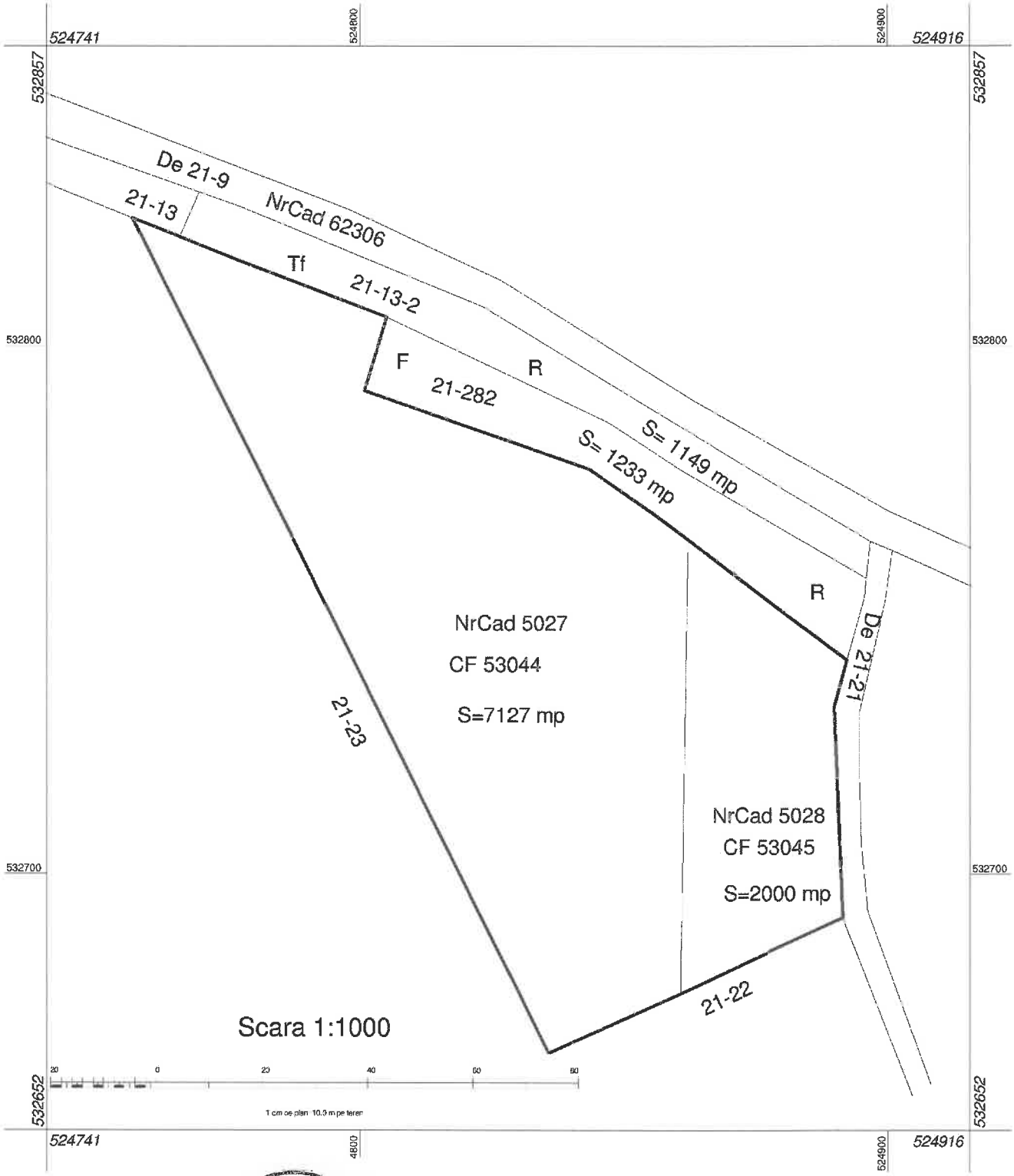
SOCIETATEA COMERCIALĂ GEOTOP SRL ODORHEIU SECUIESC HARGHITA ROMÂNIA

PLAN DE SITUAȚIE

Extravilan Municipiul Odorheiu Secuiesc

Zonă depozitare, manevrare material lemnos - meziunea 'Kánás'

Suprafața totală delimitată 9127 mp



Data: mai 2019

Întocmit,
SC GEOTOP SRL

SOCIETATEA COMERCIALA GEOTOP SRL ODORHEIU SECUIESC HARGHITA ROMANIA

ANEXA 3

COMPARABILE UTILIZATE PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Eladó teület árvátfalván udvarhelytől 6 km re - ingatlan - mezőgazdaság... http://www.ehirdetes.ro/elado-teulet-arvatfalvan-udvarhelytol-6-km-re...

