

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAGNA
JUDEȚUL NEAMȚ
HOTĂRÂREA

Nr.7 din 31.01.2025

pentru modificarea și completarea H.C.L. nr.44 din 11.11.2024
privind aprobarea constituirii unui drept de folosință gratuită, în favoarea
Municipiului Roman, asupra unui teren aflat în proprietatea U.A.T. Sagna

Consiliul local al comunei Sagna, județul Neamț întrunit în ședință în data de 31.01.2025;

Văzând:

- Proiectul de hotărâre nr. 852/20.01.2025 pentru modificarea și completarea H.C.L. nr. 44 din 11.11.2024 privind aprobarea constituirii unui drept de folosință gratuită, în favoarea Municipiului Roman, asupra unui teren aflat în proprietatea U.A.T. Sagna
- Referatul de aprobare nr.1016 din 27.01.2025 prezentat și susținut de primarul comunei Sagna;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sagna, înregistrat cu nr.1017 din 27.01.2025 ;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sagna;

Având în vedere:

- prevederile art.861, alin.(3), art.874, alin.(1), ale art.2147-2157 din Legea nr.287/2009 republicată privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art.108, lit. „d”, ale art.129, alin.(2), lit. „c” coroborat cu alin. (6), lit. „a”, ale art.297, lit. „d” și ale art.349-353 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de :

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman nr.187 din 29.08.2024, privind aprobarea solicitării de constituire a unui drept de folosință gratuită în favoarea Municipiului Roman, asupra unui teren aflat în proprietatea U.A.T. Sagna;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin.(2), lit. „g” și ale art. 196, alin. (1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E :

Art.1. – Se aprobă modificarea și completarea art.1 din H.C.L. nr.44 din 11.11.2024, care va avea următorul conținut:

„ (1) Se aprobă constituirea unui drept de folosință gratuită în favoarea Municipiului Roman, asupra terenului extravilan cu suprafața de 335 mp, situat în sola „Imaș 5” conform identificării din Anexa la prezenta.

(2) Constituirea dreptului de folosință gratuită asupra terenului prevăzut la alin.(1), se face în vederea reabilitării și modernizării traseului de drum care tranzitează Artera ocolitoare Roman-Est, pe toată perioada implementării proiectului.

- (3) Terenul menționat la alin.(1) aparține domeniului public al comunei Sagna, având o valoare de inventar de 8375 lei, conform raportului de evaluare nr.23/20.01.2025.
- (4) Destinația terenului menționat la alin.(1) este drum, iar durata pentru care se acordă folosința gratuită este de 49 ani.
- (5) În termen de 30 zile de la comunicarea Hotărârii de Consiliu, se va proceda la predarea-primirea bunului menționat la alin.(1).
- (6) Proprietarul terenului, respectiv Comuna Sagna, are următoarele obligații:
- a) să verifice modul în care sunt respectate condițiile de folosință stabilite prin actul de dare în folosință gratuită și prin lege;
 - b) să solicite încetarea folosinței gratuite și restituirea bunului, atunci când interesul public legitim o impune.
- (7) Titularul dreptului de folosință gratuită, respectiv Municipiul Roman, are următoarele obligații:
- a) să folosească bunul potrivit destinației în vederea căreia i-a fost acordată folosința gratuită;
 - b) să nu modifice bunul, în parte ori în integralitatea lui;
 - c) la încetarea folosinței gratuite, să restituie bunul în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii, și liber de orice sarcini;
 - d) să suporte cheltuielile de întreținere a terenului-drum, potrivit destinației sale.”
- Art.2 – Celelalte prevederi ale H.C.L. nr.44 din 11.11.2024 rămân neschimbate și își produc efectele.
- Art.3. – Primarul Comunei Sagna, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.
- Art.4. – Secretarul general al comunei Sagna va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CRĂCIUN NĂSTASE**

**Avizează,
Secretar general al comunei Sagna,
Petronela ADAM**

Adoptată în ședința publică extraordinară din data de 31.01.2025, cu un număr de 14
și 0 voturi „împotriva”, exprimate de un număr de 14 consilieri locali prezenți la ședință din numărul total de 14
consilieri în funcție.

Nr.23/20.01.2025



AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDETUL NEAMT

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2025

Tel 0233748354, 0721366921

IOAN CASAPU

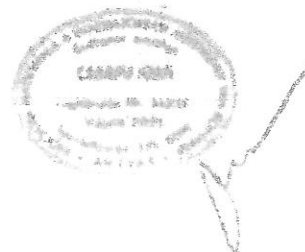
Semnat digital de IOAN CASAPU

Data: 2025.01.31 06:02:07

+02'00'

RAPORT DE EVALUARE

Evaluarea de bunuri imobile din patrimoniul comunei
Sagna, judetul Neamt – active fixe corporale de natura
constructiilor speciale drumuri



CLIENT: COMUNA SAGNA

DESTINATAR: COMUNA SAGNA

- Ianuarie 2025 -

Către,

COMUNA SAGNA , JUD. NEAMT

La solicitarea dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare detaliat al patrimoniului comunei Sagna , judetul Neamt – active fixe corporale de natura constructiilor speciale drumuri care apartin domeniului public .

Prezentul raport de evaluare se adresează Comunei Sagna, în calitate de **client și destinatar**.

Evaluarea este elaborată în **scopul** estimarii valorii juste/de piata pentru raportarea financiara.

Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop, iar **utilizatorul** acestui raport este Comuna Sagna în calitate de client si destinatar.

In conformitate cu scopul evaluării declarat, tipul de valoare adecvat este **valoarea justa/de piață**.

Inspectarea proprietății a fost efectuată personal de către evaluator Casapu Ioan in perioada 17.01.2025, în prezența dlui primar Roca Vasilica .

Drepturile de proprietate pentru proprietatea evaluată în prezentul raport sunt considerate a fi depline.

Data efectivă a evaluării: Valoarea proprietății evaluate este valabilă pentru data de 20.01.2025. La această dată, cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României este de: 4,9765 Ron/Euro.

Evaluarea a fost intocmita utilizand metoda comparatiei directe din cadrul abordarii prin piata, pentru teren si metoda costului de inlocuire net din cadrul abordarii prin cost, pentru constructii.

