

Comisia de specialitate din domeniul Agricultură, protecția mediului și turism, amenajarea teritoriului și urbanism,

și a Comisia de specialitate din domeniul Economico-Financiar,

RAPORT DE AVIZARE

Comisiile de specialitate din domeniul Agricultură, protecția mediului și turism, amenajarea teritoriului și urbanism, și a Comisia de specialitate din domeniul Economico-Financiar, din cadrul Consiliului Local

În conformitate cu prevederile art. 125. din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ precum și a art. 32 din Regulamentul de funcționare al Consiliului Local Dealu, adoptat prin Hotărârea consiliului local Dealu, nr. 67. din 28. 07.2016 ,

DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE întocmită de către **S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN** suprafața totală de **587 mp** situat în comuna Dealu, sat FÂNCCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , **ÎNCHEIATĂ LA 20.09.2020,**
Referatul de aprobare nr.6.363 din 2020, și proiectul de hotărâre prezentat,

Avizează favorabil proiectul de hotărâre privind **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE** întocmită de către **S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN** , cu suprafața totală de **587 mp** situat în comuna Dealu, sat FÂNCCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă ,

(2) Imobilului este evaluat la valoarea de 7.773,12 lei.

(3) Datele de identificare ale imobilului sunt prevăzute în CF. Nr. 52584 - anexă la prezenta

Din partea comisiei:

Economico-financiar : Ambrus Zoltan -Președinte

Agricultură, protecția mediului și turism, amenajarea teritoriului și urbanism:

Vass Arpad –Președinte

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DEALU
CONSILIUL LOCAL

Proiect de **HOTĂRÂRE NR. din 2020,**
privind **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE PENTRU VÂNZAREA -**
CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN suprafața totală de 587
mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă ,

Având în vedere:

Dispozițiile Art. 2. din **HOTĂRÂREA Consiliului Local Dealu NR. 39. din 28. MAI 2020, privind aprobarea cumpărării / achiziționării imobilului TERENUL EXTRAVILAN de 489 mp , situat în comuna Dealu, sat FÂNCCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă .**

DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE întocmită de către **S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , ÎNCHEIATĂ LA 20.09.2020,**

Referatul de aprobare nr.6.363 din 2020, și proiectul de hotărâre prezentat,

Prevederile art.863, lit.a). 876. și următoarele din Legea nr. 287/ 2009 -Codul civil, modificat și completat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului NR. 4/2013,

Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, și legea contabilității nr. 82/1991, republicată , cu modificările și completările ulterioare .

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 11. din 20. Februarie 2020, privind aprobarea bugetului local pe anul 2020, cu modificările ulterioare prin HOTĂRÂREA Nr. 20. din 25. Martie 2020, HOTĂRÂREA Nr. 25. din 30 aprilie 2020 ,HOTĂRÂREA Nr. 36. din 7. mai 2020 , și HOTĂRÂREA Nr. 37. din 28. mai 2020 , HOTĂRÂREA Nr. 40. din 2. Iunie 2020 , HOTĂRÂREA Nr. 49. din 30. Iulie 2020, și Hotărârea nr. 57/24.09.2020 Privind rectificarea bugetului local pe anul 2020, și HOTĂRÂREA NR. 29. din 30. aprilie 2020, Privind aprobarea PROGRAMULUI ANUAL AL ACHIZIȚIILOR PUBLICE pe anul 2020.

Raportul de avizare favorabil al Comisiei de specialitate din domeniul Agricultură, protecția mediului și turism, amenajarea teritoriului și urbanism, și a Comisiei de specialitate din domeniul Economico-Financiar, din cadrul Consiliului Local,

Prevederile Art.7.ale Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională,

Art.3. alin. 2. din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, pentru elaborarea actelor normative, republicată,

În temeiul prevederilor art.129. alin (2) lit. b) și c), alin. (4). lit.a), alin. (6) lit.a), art. 139. alin.(3). lit.g), art. 196. alin (1) lit. a). din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57. din 3 . iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. (1) Se aprobă ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE întocmită de către **S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN , cu suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă ,**

(2) Imobilului este evaluat la valoarea de 7.773,12 lei.

(3) Datele de identificare ale imobilului sunt prevăzute în **CF. Nr. 52584** - anexă la prezenta.