-
-
-
-
- Ma 2019 Május 22. Júlia és Rita névnap van. Sok boldog névnapot kívánunk!
-
- Hirdetés feladás

Ehirdetés
az erdélyi hirdetőportál

Keresés... | Minden kategóriában | Minden megye | Keresés

Ingyenes apróhirdetések

- **Több mint 100 kategória**
- **Apróhirdetések képekkel**
- **Kiemelt hirdetések**

Vissza Hirdetések Ingatlan Mezőgazdasági ingatlan

Eladó teület árvátfalván Udvarhelytől 6 km re

Hirdetés leírás

Eladó Erdély szívében, Székelyudvarhelytől 6 km- re , Árvátfalván egy 22 áras földterület kb 700 m-re a falutól. Kültelek, de lapos terület gyönyörű rálátással a falura és gyönyörű táj látható körülötte. Nagyon enyhén alkudható.

Feltöltve 2019-02-07, hirdetés azonosító 15583, megtekinve 178 alkalommal.
11.000 ron ~ 2.392 €
~ 733.334 forint ~ 2.821 $

0751 mutasd

E-mail küldés

Hargita, Árvátfalva
Térkép

Comparabila 1

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECŢIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEŢEANĂ HARGHITA

romania2019.eu

AVIZ FINAL
Nr. **13** din **14.03.2019**

În temeiul art. 9 şi 10 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare,

având în vedere oferta de vânzare depusă de numiţii:

1. **MÁTYÁS ETELCA-BRIGITTA, C.N.P.** [redacted] domiciliată în municipiul [redacted]
2. **KULCSÁR KATALIN**, C.N.P. [redacted] domiciliată în municipiul Odorheiu [redacted]
3. **GYORGY ANNA**, C.N.P. [redacted] domiciliată în [redacted]

11.02.2019, ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preemţiune,

se emite

AVIZ FINAL

în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunţării de către instanţă a unei hotărâri judecătoreşti care ţine locul contractului de vânzare, pentru **KOVÁCS HENRIETTA-RAMONA** în calitate de preemtor ARENDAŞ, **C.N.P.** [redacted] ales de vânzător în calitate de potenţial cumpărător al terenului agricol situat în extravilanul municipiului Odorheiu Secuiesc, tarla 19, parcela 504, judeţul Harghita, identificat cu număr cadastral 62170, înscris în cartea funciară **62170** a municipiului Odorheiu Secuiesc, în următoarele condiţii:

- Suprafaţa de teren agricol care face obiectul vânzării - **0,2400 ha;**
- Preţul de vânzare: **2.500,00 lei.**

Eugen TÖRÖK
Director executiv
[redacted]

Comparabila 2

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECŢIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEŢEANĂ HARGHITA

ROMÂNIA
1918-2018 | SĂRBĂTORIM ÎMPREUNĂ

AVIZ FINAL
Nr. 69 din 27.12.2018

În temeiul art. 9 şi 10 din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare, având în vedere oferta de vânzare depusă de numiţii:

1. **KÖTELES GHEORGHE,** [redacted] domiciliat în municipiul [redacted]
2. **SZABÓNE KÖTELES ÉVA TÜNDE,** [redacted] domiciliată în [redacted]
3. **CSERNÁTONI MÁRIA ENIKŐ,** [redacted] domiciliată [redacted]

primărie cu nr. 58705 din 21.11.2018, ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preemţiune,

se emite

AVIZ FINAL

în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunţării de către instanţă a unei hotărâri judecătoreşti care ţine locul contractului de vânzare, pentru **SIMÓ VENCEL** în calitate de preemtor PROPRIETAR VECIN, [redacted] tarla 16, parcela 18A, 388A, 18B, 388B, judeţul Harghita, identificat cu număr cadastral 61365, înscris în cartea funciară **61365** a localităţii Odorheiu Secuiesc, în următoarele condiţii:

- Suprafaţa de teren agricol care face obiectul vânzării - **0,5764 ha;**
- Preţul de vânzare: **4.000,00 lei.**

Eugen TÖRÖK
Director executiv

[redacted]

Comparabila 3

ANEXA 4

IMAGINI TEREN EVALUAT

România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc
Comisia de negociere

R.O. - 535600 – Municipiul Odorheiu Secuiesc
Piața Primăriei nr. 5, jud. Harghita;
Tel./Fax.: + 40-266-218383, +40-266-218032
e-mail: office@odorhei.ro
http://www.odorhei.ro