In baza faptelor din analiza de piata, calculelor efectuate, a ipotezelor si ipotezelor speciale, valoarea justa/de piata estimata a proprietatii este de:

55.775 ron

din care :

Valoare justa/de piata - Domeniu Public:

55.775 ron

Nr. crt.	Tabel	Denumire	Valoare justa/piata 20.01.2025 (ron)	Valoare inventar 20.01.2025 (ron)
1	A	Drumuri	55.775	55.775
		TOTAL DOMENIU PUBLIC	55.775	55.775

Valoarea nu conține cota T.V.A.de 19% și este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – Bucuresti, 2022 aplicând principiile conținute în Standardele de Evaluare SEV (SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 300-Evaluari pentru raportarea financiara) si Ghidurile de evaluare (GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile). Raportul de evaluare poate fi verificat și expertizat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator autorizat:
ec. Casapu Ioan
Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

CUPRINS

Adresa de inaintare.....	2
Cuprins.....	4
Sinteza raportului.....	5

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	9
1.2. Identificarea clientului.....	9
1.3. Scopul evaluarii.....	9
1.4. Identificarea activelor supuse evaluarii.....	9
1.5. Tipul valorii estimate.....	9
1.6. Modul de exprimare a valorii. Conditii de plata.....	10
1.7. Data estimarii valorii. Insectia proprietatii.....	10
1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate.....	10
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	10
1.10. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare.....	11
1.11. Certificarea evaluarii.....	11

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica.....	13
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	14
2.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare.....	14
2.3.1. Informatii despre comuna.....	14
2.3.2. Aspecte economico-sociale.....	14
2.3.3. Informatii despre zona.....	14
2.4. Informatii despre amplasament.....	14
2.5. Descrierea amenajarilor si constructiilor.....	15
2.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatele curente.....	15

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.1. Analiza pietei imobiliare.....	16
3.2. Cea mai buna utilizare.....	17

CAPITOLUL 4. EVALUARE

4.1. Abordarea prin piata.....	18
4.2. Abordarea prin venit.....	18
4.3. Abordarea prin cost	19

CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor	20
5.2. Concluzia asupra valorii.....	21

ANEXE

- FOTOGRAFII
- HARTI
- COMPARABILE
- DOCUMENTE PUSE LA DISPOZITIE DE PROPRIETAR
- ANEXA NR.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE
- ANEXA NR.2 METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

SINTEZA RAPORTULUI

1. Obiectul și scopul evaluării:

În prezentul raport s-a procedat la evaluarea patrimoniului comunei Sagna, județul Neamț – active fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor care aparțin domeniului public și domeniului privat.

Scopul evaluării îl reprezintă stabilirea unei valori adecvate la data evaluării, pentru raportarea financiară; în conformitate cu scopul menționat **tipul valorii** estimat este **valoarea justă/de piață**.

2. Tipul proprietății și situația juridică:

Proprietatea evaluată este de tip administrativ și este constituită din următoarele active fixe corporale:

A. Construcții speciale drumuri – domeniu public:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categori a de folosinta	S (mp)
	Drumuri de exploatare din care :		
1	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	2.231
2	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	1.896
			335

3. Data inspecției și data estimării valorii:

La baza efectuării prezentei evaluări au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor sept 2024÷ ianuarie 2025. Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în perioada 17.01.2025 în prezența dlui primar Roca Vasilica. Data evaluării este 20.01.2025, dată la care se consideră valabile valorile estimate și ipotezele luate în considerare de către evaluator.

4. **Cea mai bună utilizare:** a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport, este cea actuală.

5. Tipul de valoare estimat:

În conformitate cu scopul evaluării declarat de beneficiarul raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea justă/de piață**.

6. Rezultatele obținute și reconcilierea valorilor

Evaluarea a fost întocmită utilizând metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață, pentru teren și metoda costului de înlocuire net din cadrul abordării prin cost, pentru construcții, obținându-se următoarele valori :

A. Construcții speciale drumuri – domeniu public :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categoria de folosinta	S (mp)	Val. inv. 31.12.2024 (ron)	Valoare justa/piata 20.01.2025 (ron)	Valoare inventar 20.01.2025 (ron)
	Drumuri din pietris din care :	DR	2.231	0	55.775	55.775
1	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	1.896	0	47.400	47.400
2	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	335	0	8.375	8.375

7. Prezentarea opiniei evaluatorului

Valoarea proprietății, recomandată de către evaluator în urma aplicării metodologiei de evaluare, pe baza analizelor și a faptelor prezentate în cadrul aceluiași raport (având în vedere tipul acestei proprietăți), este de:

55.775 ron

din care :

Valoare justa/de piata - Domeniu Public:

47.400 ron

Nr. crt.	Tabel	Denumire	Valoare justa/piata 16.03.2024 (ron)	Valoare inventar 16.03.2024 (ron)
1	B	Drumuri	55.775	55.775
		TOTAL DOMENIU PUBLIC	55.775	55.775

- **Cursul de referință** comunicat de B.N.R. pentru data de 20.01.2025 este de **4,9765 Ron/ Euro**.
- Aceste valori sunt valabile la data de 4,9765 și nu conțin cota de 19% a T.V.A.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – Bucuresti, 2022 aplicând principiile conținute în Standardele de Evaluare SEV (SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV102-Documentare și conformare , SEV 103-Raportare, SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 300-Evaluări pentru raportarea financiară) și Ghidurile de evaluare (GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile). Raportul de evaluare poate fi verificat și expertizat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator autorizat:

ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este SC AECA SRL – Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

AECA SRL – Cordun , este societate comerciala cu capital privat.

Date de identificare ale societatii:

CUI: 16006670

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/1862/2003

Membru asociat ANEVAR – conform certificat nr. 0201/2025

Cont bancar BCR SUCURSALA ROMAN

Tel./fax: 0233748354

Tel./mob: 0721366921

E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de baza a firmei este de evaluare pentru societatile comerciale cu urmatoarele activitati:

- Evaluari societati comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluari proprietati imobiliare si bunuri mobile pentru vanzare
- Evaluari proprietati imobiliare pentru impozitare
- Raportari financiare
- Constituire de capital social
- Dobandire de credite bancare
- Lichidari societati comerciale

Specialistul firmei, atestat ca evaluator, are calitatea de mebru titular ANEVAR legitimatia 11232/2025.

Firma are certificat privind asigurarea colectiva de raspundere profesionala a evaluatorului conform Certificat: Serie RC; Nr. 0788706/18.12.2024.