Art.2, Pentru organizarea procedurii de negociere , pentru încheierea și semnarea contractului de vânzare cumpărare autentic în fața Notarului public, în numele Comunei Dealu , se încuviințează reprezentantul legal al Comunei Dealu, Dl. Primar Dl. Balint Elemer Imre.

Art.3. Primarul Comunei Dealu Dl. Balint Elemer Imre, și Biroul financiar din cadrul primăriei, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se va face publică prin afișare, la sediul primăriei, și prin publicare pe portalul instituției www.comunadealu.ro și se va comunica prin grija secretarului comunei, către:

- Primarul Comunei Dealu Dl. Balint Elemer Imre, și Biroul financiar din cadrul primăriei,
- proprietarilor tabulari, prevăzuți în CF. Nr. 52584
- Instituția Prefectului Județului Harghita

Dealu, la data de 24.09.2020.

Inițiator

Primar: Balint Elemer Imre



Contrasemnează pentru legalitate :
Secretar

Pal Margit

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Pal Margit.

ROMÂNIA

JUDEȚUL HARGHITA

PRIMĂRIA COMUNEI DEALU

nr. 6.363 din 21.09. 2020,

Referat de aprobare privind

proiectul de hotărâre privind **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă ,**

Având în vedere:

-faptul, că proprietarul de teren extravilan de 587 mp , situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă a intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului, și a prezentat documentele la primărie, în vederea demarării procedurii de cumpărare de către UAT Dealu, a acestei suprafețe, fiind de utilitate publică,

-Dispozițiile Art. 2. din **HOTĂRÂREA Consiliului Local Dealu NR. 39. din 28. MAI 2020, privind aprobarea cumpărării / achiziționării imobilului TERENUL EXTRAVILAN de 489 mp , situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , potrivit căruia "Cumpărarea / achiziționarea imobilului se va face prin act de vânzare cumpărare ce se încheie între proprietari tabulari înscriși în CF. Nr. 52584 , și comuna Dealu, în formă autentică, la prețul pieței , după întocmirea de către un Expert Evaluator Autorizat, a DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE a imobilului în cauză, documentație ce se va însuși în prealabil prin Hotărârea Consiliului Local Dealu."**

DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE întocmită de către S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , ÎNCHEIATĂ LA 20.09.2020,

Prezint proiectul de hotărâre privind **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă ,**

Propun adoptarea hotărârii.

Dealu, la data de 21.09.2020.

Primar
Balint Elemer Imre



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA COMUNEI DEALU
nr. 2552. din. 2020,

APROB: PRIMAR
Balint Elemer Imre



REFERAT

Privind achiziționarea imobilului TERENUL EXTRAVILAN de 587 mp , situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă

Având în vedere faptul, că proprietarul de teren extravilan de 587 mp , situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă a intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului, și a prezentat documentele la primărie, în vederea demarării procedurii de cumpărare de către UAT Dealu, a acestei suprafețe, fiind de utilitate publică,

Consiliul local a adoptat **HOTĂRÂREA NR. 39. din 28. MAI 2020, privind aprobarea cumpărării / achiziționării imobilului TERENUL EXTRAVILAN de 489 mp , situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , potrivit căruia**

Cumpărarea / achiziționarea imobilului se va face prin act de vânzare cumpărare ce se încheie între proprietari tabulari înscriși în CF. Nr. 52584 , și comuna Dealu, în formă autentică, la prețul pieței , după întocmirea de către un Expert Evaluator Autorizat, a DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE a imobilului în cauză, documentație ce se va însuși în prealabil prin Hotărârea Consiliului Local Dealu.

DOCUMENTAȚIA DE EVALUARE a fost întocmită de către S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , LA 20.09.2020,

Conform prevederilor art.44 din lergea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale: Documentatiile tehnico-economice ale obiectivelor de investitii noi, a caror finantare se asigura integral sau in completare din bugetele locale, precum si ale celor finantate din imprumuturi interne si externe, contractate direct sau garantate de autoritatile administratiei publice locale, se aproba de catre autoritatile deliberative.