Nr. 40553 din 19.08.2019

Anexa nr. 2 la HCLM nr. ..../2019

Raportul de negociere

Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Având în vedere faptul, că Comisia constituită prin Dispoziția Primarului al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 950/2019 privind numirea comisiei de evaluare și negociere în vederea achiziționării imobilelor situate în meziunea Borsairet și Kanas, la data de 15 iulie 2019 și apoi la data de 24.07.2019, în urma negocierilor organizate cu proprietarii imobilelor ce urmează să fie achiziționate în vederea construirii platformei de depozitare a materialului lemnos, a încheiat lucrările de negociere, prin prezenta pe baza celor jos descrise, propune aprobarea rezultatului procedurii, respectiv al celor consemnate prin prezentul raport.

Lucrările comisiei de negociere s-au desfășurat în următoarele condiții:

La data de 15 iulie 2019, Comisia de negociere s-a întrunit pentru negocierea directă de preț privind achiziționarea unui imobil corespunzător construirii platformei de depozitare a materialului lemnos.

Au fost prezenți, membrii Comisiei de negociere constituită în baza Dispoziției Primarului al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 950/2019 privind numirea comisiei de evaluare și negociere în vederea achiziționării imobilelor situate în meziunea Borsairet și Kanas, respectiv:

Președintele comisiei – Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc – domnul ORBÁN Árpád

Membrii comisiei: SZILÁGYI István, NAGY-TŐKÉS Ferenc, PUSKÁS Emeric, SÁNDOR Alpár.

De asemenea au fost prezenți proprietarii imobilelor ce a urmat a fi achiziționată și a cărei preț a urmat a fi negociată, respectiv D-na BORDÁS Margit și Dl. GYÖRGY Zoltán.

Comisia de negociere, ținând cont de situația de fapt, că Consiliul Local al Municipiul Odorheiu Secuiesc a aprobarat demararea procedurii achiziționării unei suprafețe totale de teren de 9127 mp. situat în extravilanul localității, zona Sântimbru, meziunea Kanas, cu scopul construirii unei platformă de depozitare a materialului lemnos, a transmis cererile de ofertă, respectiv invitațiile de negociere, după cum urmează:

Cererea de ofertă și invitația de negociere nr. 33834 din 04 iulie 2019 către D-na BORDÁS Margit şi

Cererea de ofertă și invitația de negociere nr. 33829 din 04 iulie 2019 către Dl. GYÖRGY Zoltán.

Prealabil, Comisia de negociere a identificat imobilul corespunzător scopului urmărit, respectiv al aceluia care urmează să fie achiziţionată. Astfel, au fost identificate următoarele suprafeţe de terenuri:

1) Terenul înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul BORDÁS Margit şi
2) Terenul înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 2000 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita GYÖRGY Zoltán

Proprietarii suprafeţelor sus arătate:

1) BORDÁS Margit, CNP. 2440326192469, posesor al C.I., Seria HR, nr. 190496, cu domiciliul în mun. Odorheiu Secuiesc, str. Szentjános, nr. 34, judeţul Harghita şi
2) GYÖRGY Zoltán, CNP. 1620518192460, posesor al C.I., Seria HR., nr. 530037, cu domiciliul în mun. Odorheiu Secuiesc, str. Solymossy, nr. 9, judeţul Harghita.

Comisia de negociere a reţinut, că imobilele pe care se vor construi noile investiţii să aparţine domeniului public.

Imobilul ce urmează a fi achiziţionată, potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 97/2019 cu privire la aprobarea demarării procedurii de achiziţie a unor imobile cu o suprafaţă totală de 9127 mp. situate în extravilanul localităţii, zona Sântimbru, meziunea Kanas şi a documentaţiei de achiziţie aferentă, va avea o suprafaţă totală de 9127 mp., ţinând cont că beneficiarul proiectului solicită punerea la dispoziţie a terenului în suprafaţă.

Până la data şi ora limită, respectiv până 15 iulie 2019, la Registratura Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc au fost depuse următoarele oferte:

Prin oferta depusă de proprietara BORDÁS Margit, înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 35366 în data de 15 iulie 2019 pentru terenul înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita BORDÁS Margit oferă 5,00 *Euro/mp (reprezentând 23,66 lei/mp - 5,00 x 4,7317 lei la cursul BNR din 12.07.2019)*, preţul oferit pentru suprafaţa totală de 7127 mp reprezentând 35.635,00 Euro, respectiv 168.614,13 lei (osutăşaizecişioptmii şasesutăpatrusprezece lei treisprezece bani).