Pentru a putea aborda activitati din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialisti autorizati, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistica necesara pentru desfasurarea acestor activitati: retea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobila.

Aria de desfasurare a activitatii cuprinde judetele: Neamt, Suceava, Bacau, Iasi, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului

- **Clientul lucrarii:** Comuna Sagna , judetul Neamt ;
- **Destinatarul lucrarii:** Comuna Sagna, judetul Neamt.

1.3. Scopul evaluarii il reprezinta stabilirea unei valori adecvate la data evaluarii, pentru raportarea financiara; in conformitate cu scopul mentionat **tipul valorii** estimat este **valoarea justa/de piata**.

1.4. Identificarea activelor supuse evaluarii

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăți anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile de proprietate ale comunei Doljesti, judetul Neamt, identificate dupa cum urmează:

- Construcții si teren apartinand domeniului public si domeniului privat, conform Listelor de inventariere ale bunurilor care apartin domeniului public si domeniului privat al comunei Sagna , judetul Neamt si Hotararii Consiliului al Comunei Sagna, judetul Neamt (f. nr.).

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este subiectul nici unui litigiu, iar în aceste condiții, drepturile evaluate sunt drepturile depline de proprietate

deținute de comuna Sagna, conform documentelor furnizate în fotocopie de către dl primar Roca Vasilica și atașate la anexele raportului, fără ca evaluatorul să verifice autenticitatea acestora. Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot fi transferate integral.

1.5. Tipul valorii estimate

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată într-un raport de evaluare.

Procesul de evaluare este o procedură complexă și sistematică urmată de evaluator, având ca scop prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, luând în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea și care este efectuată conform standardelor, analizei de piață și raționamentului profesional.

Raportul de evaluare este cel care descrie etapele evaluării și prezintă concluziile.

Valoarea, ca și concept economic, nu reprezintă o sumă exactă, ci se referă la prețul cel mai probabil plătit la o anumită dată de un investitor mediu, pentru o serie de bunuri și servicii.

Conform scopului prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea raportării financiare, **tipul de valoare** adecvat este **valoarea justă/de piață**. Ca și tip de valoare utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – București, 2022, **„valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”** - conform SEV 100 – Cadrul general.

Valoarea justă – „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piața, la data evaluării” - conform SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară.

Valoarea justă a terenurilor și a cladirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piața, printr-o evaluare efectuată de către evaluatori profesioniști, calificați în evaluare.

Dacă nu există date de piața privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de imobilizări corporale, iar elementul se vinde rar, cu excepția cazului în care reprezintă o parte a unei activități continue, o entitate poate avea nevoie să estimeze valoarea justă, prin utilizarea unei abordări pe baza de venit sau prin **costul de înlocuire net**.

1.6. Modul de exprimare a valorii. Condițiile de plată

Valoarea de piață recomandată pentru imobilele ce fac obiectul acestui raport, a fost exprimată în **Ron și EURO**, neincluzând cota TVA de 19%.

Valorile propuse au fost estimate **în condiții de plată cash**, la un curs de referință de **4,9675 Ron/Euro**, acestea urmând a se modifica și a nu mai fi valabile în eventualitatea apariției unor schimbări semnificative în nivelul veniturilor previzionate sau a rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare sau al cursului de schimb valutar, ulterioare evaluării.

1.7. Data estimării valorii. Inspectia proprietatii

Data evaluării este **20.01.2025**, la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Estimarea valorii juste/de piață s-a făcut luând în considerare nivelul prețurilor lunilor sept 2024÷ ianuarie 2025, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.

Inspectia proprietății a fost efectuată de evaluator în perioada 09.04.2024. La această operațiune a fost însoțit de dl Primar Roca Vasilica care a furnizat datele și documentele cerute și au fost fotografiate elementele relevante ale proprietății.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații:

- ✓ situația juridică a proprietății imobiliare;
- ✓ planul de ansamblu și suprafețele construcțiilor;
- ✓ utilizarea actuală;
- ✓ informații privind piața imobiliară locală (prețuri, chirii, tranzacții cu imobile similare, etc.);
- ✓ alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ✓ reprezentantul proprietarului care, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, tehnico-economică, utilizare, reparații, etc.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor

furnizate;

- ✓ informatii despre piata imobiliara obtinute de la alti participanti pe piata locala si agentii imobiliare;
- ✓ presa de specialitate si internet (olx.ro).

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.

Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata.

Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice puse la dispozitie de catre client se presupun a fi corecte.

Evaluarea este bazata pe informatiile din documentele furnizate de client S.C. AECA SRL , considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului. Documentele care pot fi luate in considerare pentru realizarea rapoartelor de evaluare trebuie sa fie furnizate numai de catre client. ca documente atasate la cererea pentru evaluarea proprietatii.

Obiectivul evaluarii nu este verificarea autenticitatii documentelor de proprietate sau alte investigatii referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate in raportul de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice si fizice care pot apare dupa data evaluarii si care pot influenta valoarea proprietatii.

Se presupune ca proprietatea imobiliara evaluata nu are alte aspecte ascunse decat cele mentionate in raportul de evaluare referitoare la teren sau structura cladirii.

Evaluatorul nu realizeaza analiza geotehnica a terenului sau analiza tehnica a cladirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate in considerare la evaluare.

Evaluatorul nu este expert de mediu si nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietatii dar orice factor vizibil de contaminare si poluare va fi luat in considerare in raportul de evaluare.

Se presupune ca toate licentele si autorizatiile pot fi reinoite pentru orice utilizare potentiala.

Toate rapoartele de evaluare efectuate de evaluatori sunt confidentiale in relatia beneficiar evaluator.

Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile pornind de la premisa ca acestea sunt adevarate si corecte. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acesteia si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

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. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client sau reprezentantii acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

Prezentele ipoteze pot fi completate in cazul in care evaluatorul considera necesar in functie de specificul fiecarei proprietati evaluate.

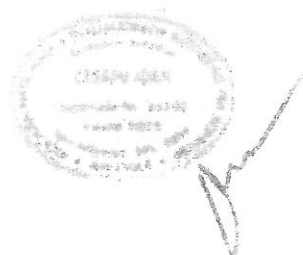
1.10. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționati.
- Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

1.11. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca:
Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR – Bucuresti, 2022 aplicând principiile conținute în Standardele de Evaluare SEV (SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV102-Documentare si conformare , SEV 103-Raportare, SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 300-Evaluari pentru raportarea financiara) si Ghidurile de evaluare (GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile). Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.

- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, cu Standardele de Evaluare ANEVAR Ed. 2022;
- Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru titular EPI;EBM al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare.
- Scopul evaluarii este determinarea valorii juste/de piata in conformitate cu Standardele Evaluare ANEVAR ED. 2022. Valorile estimate sunt valabile pentru data de 16.04.2024 iar inspectia s-a facut in 09.04.2024.



Evaluator autorizat:
ec. Casapu Ioan
Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica

Obiectul evaluării - Proprietatea evaluată este de tip administrativ si este constituita din urmatoarele active fixe corporale:

A. Constructii speciale drumuri – domeniu public:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categori a de folosinta	S (mp)
	<i>Drumuri de exploatare din care :</i>		
1	Drum comunal cu imbracaminte de pietris		2.231
2	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	1.896
		DR	335

Proprietatea este situata pe teritoriul administrativ al comunei Sagna, judetul Neamt.

Descrierea juridica: Bunurile imobile evaluate prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea Comunei Sagna . Asa cum rezulta din Listele de inventariere ale bunurilor care apartin domeniului public si domeniului privat al comunei Sagna si Hotararii Consiliului Local Sagna , dreptul de proprietate este deplin.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezentul raport se evalueaza tot ceea ce tine de teren si constructii, amintim ca piesele de mobilier si alte bunuri mobile care reantregesc in prezent proprietatea evaluata, nu sunt luate in considerare de evaluator si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

2.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare

2.3.1. Informații despre localitate

Sagna este o comună în județul Neamț, formată din satele Lutca, Sagna (reședința) și Vulpășești.

Comuna se află în estul județului, pe DJ 207D, la 60 km față de Municipiul Piatra Neamț și 6 km față de Municipiul Roman, pe malurile Siretului (predominant pe cel stâng, pe cel drept aflându-se doar satul Lutca). Este traversată de șoseaua județeană DJ207A, care o leagă spre vest de Roman (unde se termină în DN2) și spre nord-est de Bâra, Boghicea și mai departe în județul Iași de Sinești și Popești. La Sagna, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ207K, care duce spre nord la Doljești și mai departe în județul Iași la Butea (unde se termină în DN28). Prin comună trece și calea ferată Roman-Buhăiești, pe care este deservită de halta de mișcare Sagna și de halta Vulpășești.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Sagna se ridică la 3.883 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.911 locuitori.

Vecini:

La nord comun Tămășeni, Doljești, Bâra

La est comuna Stănița, Poienari

La sud comuna Gâdinți

La vest Municipiul Roman și comuna Cordon

Suprafata: 5449 ha

Intravilan: 535 ha

Extravilan: 4914 ha

Activitati specifice zonei:

Agricultură

Creșterea animalelor

Mică industrie

Activitati economice principale:

Comerț

Exploatare agregate mineraliere

Mică industrie

Obținere cărămizi arse

Facilitati oferite investitorilor:

Drumuri principale modernizate

Drumuri secundare în curs de modernizare

Distanța mică față de DE 85 și Municipiul Roman

Rețele edilitare în curs de finalizare în satul Sagna

Forță de muncă existentă pe plan local

Asigurarea cu utilitati: Zona in care se afla proprietatea evaluata dispune de urmatoarele utilitati:

- retea de energie electrica
- retele de apa
- retele de canalizare
- drumuri pietruite/asfaltate

Terenurile intravilane aferente constructiilor dispun de utilitatile enumerate anterior. Terenurile intravilane fara constructii dispun de utilitati la distante de peste 100 m. Terenurile extravilane (arabile, pasuni, neproductive) nu dispun de utilitati in apropiere.

2.5. Descrierea amenajarilor si constructiilor

Descrierile si caracteristicile tehnice ale constructiilor se regasesc in fisele din Anexe.

2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente :

Ca si alte zone ale tarii, judetul Neamt a fost afectat de schimbarile economice si a fost marcat de declinul economic, acesta resimtindu-se in scaderea puternica a constructiilor si investitiilor.

Scaderea economica in tara a influentat si scaderea economica a judetului si implicit si puterea de cumparare a populatiei, ceea ce afecteaza piata proprietatilor imobiliare de tip industrial, comercial, locuinte, terenuri, turism, etc.

Cererea la nivelul zonei pentru acest tip de bunuri imobile este la un nivel relativ scazut cu perspectiva de scadere in urmatorii ani. Pe termen lung perspectivele sunt in acest moment incerte. Totodata pentru o buna functionare a pietei imobiliare, este necesar ca activitatile economice sa se dezvolte progresiv si sa se creeze noi locuri de munca.

In prezent piata cu cerere moderata-piata in declin, se fac foarte putine tranzactii, oferta este mai mare decat cererea, posibil preturi in scadere si in perioada urmatoare.

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.1. Analiza pietei imobiliare

Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirasilor tipici.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Proprietatea evaluata este de tip administrativ, amplasata in zona de nord a judetului Bacau pe teritoriul administrativ al comunei Sagna.

Avand in vedere tipul proprietatii, nu putem vorbi despre o piata imobiliara specifica proprietatii evaluate. Tranzactiile sunt rare, concretizandu-se in concesiunea sau inchirierea de terenuri.

Analiza ofertei

Valorile mari practicate in perioada de boom imobiliar, au mentinut o tendinta de oferte cu preturi ridicate, neadaptate cerintelor actuale, tranzactiile efectiv incheiate fiind identificate ocazional si la intervale mari de timp, scaderile generale fiind insa puternice.

Oferta pentru vanzarea de terenuri din comuna Beresti-Bistrita si zonele limitrofe este prezentata in Anexe.

Analiza cererii

Cererea este in continuare puternic afectata de situatia economica generala si de incertitudinile unei linii clare pe termen scurt si mediu, multe persoane si investitori preferand sa ramana in expectativa, urmarind in primul rand oferte cu preturi mult diminuate.

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta cerere pentru achizitionarea sau inchirierea de terenuri si spatii comerciale.

Cererea pentru un anumit spatiu este influentata foarte mult atat de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului sau, a potentialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilitatile de parcare, etc cat si de

caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilitati de expunere la strada, dotari cu utilitati, probleme tehnice ale spatiului.