Alin. (4) al aceluiaș articol prevede că Ordonatorii principali de credite, pe propria raspundere, actualizeaza și aprobă valoarea fiecarui obiectiv de investitii nou sau în continuare, indiferent de sursele de finanțare ori de competența de aprobare a acestora, în funcție de evoluția indicilor de preturi. Această operațiune este supusă controlului financiar preventiv propriu.
Conditii pentru includerea investitiilor in proiectul bugetului

- **Art. 45. - (1)** Obiectivele de investitii si celelalte cheltuieli asimilate investitiilor se cuprind in programele de investitii anuale, anexe la buget, numai dacă, în prealabil, documentațiile tehnico-economice, respectiv notele de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor asimilate investițiilor, au fost elaborate si aprobate potrivit dispozitiilor legale.

(2) Ordonatorii principali de credite stabilesc prioritatile in repartizarea sumelor pe fiecare obiectiv in scris în programul de investiții, în limita fondurilor cuprinse în proiectul de buget cu această destinație, asigurând totodată realizarea obiectivelor de investiții în cadrul duratelor de execuție aprobate.

Consiliul Local Dealu, prin **HOTĂRÂREA Nr. 11. din 20. Februarie 2020, privind aprobarea bugetului local pe anul 2020, cu modificările ulterioare prin HOTĂRÂREA Nr. 20. din 25. Martie 2020, HOTĂRÂREA Nr. 25. din 30 aprilie 2020 , HOTĂRÂREA Nr. 36. din 7. mai 2020 , și HOTĂRÂREA Nr. 37. din 28. mai 2020 Privind rectificarea bugetului local pe anul 2020, a aprobat bugetul local pe anul 2020 iar prin HOTĂRÂREA NR. 29. din 30. aprilie 2020, a aprobat PROGRAMUL ANUAL AL ACHIZIȚIILOR PUBLICE pe anul 2020.**

Se propune aprobarea proiectului de hotărâre privind **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI DE EVALUARE** întocmită de către S.C.MEZEI SRL ODORHEIU SECUIESC, PENTRU VÂNZAREA - CUMPĂRAREA IMOBILULUI "TEREN ARABIL EXTRAVILAN , cu suprafața totală de 587 mp situat în comuna Dealu, sat FÂNCEL, județul Harghita, aferent rezervorului de apă , **Imobilul evaluat la valoarea de 7.773,12 lei.**

Dealu, la data de 21.09.2020.

Șef Birou financiar
Duțu Edit



SC. MEZEI SRL . ODORHEIU SECUIESC

Str. Rakoczi Ferenc , nr. 13 , ap. 4 , tel. 0745 - 512741 , email: mezeimmm@gmail.com

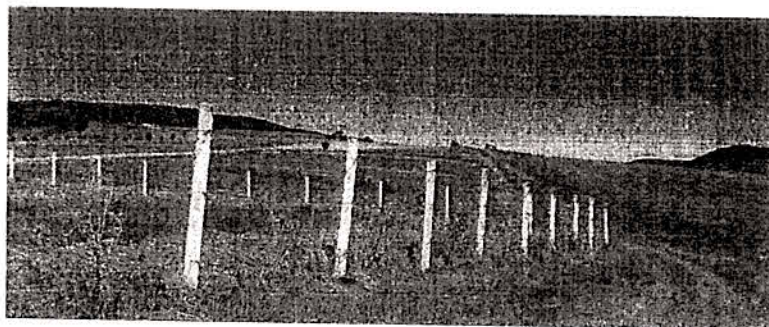
DIPL. ING. MEZEI MARTON



DOCUMENTATIE

DE EVALUARE PENTRU VĂNZARE - CUMPĂRARE
incheiat azi 20.09.2020

DENUMIREA IMOBILULUI ;
„ TEREN ARABIL - EXTRAVILAN ” Suprafata totală - 587 mp



ADRESA IMOBILULUI ;
Sat. Fâncel , com. Dealu , nr. fn. , jud. Harghita

BENEFICIARUL EVALUĂRII ;
PRIMARIA COMUNEI DEALU

ELABORAT DE ;

DIPLOMAT ING. MEZEI MARTIN



SC. MEZEI SRL . ODORHEIU SECUIESC

Str. Rakoczi Ferenc , nr. 13 , ap. 4 , tel. 0745 - 512741 , email: mezeimmm@gmail.com

DIPL. ING. MEZEI MARTON , nr. autorizatie ANEVAR 3224



BORDEROU
DOCUMENTATIE DE EVALUARE

incheiat azi 20. 09. 2020

DENUMIREA IMOBILULUI ;