Prin oferta depusă de proprietarul GYÖRGY Zoltán, înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Odorheiu Secuiesc sub nr. 35325 în data de 15 iulie 2019 pentru terenul înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 2000 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul: GYÖRGY Zoltán, oferă 10,00 *Euro/mp (reprezentând 47,32 lei/mp - 10 x 4,7317 lei la*

cursul BNR din 12.07.2019), preţul oferit pentru suprafaţa totală de 2000 mp reprezentând 20.000,00 Euro, respectiv 94.634,00 lei.

Comisia de negociere verificând ofertele depuse a constatat că acestea sunt depuse în câte două exemplare, însoţite de acte de identitate, extrase C.F. şi certificate de atestare fiscală.

Constatând faptul, că ofertele sus arătate îndeplinesc cerinţele prevăzute în caietul de sarcini aprobat prin HCL nr. 97/2019, Comisia de negociere şi proprietarii imobilelor au trecut la negocierea de preţ propriu-zisă.

Comisia de negociere a avut la baza negocierii Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat SC TEAM RONEXPERT SRL, membru Corporativ Anevar – autorizaţie nr. 0643.

Comisia de negociere, în primul rând a făcut ofertă pentru achiziţionarea terenurilor după cum urmează:

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita BORDÁS Margit, comisia oferă 10.116,85 lei, iar proprietara solicită 168.614,13 lei.

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 2000 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul GYÖRGY Zoltán, comisia oferă 2.839,02 lei, iar proprietarul solicită 94.634,00 lei.

Cu această propunere proprietarii nu au fost mulţumiţi şi au făcut o nouă ofertă după cum urmează:

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita BORDÁS Margit, proprietara solicită 101.168.48 lei, comisia propune: 12.140,22 lei.

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 2000 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul GYÖRGY Zoltán, proprietarul solicită 94.634,00 lei, comisia oferă 3.406,82 lei.

Părţile nu ajung la acord în privinţa preţurilor aferente terenurilor ce urmează a fi achiziţionate şi astfel, va avea loc o nouă negociere peste 9 (nouă) zile, la data de 24.07.2019, orele 12^{00}.

La data de 24.07.2019, orele 12^{00} s-au reluat negocierile în felul următor:

Au fost prezenţi, membrii Comisiei de negociere constituită în baza Dispoziţiei Primarului al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 950/2019 privind numirea comisiei de evaluare şi negociere în vederea achiziţionării imobilelor situate în meziunea Borsairet şi Kanas, respectiv:

Preşedintele comisiei – Viceprimarul Municipiului Odorheiu Secuiesc – domnul ORBÁN Árpád

Membrii comisiei: SZILÁGYI István, NAGY-TŐKÉS Ferenc, SÁNDOR Alpár.

De asemenea au fost prezenţi proprietarii imobilelor ce a urmat a fi achiziţionată şi a cărei preţ a urmat a fi negociată, respectiv D-na BORDÁS Margit şi Dl. GYÖRGY Zoltán.

Curs BNR la data de 24.07.2019: 1 euro = 4,7204 lei. Comisia de negociere are la baza negocierii tot Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat SC TEAM RONEXPERT SRL, membru Corporativ Anevar – autorizaţie nr. 0643.

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 53044 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 7127 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numita BORDÁS Margit, proprietara solicită 101.168,48 lei (3 euro/mp.), comisia propune: 12.119,00 lei.

Pentru terenul înscris în C.F. nr. 53045 Odorheiu Secuiesc, în suprafaţă de 2000 mp, având ca titular al dreptului de proprietate pe numitul GYÖRGY Zoltán, proprietarul solicită 66.085,60 lei (7 euro/mp.), comisia oferă 3.401,00 lei.

Se constată că, nici de această dată părţile nu ajung la consens.

Comisia constituită pe baza Dispoziţiei Primarului al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 950/2019 privind numirea comisiei de evaluare şi negociere în vederea achiziţionării imobilelor situate în meziunea Borsairet şi Kanas, va propune autorităţii administraţiei publice locale căutarea de noi amplasamente, corespunzătoare construirii platformei de depozitare a materialului lemnos.

Odorheiu Secuiesc, la 19.08.2019

Comisia de negociere:

1) ORBÁN Árpád _____1)

2) SZILÁGYI István _____2)

3) NAGY-TŐKÉS Ferenc _____3)

4) PUSKÁS Emeric _____4)

5) SÁNDOR Alpár _____5)