Se preconizează că, odată cu iesirea din criza economică, va crește și cererea în domeniul spațiilor de închiriat.

Echilibrul pietei

În pofida scaderii preturilor din ultimii ani, între oferta și cererea de pe piața nu s-a creat încă echilibrul necesar pentru o funcționare la parametri optimi a acestui sector, dar ritmul de scădere este unul mult mai lent. Accesul la creditare drastic restricționat, atât de condițiile impuse de BNR și condițiile aplicate de către băncile comerciale, veniturile la un nivel mic în raport cu oferta imobiliară, incertitudinile pe plan internațional și mai ales în zona euro, au condus la opinia unui trend negativ. Din acest motiv, tendința generală va fi de scădere ușoară, pe termen mediu, pentru proprietățile din zona proprietății evaluate.

3.2. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR – București, 2018 ca fiind „*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*”

Utilizare permisă legal:

- în toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de legislația existentă. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Utilizare posibilă fizic:

- dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic etc.).

Utilizare fezabilă financiar:

- utilizările care au îndeplinit cele două criterii anterioare (utilizări permise legal și fizic), sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare a terenului:

- dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de pe piață pentru cea utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizări, se țin cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietății și de caracteristicile pieței imobiliare.

Cea mai bună utilizare trebuie analizată astfel:

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

Având în vedere tipul proprietății evaluate, cea mai bună utilizare a acesteia este cea actuală.

CAPITOLUL 4. EVALUARE

Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

4.1. Abordarea prin piață

Această metodă pleacă de la premisa că prețurile pentru proprietăți sunt determinate de către piață. Astfel, o indicație asupra valorii de piață poate fi calculată după o studiere a prețurilor de pe piață pentru proprietățile competitive și comparabile pe respectivul segment de piață.

Pe această bază, Standardele de Evaluare precizează că, atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendința de a defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății subiect. După ce au fost colectate și verificate informații privind vânzările sau ofertele, au fost selectate și analizate unul sau mai multe criterii de comparație. Criteriile de comparație pe care cumpărătorii sau vânzătorii de pe o anumită piață le utilizează în deciziile de cumpărare sau vânzare sunt caracteristicile specifice ale proprietății și comparabilelor analizate, care conduc la variația prețului plătit pentru o proprietate imobiliară. Criteriile de comparație utilizează, de regulă, două componente pentru a genera un factor (de exemplu preț pe unitatea de măsură sau rata rezultată prin raportarea prețului de vânzare a proprietății la venitul său net, altfel numit multiplicatorul venitului net) care poate reflecta precis diferențele dintre proprietăți similare.

Astfel, pentru realizarea comparației directe între o proprietate comparabilă vândută sau ofertată și proprietatea evaluată, evaluatorul ia în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare. Având în vedere tipul proprietății evaluate, nu a fost utilizată aceasta metoda de evaluare.

4.2. Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute prin exploatarea spațiilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietate) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din închirierea proprietății. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rată de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare. S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere. Cu alte cuvinte spațiile au valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul brut efectiv (VBE), este venitul obținut din închirierea imobilelor amendat cu gradul de ocupare;
- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozit, cheltuieli cu asigurarea) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași;
- rata de capitalizare (c), ce reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile, sau poate fi dedusă din ratele de fructificare așteptate de investitor pentru proprietăți similare.

Relația de calcul este:

$$V = VNE / c$$

Având în vedere tipul proprietății evaluate, nu a fost utilizată aceasta metoda de evaluare.

4.3. Abordarea prin cost

Datorita conditiilor economice specifice tarii noastre (informatii insuficiente privind tranzactiile, instabilitate legislativa, etc.) exista proprietati carora nu li se poate stabili o valoare justa/de piata. Evaluatorul nu are cunostinta despre tranzactii suficiente de proprietati similare si comparabile cu cea evaluata.. In aceste situatii se poate determina un alt tip de valoare: valoare de cost de inlocuire net (CIN), pentru care Standardele de Evaluare ANEVAR – Bucuresti, 2022 accepta definitie. In intelesul ghidului GEV 630, *"Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la prefurile curente de la data evaluării, o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate, utilizand materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale."* CIN se bazeaza pe o estimare a valorii de piata a terenului (daca este cazul) la care se adauga costul de inlocuire net (sau de reconstructie) al constructiilor. Rezultatul este o combinatie intre elemente de piata si nebazate pe piata.

Abordarea prin costuri presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat.

Valoarea cladirilor este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire), din care se deduc o serie de elemente de depreciere fizica, functionala si economica.

Relatia de calcul este:

$$\text{Valoarea bunului} = \text{Cost de inlocuire} - \text{Depreciere fizica} - \text{Depreciere functionala} - \text{Depreciere economica}$$

in care:

Costul de inlocuire se determina prin metoda costurilor segregate, ceea ce presupune estimarea costului actual prin comparare cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei constructii similare care include cantitatea reala de materiale utilizate, manopera, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc., in conformitate cu „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire” Editura IROVAL-Bucuresti-2009/2010, “Indici de actualizare” Editura IROVAL-Bucuresti-2014, autor Corneliu Schiopu.

Deprecierea fizica este pierderea de valoare ca rezultat al utilizarii si uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu. Deprecierea a fost estimata avand in vedere prevederile „Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1"Constructii", (aviz nr.67/23.08.1999 al Consiliului Tehnico Stiintific din MLPAT), tinand seama de starea tehnica a cladirilor si de ponderea orientativa a subansamblelor constitutive ale mijloacelor fixe de natura „Cladiri”. Se stabileste gradul de depreciere fizica al fiecarui subansamblu, prin vizualizare directa, discutii si documentare la fata locului. Estimarea este prezentata in Anexa 2.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau al instalatiilor si echipamentelor atasate.