„TEREN ARABIL - EXTRAVILAN ”

Suprafata totală - 587 mp

ADRESA IMOBILULUI ;

Sat. Fâncel , com. Dealu , nr. fn. , jud. Harghita

BENEFICIARUL EVALUARII ;

PRIMARIA COMUNEI DEALU

Piese scrise si desenate ;

- Raport de evaluare teren ,

- Anexele ; 1,2,3,4,5,6,

ELABORART DE ;

DIPLOMAT ING. MEZEI MARTIN



RAPORT DE EVALUARE

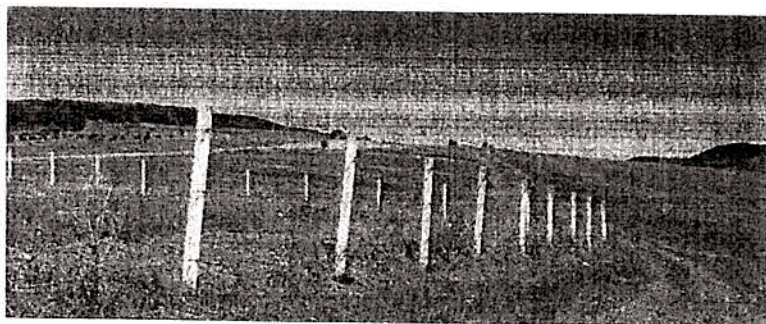
Solicitant : PRIMĂRIA COMUNEI DEALU

Destinație raport: pentru vânzare- cumpărare .

Obiectul evaluării:

TEREN ARABIL - EXTRAVILAN

Adresa: Sat Fâncel , comuna Dealu , jud. Harghita



Data evaluării: 20. 09. 2020

Curs valutar : 1 EURO = 4,8582 RON

**Valoarea propusă pentru vânzare - cumpărare:
1.600 EURO, echivalent a 7.773,12 RON**



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUARII	3
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI	4
2.1.2. CERTIFICARE	4
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
2.3. SCOPUL EVALUARII	5
2.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII. DREPTURI EVALUATE	5
2.5. TIPUL VALORII	5
2.6. DATA EVALUARII	5
2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	5
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA:	5
2.9. IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE	6
Ipoteze	7
2.10. RESTRICTȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU SEV.	8
2.12. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL	8
2.13. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE	8
2.14. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE.	8
3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII	9
3.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE	10
3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A CONSTRUCTIILOR	10
3.2.1. Locație – aspecte generale	10
3.2.3 . Descrierea construcțiilor. Istoricul proprietății imobiliare subiect, al utilizării și situația actuală .	10
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	10
4.1. ABORDAREA PRIN PIATA Abordarea prin piata : metoda comparatiei directe	10
4.2. ABORDAREA PRIN VENIT – METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI	10
4.3. ABORDAREA PRIN COST - Estimarea valorii construcțiilor. Abordarea prin cost	10
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	10
5.1. VALORI OBTINUTE	10
5.2. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	10-11
6. ANEXE:	
anexa 1, 2 , 3 ,- note de calcul și explicații,	
anexa 4 – colectare date - oferte comparabile,	
anexa 5 – documente puse la dispoziție de proprietari, extrase CF, copii CI.	
anexa 6 - fotografii .	



SINTEZA EVALUĂRII

OBIECTUL EVALUAT: **TEREN ARABIL - EXTRAVILAN**
TIPUL PROPRIETĂȚII: Proprietate privată

PROPRIETARI Lot 1 ; *Marosi Erzsébet, Lőrincz Klára, Csergezán Jolán Ana.*
PROPRIETAR Lot 2 ; *Lőrincz István.*

UTILIZATORUL EVALUĂRII: **PRIMĂRIA COMUNEI DEALU**

LOCALIZARE: Sat Fâncel, comuna Dealu , jud. Harghita

DATA INSPECTIEI : 15. 09. 2020
DATA EVALUĂRII / RAPORTULUI: 20. 09. 2020

DREPTUL EVALUAT: dreptul deplin de proprietate asupra terenului.

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea valorii prețului de piață pentru vânzare - cumpărare
BAZA EVALUĂRII: Valoarea de piață

VALORI OBTINUTE (fara TVA):

1. Prin abordarea prin piață:

1.600 EUR

Teren arabil – extravilan = 1.600 EUR

CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piata estimata a proprietatii (fara TVA), in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piață:**

1.600 EUR echivalent cu **7.773,12 lei** (la cursul de 4.8582 lei/EUR)

Repartizat pe loturi de teren astfel:

Valoare teren Lot 1	1.332,88 €	6.475,39 LEI
Valoare teren Lot 2	267,12 €	1.297,73 LEI

Intocmit :
EVALUATOR AUTORIZAT

Sárdi Tamás



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea si competenta evaluatorului

⇒ **PREZENTAREA EVALUATORULUI**

Sárdi Tamás

Având ca studii de bază Facultatea de Tehnologia Construcțiilor de Mașini din cadrul Universității Transilvania din Brașov, a absolvit în anul 2006 **Cursul de evaluare a proprietatilor imobiliare** organizat de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). In acelasi an a inceput activitatea de evaluare de garantii imobiliare .

Din 2006 este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR).

In perioada in care si-a desfasurat activitatea de evaluator si-a stabilit o reputatie de profesionalism si corectitudine, avand un bogat portofoliu de clienti.

Din anul 2006 până în prezent am elaborat peste 2.000 de rapoarte de evaluare, cele mai multe pentru garantarea creditelor, reevaluarea imobilizarilor corporale, evaluarea pentru impozitare, raportari financiare sau pentru consilierea unor clienti privati in scopul vânzării sau cumpărării de proprietati imobiliare.

Pentru anul in curs evaluatorul a incheiat o asigurare de raspundere profesionala in valoare de 10.000 EUR.

⇒ **CERTIFICARE**

Prin prezenta certificam că:

- ˆ Prezentările faptelor din raport sunt corecte si reflectă cele mai pertinente cunostințe ale evaluatorului;
- ˆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- ˆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinatori fata de vreuna din partile implicate;
- ˆ Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- ˆ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- ˆ Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- ˆ Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- ˆ In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- ˆ Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul lucrării: PRIMĂRIA COMUNEI DEALU

Destinatarul lucrării (utilizator desemnat): PRIMĂRIA COMUNEI DEALU

Avand in vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatarul lucrării.

Scopul evaluării

Evaluarea este cerută pentru cumpărarea terenului, de unde rezultă că tipul valorii estimate în raport este **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (GEV 520). Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi evaluate

Activul subiect al evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip „**TEREN ARABIL-EXTRAVILAN**” situată în sat Fâncel comuna Dealu, jud. Harghita, aflată în proprietatea următoarelor persoane;

PROPRIETARI Lot 1;

Marosi Erzsébet, Lőrincz Klára, Csergező Jolán Ana.

PROPRIETAR Lot 2;

Lőrincz István.

, iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra terenului.

Tipul valorii

În prezentul raport se urmărește estimarea **valorii de piață** a bunului imobil, conform SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310).

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 104 – Tipuri ale valorii,

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

Data Evaluării

Data evaluării este **20. 09. 2020**, corespunzătoare unui curs de **4,8582 lei/EUR**.

Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia activului a fost realizată în data de 15. 09. 2020 de către evaluator autorizat Sárdi Tamás ca reprezentant al firmei de evaluare.

- Evaluatorul a **examinat** documentele, puse la dispoziție de către proprietar și a identificat proprietatea împreună cu beneficiarul. Responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revine clientului.
- Cu ocazia inspecției s-au realizat fotografii, s-au notat caracteristicile tehnico-descriptive ale terenului, s-au solicitat și notat informații privind starea instalațiilor aferente acestora.
- Inspectia a fost neinvazivă, nu s-a făcut o analiză a solului, nu s-a investigat existența unor eventuale contaminanți sau a rețelelor magistrale de utilități (Inspectia s-a realizat doar la exteriorul și interiorul proprietății).

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante NU au fost puse la dispoziție de către proprietari,
- Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și ale terenului au fost luate în considerare conform planurilor și documentelor puse la dispoziție de către proprietar, Documentele și informațiile menționate mai sus referitoare la activul evaluat au fost puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate, în nicio circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție.

Informații de piață obținute:

- o Pentru terenuri : oferte de vânzare
Vezi anexele pentru comparabile, și culegerea de date și oferte.