Deprecierea economica este pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

In Anexa 2 este prezentat modul de calcul a costului de inlocuire si estimarea depreciierilor.

$$CIN_{\text{constructii domeniu public}} = 55.775 \text{ RON}$$

Valoarea justa/de piata a constructiilor estimata prin abordarea prin cost – metoda costului de inlocuire net este:

$$V_{j \text{ constructii domeniu public}} / V_p = 55.775 \text{ RON}$$

CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Evaluarea a fost intocmita utilizand metoda costului de inlocuire net din cadrul abordarii prin cost, pentru constructii, obținându-se următoarele valori:

A. Constructii speciale drumuri – domeniu public :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categoria de folosinta	S (mp)	Val. inv. 31.12.2024 (ron)	Valoare justa/piata 20.01.20254 (ron)	Valoare inventar 20.01.2025 (ron)
	Drumuri din pietris din care :	DR	2.231	0	55.775	55.775
1	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	1.896	0	47.400	47.400
2	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	335	0	8.375	8.375

5.2. Concluzia asupra valorii

Estimarea valorii juste/de piață a proprietății s-a făcut pe baza rezultatelor obținute prin aplicarea celor două abordări: abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin cost pentru constructii. Utilizarea acestor două metode a fost posibilă în contextul în care proprietatea evaluată este reprezentată de constructii cu caracter social administrativ, iar scopul evaluării este estimarea valorii juste/de piata pentru raportarea financiara.

Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia evaluatorului, **valoarea justa/de piață cea mai probabilă a proprietății evaluate, la data evaluării, este în prețuri care nu conțin cota T.V.A. de 19%, (având în vedere tipul acestei proprietăți), de:**

55.775 ron

din care :

Valoare justa/de piata - Domeniu Public:

55.775 ron

Nr. crt.	Denumirea bunului	Categoria de folosinta	S (mp)	Val. inv. 31.12.2024 (ron)	Valoare justa/piata 20.01.20254 (ron)	Valoare inventar 20.01.2025 (ron)
	Drumuri din pietris din care :	DR	2.231	0	55.775	55.775
1	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	1.896	0	47.400	47.400
2	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	DR	335	0	8.375	8.375

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de stadiul fizic al proprietății imobiliare și destinația acesteia;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora , pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Evaluator autorizat:

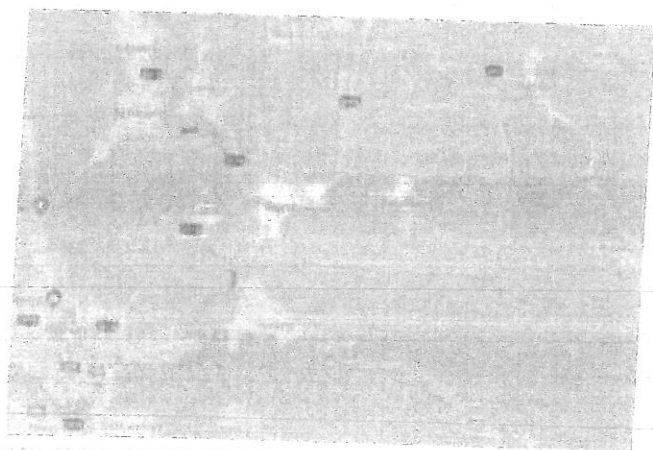
ec. Casapu Ioan

Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

ANEXE

- HARTI
- IMAGINI PROPRIETATE
- ANEXA NR.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE
- ANEXA NR.2 METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET
- COMPARABILE
- DOCUMENTE PUSE LA DISPOZIȚIE DE PROPRIETAR

AMPLASAMENT



I DRUMURI COMUNALE

ANEXA : CALCUL VALOAREA DE PIATA DRUMURI SI PODURI
(DRUMURI COMUNALE , DE PAMANT , ASFALTATE)
PROPRIETAR COMUNA DOLESTI , JUDETUL NEAMT

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil evaluat	Anul dobandirii	Structura P(pamant) si PIE(pietris) si A(asphalt)	L (m)	I (m)	Scd	Val catalog lei/mp Ad	Crb(costul de reconstructie brut (lei)	Deprecierea fizica %	Deprecierea fizica (lei)	Costul de inlocuire net (lei)	Valoarea de piata (lei)
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	2024	Pie	379	5	1,896	25	47,400	0%	0	47,400	47,400
2	Drum comunal cu imbracaminte de pietris	2024	Pie	67	5	335	25	8,375	20%	1,675	6,700	6,700
3	total	x	X	x	x	2,231	25	55,775	20%	11,155	44,620	44,620

Surse calcul abordarea prin cost: - Catalog de revaluare nr. 133, Fisa nr. 5 - Drum de acces sau de exploatare la intreprinderi in afara incintei

- "Buletinul constructiilor" volumul 2, Anexa nr. 17 - Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, 2000

Catalog Costuri de reconstructie costuri de inlocuire , cladiri industriale , comerciale , agricole si constructii speciale , autor Corneliu Schiopu
Ed IROVAL Bucuresti , ed 2023 , pagina de carte 199 , Drumuri , platforme alei si cale ferata industriala

[illegible]

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI DRUMURI, PLATFORME, ALEI ȘI CALE FERATĂ INDUSTRIALĂ AUGUST 2023 - 31 IULIE 2024

Denumire	Simbol	pret carte	indice 2023 - 2024	post curent 2023 - 2024
Drum beton de 20 cm pe pat de balast cu acostament	DRMBET	223.5	2.7487	614.3
Drum asfaltat cu macadam cilindrat cu acostament	DRMASF	161.3	2.3528	379.5
Drum beton borduri între blocuri	BRMBRD	270.5	2.2711	614.3
Drum asfaltat lățime 3,5 m cu borduri	DRMASFB	208.3	3.6192	753.9
Alei asfalt	ALEIASF	151.9	3.2604	495.3
Parcări betonate cu pavele autobocante	PBPAB	536.9	2.0504	1,100.9
Pavele 20 cm cu rosturi	PLTFR	235.0	2.6071	612.7
Platformă betonată cu borduri și asfalt	PLTFBA	248.8	2.5093	624.3
Platformă dale colorate	PLTFDA	322.9	1.7250	557.0
Cale ferată industrială	CALEIND	2,265.6	2.5041	5,673.3