Surse bibliografice:

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020

Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 3/2020, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de **1 septembrie 2020**, formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 200 - Întreprinderi și participării la întreprinderi (IVS 200)
 - SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
 - SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
 - SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
 - SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
 - SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
 - SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
 - SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
 - SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:
 - GEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
 - GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
 - GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
 - GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și stocurilor
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Ipoteze, ipoteze speciale

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

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a caror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Se presupune că proprietatea imobiliară este neocupată în cazul transferului ipotetic;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat o analiza a solului, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau neajunsuri. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, 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 considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a **examinat** Planul imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele cadastrale invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Observatii: Inspectia s-a realizat doar la exteriorul și interiorul proprietatii
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valoarea evaluata este valabilă numai la data evaluării și s-ar putea ca ea să nu fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pietei, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate, altele decât cele prezentate în raport va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului și al destinatarului raportului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Subsemnatul Sárdi Tamás, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare bunuri mobile și proprietăți imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar, în baza ordinului de evaluare din 15. 09. 2020, am evaluat proprietatea imobiliară „**TEREN ARABIL - EXTRAVILAN**” situată în sat Fâncel comuna Dealu, jud. Harghita, aflată în proprietatea următoarelor persoane;

PROPRIETARI Lot 1 ; Marosi Erzsébet, Lőrincz Klára, Csergezán Jolán Ana.
PROPRIETAR Lot 2 ; Lőrincz István.

- Am fost solicitați să întocmim o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare.
 Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2020.

Abordarea în evaluare și raționamentul

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

” Teoretic toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 105 – Abordări și metode de evaluare, - , pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra proprietății imobiliare.”

Abordarea prin piață

În cazul de față, ținând cont de faptul că există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, s-a ales aplicarea acestui tip de abordare. Ca și o confirmare a rezultatelor obținute prin această metodă în Anexa 3 s-a abordat calculul valorii de piață prin prisma prețurilor unitare oferite de proprietari, respectiv furnizori de asemenea servicii defalcat pe categorii de lucrări și obiecte identificate la fața locului și descris de proprietar.

Abordarea prin venit

În cazul de față NU s-a utilizat această metodă de abordare n-având informații pertinente privind veniturile din chirii în valută și din zonă, deci *un flux de venit identificabil*.

Abordarea prin cost

În cazul de față nu s-a aplicat această abordare fiind improprie cazul de față.

Valoarea sau valorile obținute

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc). La cererea clientului, pe lângă valorile în lei, opinia noastră privind valoarea a fost exprimată și în valută (EUR).

Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de **20. 09. 2020**.

DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII

IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificata la adresa: sat Fâncel comuna Dealu, nr. Fn., jud. Harghita, aflate in proprietatea urmatoarelor persoane;

PROPRIETARI Lot 1 – 489 mp;

Marosi Erzsébet, Lörincz Klára, Csergezán Jolán Ana.

PROPRIETAR Lot 2 – 98 mp ;

Lörincz István.

Descrierea dreptului asupra proprietatii imobiliare

Dreptul de proprietate este atestat doar de afirmațiile proprietarilor **Marosi Erzsébet, Lörincz Klára, Csergezán Jolán Ana și Lörincz István.**

Documentele puse la dispoziție de proprietari sunt extrasele de carte funciara anexate prezentei, din care reiese că;

Lotul 1 – 489 mp este înscris în CF nr. 52584 – comuna Dealu, sub nr. cadastral 52584,

Lotul 2 – 98 mp initial face parte din CF nr. 52583 – comuna Dealu, cu propunere de dezlipire a 15 mp sub nr. cadastral 55786 și 83 mp sub nr. cadastral 55787. (documentație în curs)

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru veridicitatea acestor afirmații, și nu a făcut investigații pentru verificarea lor.

Partea I (Descrierea imobilului)

La A1: nr.cadastral/topografic: 52584, a fost pus la dispoziție de proprietari.

La A1: nr.cadastral/topografic: 52583, a fost pus la dispoziție de proprietar.

Partea II (Proprietar si acte)

- Contract de vanzare cumparare sau certificate de moștenire ori donație , **nu au fost puse la dispoziție de proprietari.**
- Intabulare, drept de PROPRIETATE - CF 52584 emis la 28.02.2018, și CF 52583 emis la 02.06.2020, **au fost puse la dispoziție de proprietari.**

Partea III (Foaie de sarcini)

- Conform declaratiilor proprietarilor imobilele – NU SUNT AFECTAT DE SARCINI.

Acte de provenienta, alte documente:

- Contract de vanzare cumparare, - **nu au fost puse la dispoziție de proprietari .**

Evaluatorul presupune, ca ipoteza de lucru, ca titlul de proprietate asupra activului este bun si marketabil, si nu acorda nici o garantie referitor la corectitudinea actelor privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A TERENULUI.

Locație – aspecte generale

Imobilul este amplasat in sat Fâncel comuna Dealu, nr. Fn., jud. Harghita, , in zona periferică a localitatii. Topografia terenului este relativ plana.

Utilitatile zonei sunt apă și canalizare în imediata vecinătate.

- **Caracterul zonei :**

Caracterul zonei in care se afla proprietatea evaluata este agricolă .

- **Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona in ultimii ani:**

Zona s-a transformat în ultimii ani în primul rand prin balastarea drumului și asfaltarea drumului principal.

Tendința înregistrată de prețul proprietăților imobiliare a fost crescătoare până în anul 2008 dupa care a cunoscut o prima faza de stagnare (prima parte a anului 2009, cand piata a “inghetat”) apoi o scadere continua pâna în 2020, la momentul actual se simte o staganre din cauza pandemiei.

Avantajele / Dezavantajele amplasamentului: proprietatea are avantajul amplasarii în apropierea drumului principal dintre Tâmașu și Dealu la doar 11 km de Mun. Odorheiu Secuiesc.

⇒ **Descrierea terenului. Istorical proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si situatia actuala**

Terenul – „**TEREN ARABIL – EXTRAVILAN**”, cu suprafața totală de 587 mp. A fost obținut prin moștenire, respectiv donație de actualii proprietari. Terenul se află pe culmea dealului în extravilanul satului Fâncel, unde este amplasat și rezervorul de apă care alimentează mai multe sate cu apă potabilă din zonă. Din cauza necesității suplimentării rezervei de apă este necesară și suplimentarea terenului, respective zonei de protecție a rezervoarelor, motiv pentru care Primăria comunei Dealu a luat decizia achiziționării acestor terenuri de la proprietari.

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

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

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- *Abordarea prin piață:* a fost aplicată pentru estimarea valorii de piață a terenului.
- *Abordarea prin venit ; Nu* a fost aplicată această metodă de abordare n-având informații despre, un flux de venit identificabil.
- *Abordarea prin cost,* - nu a fost utilizată și nu este recomandată în acest caz.

Pe baza valorii obținute prin această abordare evaluatorul își va formula opinia.

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

Abordarea prin piață

Estimarea valorii construcției. Abordarea prin piață : metoda comparației directe.

Pentru evaluarea construcției s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul **substituirii** – principiu de prim rang – care spune că „nici un cumpărător „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile (similare) și competitive.

Valoarea de piață a construcției s-a estimat în condițiile celei mai bune utilizări.

Prețurile și alte informații referitoare la construcții similare, au fost analizate, comparate, corectate și ajustate, în funcție de asemănări sau diferențieri.

Valoarea construcțiilor și amenajărilor prin abordarea prin metoda comparației directe este de 1.600 EUR.

Grila de calcul este prezentată în anexa 1.

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În final s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Valori obținute

2. Prin abordarea prin piață: 1.600 EUR din care: teren = 1.600 EUR

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare / metoda scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: Precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor / informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate precum și în abordările în evaluare

utilizate, cu alte cuvinte este data de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate precum și de ajustările aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare. Ambele criterii au fost studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor furnizate de o anumită comparabilă sau de o anumită abordare.