pag. carte: 199

6.4. PODETE RUTIERE

1 AUGUST 2023 - 31 IULIE 2024

PODETE TUBULARE SI OVOIDALE - LATIME DRUM 5 M SI 7 M

TIP C-TII SPECIALE	SUBSIST	Simbol	pret carte	indice 2023 - 2024	post curent 2023 - 2024
PODET TU	PODET TU				
LATIME DRUM		PODET500	21,306.7	2.0628	43,951.5
5M		PODET800	34,532.3	2.1115	72,915.0
		PODET1000	41,646.0	2.0263	84,387.3
		drum cu latime carosabil de 7,5 m			
PODET TU	PODET TU				
LATIME DRUM		PODET7,5-500	31,960.0	1.7800	56,888.8
7M		PODET7,5-800	51,798.4	2.1115	109,372.3
		PODET7,5-1000	62,469.1	2.0263	126,581.1
PODET OVOIDAL	PODET OVOID				
		PODOVOID5	37,812.4	0.9922	37,517.5
		PODOVOID7,5	58,223.5	1.0559	61,478.2

pag. carte: 126

PODETE DALATE CU INFRASTRUCTURA TOTAL MONOLIT+LATIME DRUM 5 M SI 7 M

TIP	SUBSIST	Simbol	pret carte	indice 2023 - 2024	post curent 2023 - 2024
C-TII SPECIALE					
PODET DAL	INFRA PO	INFRDR5	31,616.5	1.8091	57,197.4
PREFABRICA	DESCHIDE	DALE2	32,384.0	1.5645	50,664.8
DESCHIDER	DESCHIDE	DALE3	37,919.6	1.5645	59,325.2
PODET	DESCHIDE	DALE4	41,737.5	1.5645	65,298.3
	DESCHIDE	DALE5	45,932.4	1.5645	71,861.2
SISTEM RUT	DRUM BA	DRBALAST	3,395.4	1.3014	4,418.8
AFERENT	DRUM BE	DRBB	5,738.9	2.2615	12,978.5
PODET	DRUM BE	DRBBA	7,982.2	2.3676	18,898.7
drum cu latime carosabil de 7,5 m					
PODET DAL	INFRA PO	INFRDR7,5	47,424.8	1.9686	93,360.5
PREFABRICA	DESCHIDE	DALE2	35,827.8	1.5645	56,052.6
DESCHIDER	DESCHIDE	DALE3	42,755.6	1.5645	66,891.1
PODET	DESCHIDE	DALE4	49,505.0	1.5645	77,450.6
	DESCHIDE	DALE5	53,346.2	1.5645	83,460.1
SISTEM RUT	DRUM BA	DRBALAST	5,093.1	1.3014	6,628.2
AFERENT	DRUM BE	DRBB	8,608.3	2.2615	19,467.7
PODET	DRUM BE	DRBBA	11,973.3	2.3676	28,348.0

pag.carte: 127

PODETE DALATE CU INFRASTRUCTURA MONOLIT+PREFABRICATE
LATIME DRUM 5 M SI 7 M

TIP	SUBSIST	Simbol	pret carte	indice 2023 - 2024	post curent 2023 - 2024
C-TII SPECIALE					
PODET DAL	INFRA PO	INFRDRPREF	40,746.9	2.3576	96,064.9
PREFABRICA	DESCHIDE	DALE2	32,384.0	1.5645	50,664.8
DESCHIDER	DESCHIDE	DALE3	37,919.6	1.5645	59,325.2
PODET	DESCHIDE	DALE4	41,737.5	1.5645	65,298.3
	DESCHIDE	DALE5	45,932.4	1.5645	71,861.2
SISTEM RUT	DRUM BA	DRBALAST	3,395.4	1.3014	4,418.8

pag.carte: 128

AFERENT PODET	DRUM BE	DRBB		5,738.9	2.2615	12,978.5
	DRUM BE	DRBBA		7,982.2	2.3676	18,898.7
drum cu latime carosabil de 7,5 m						
PODET DAL	INFRA PO	INFRDR7,5				
PREFABRICA DESCHIDER PODET	DESCHIDE	DALE2				
	DESCHIDE	DALE3				
	DESCHIDE	DALE4				
	DESCHIDE	DALE5				
SISTEM RUT	DRUM BA	DRBALAST				
AFERENT PODET	DRUM BE	DRBB		5,093.1	1.3014	6,628.2
	DRUM BE	DRBBA		8,608.3	2.2615	19,467.7
PODETE CU INFRASTRUCTURA CADRE PREFABRICATE SI SISTEM RUTIER				11,973.3	2.3676	28,348.0
LATIME DRUM 5 M SI 7 M						

C-TII SPECIALE			Simbol	pret carte	indice 2023 - 2024	cost curent 2023 - 2024
INFRA	DESCHIDE		DALE2	65,122.5	1.5645	101,884.2
CADRE	DESCHIDE		DALE3	71,144.4	1.5645	111,305.4
PODET	DESCHIDE		DALE4	75,422.4	1.5645	117,998.3
SISTEM RUT	DRUM BA		DRBALAST			
AFERENT	DRUM BE		DRBB	3,395.4	1.3014	4,418.8
PODET	DRUM BE		DRBBA	5,738.9	2.2615	12,978.5
			drum cu latime carosabil de 7,5 m	7,982.2	2.3676	18,898.7
INFRA	DESCHIDE		DALE2	78,056.4	1.5645	122,119.2
CADRE	DESCHIDE		DALE3	88,248.5	1.5645	138,064.8
PODET	DESCHIDE		DALE4	90,265.8	1.5645	141,220.8
SISTEM RUT	DRUM BA		DRBALAST			
AFERENT	DRUM BE		DRBB	5,093.1	1.3014	6,628.2
PODET	DRUM BE		DRBBA	8,608.3	2.2615	19,467.7
				11,973.3	2.3676	28,348.0