Având în vedere cele de mai sus concluzia asupra valorii este: **valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (fără TVA), în condițiile în care plata s-a făcut integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață de: 1.600 EUR**

repartizată astfel

Valoare teren Lot 1	1.332,88 €	6.475,39 LEI
Valoare teren Lot 2	267,12 €	1.297,73 LEI

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- în condițiile de constrângere aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit :

EVALUATOR AUTORIZAT

Sárdi Tamás



TEREN ARABIL - EXTRAVILAN

ANEXA NR. 1

PROPRIETARI Lot 1 ; Marosi Erzsébet, Lőrincz Klára, Csergezán Jolán Ana
PROPRIETAR Lot 2 ; Lőrincz István

Amplasare ; Exrtavilanul satului Fâncel, comuna Dealu , jud. Harghita

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI CALCULAT PRIN COMPARATII DIRECTE

Proprietate subiect		Comp_A	Comp_B	Comp_C	Comp_D
Exrtavilan satul Fâncel, com. Dealu , jud. HR		Vârșag	Nicoleşti - via Oțeni	Subpădure - M - Ciuc	Lupeni - Harghita
587 mp		suprafata	12 600 mp	10 000 mp	5 200 mp
front la 400 m de drum DJ134B, drum balastat		data	curentă	curentă	curentă
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		4,00 €	2,50 €	2,00 €	2,83 €
Ajustare Ofertă-Tranzactie		-30,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Prețul de Vânzare (tranzacție potențială EUR/mp)		-€ 1,20	-€ 0,25	-€ 0,20	-€ 0,28
		2,80 €	2,25 €	1,80 €	2,55 €
ELEMENTE DE COMPARAȚIE					
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		2,80 €	2,25 €	1,80 €	2,55 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		2,80 €	2,25 €	1,80 €	2,55 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar	similar
Ajustare EUR/mp		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		2,80 €	2,25 €	1,80 €	2,55 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data evaluării	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Ajustare EUR/mp	2020.09.20	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		2,80 €	2,25 €	1,80 €	2,55 €
LOCALIZARE și ACCES					
Ajustare localitate		Vârșag	Nicoleşti - via Oțeni	Subpădure - M - Ciuc	Lupeni - Harghita
Ajustare (%)		-10,0%	10,0%	10,0%	-20,0%
Ajustare EUR/mp		-0,28 €	0,23 €	0,18 €	-0,51 €
Ajustare zonare din cadrul localității	Exrtavilan satul Fâncel, com. Dealu , jud. HR	periferică/ intravilan	periferică / intravilan	periferică	periferică
Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		-0,28 €	0,23 €	0,18 €	-0,51 €
Preț ajustat (EUR/mp)		2,24 €	2,71 €	2,16 €	1,53 €
CARACTERISTICI FIZICE					
Ajustare dimensiune (%)		20,0%	20,0%	15,0%	15,0%
Ajustare EUR/mp		0,45 €	0,54 €	0,32 €	0,23 €
Ajustare calitate distanță drum acces	400 m de drum DJ134B, drum balastat	drum forestier	front la DJ137A, drum asfaltat	front la DN13A, drum asfaltat	500 m de DN13A,
Ajustare %		8,0%	-8,0%	-8,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,18 €	-0,22 €	-0,17 €	0,00 €
UTILITĂȚI	apă si canalizare	izvor / curent	apă + curent	fără	fără
Ajustare %		-5,0%	-3,0%	10,0%	10,0%
Ajustare EUR/mp		-0,11 €	-0,08 €	0,22 €	0,15 €
RESTRICȚII	fără	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Categoria de folosință	arabil	fâneata	fâneata	fâneată împădurită	fâneata
Ajustare (%)		3%	0%	5%	3%
Ajustare EUR/mp		0,07 €	0,00 €	0,11 €	0,05 €
Optimizări CMBU	agricol / edilitar	recreere	similar	similar	similar
Ajustare (%)		-20,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare EUR/mp		-0,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț ajustat (EUR/mp)		2,71 €	2,72 €	2,35 €	2,55 €
Ajustare totală brută	(absolut)	2,97 €	1,55 €	1,49 €	1,81 €
	(%)	74,3%	62,0%	74,5%	64,0%
Valoare comparații (EUR)		2,72 €	1 600 €		
Curs RON/EUR	4,8582		7 773,12 lei		

Odorheiu Secuiesc 20.09.2020

Sârduțiu



VALOAREA LOTURILOR DE TEREN SEPARATE

	Supr teren [mp]	Valoare Eur	Valoare RON
<i>Valoare Lot 1 ;</i>	489	1332,88	6475,39
<i>Valoare Lot 2 ;</i>	98	267,12	1297,73
Supr totală teren [mp]	587	1600	7 773,12

Odorheiu Secuiesc 20.09.2020

Sárdi Tamás