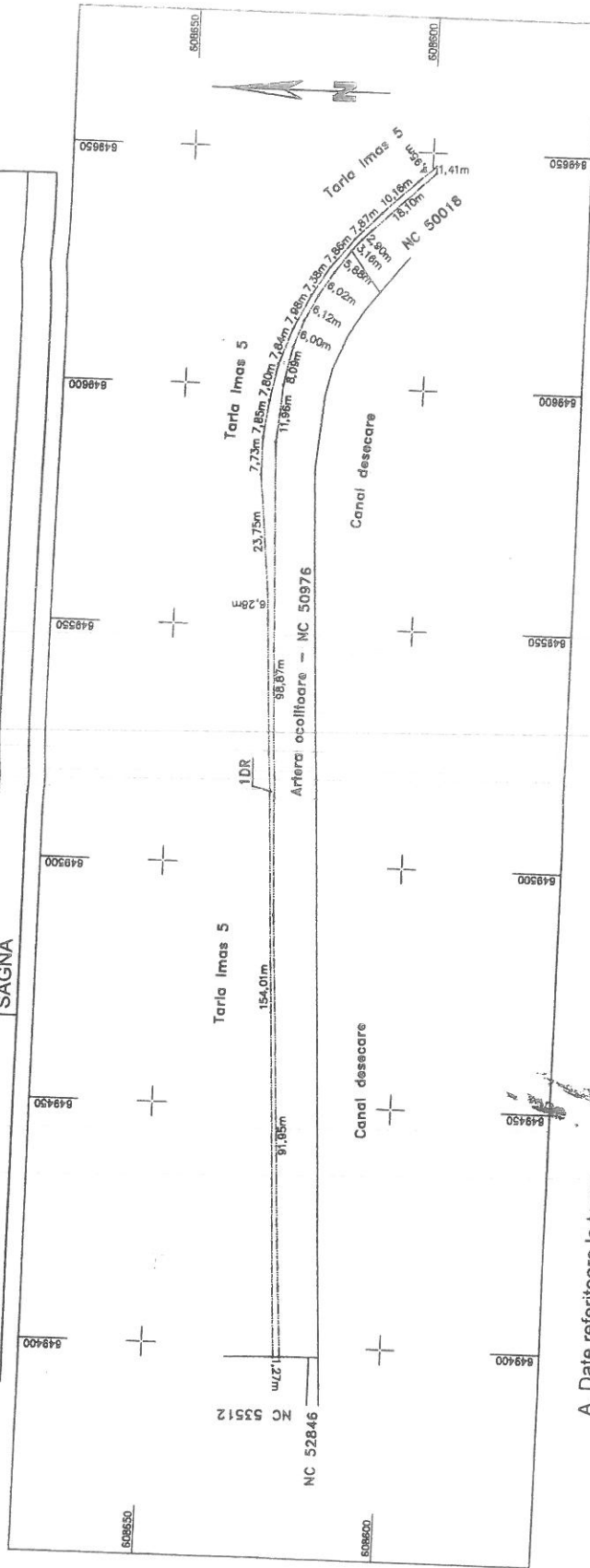
Indicii de actualizare

pag. carte: 129

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului
	335 mp
Adresa imobilului	
Extravilan Com. Sagna, Tarla "Imas 5", Jud. Neamt	
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
SAGNA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	DR	335	Imobil neimprejmuit.
Total		335	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Executant: SC MAYAKYR SRL
Seria RO-B-J, nr. 1829
Ing. CHIRA A. Daniel
Seria RO-NT-F, nr. 0059

Daniel Chira
Digitally signed
by Daniel Chira
Date: 2024.11.07
13:04:30 +02'00'

Data : 07.11.2024

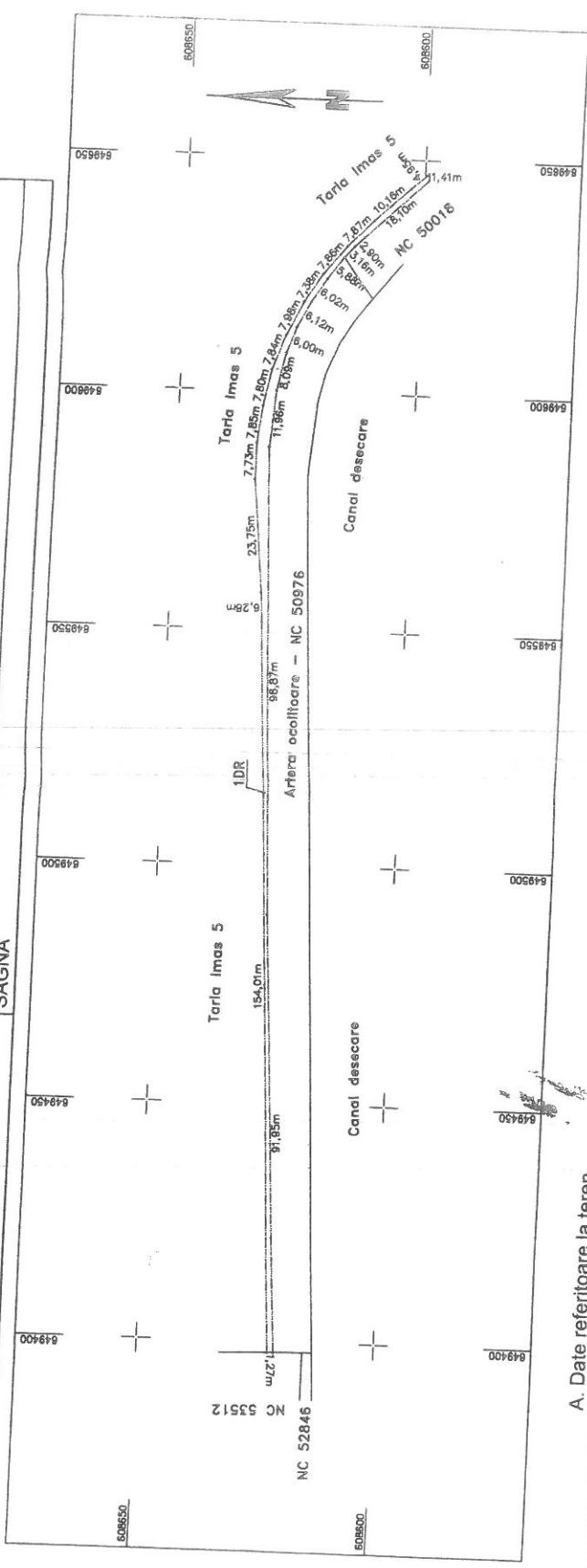
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contact	X [m]	Y [m]	Dist. [m]
1	608622.5312	649397.7506	649551.5506	156.000
2	608630.3799	649551.5506	649551.5506	0.280
3	608630.7665	649551.5506	649551.5506	0.280
4	608633.2071	649581.4547	649581.4547	0.280
5	608633.2357	649581.4547	649581.4547	0.280
6	608632.3419	649596.9852	649596.9852	0.280
7	608630.8591	649604.6422	649604.6422	0.280
8	608628.1304	649612.0020	649612.0020	0.280
9	608620.1562	649619.1265	649619.1265	0.280
10	608615.8659	649625.4030	649625.4030	0.280
11	608610.3629	649631.6024	649631.6024	0.280
12	608610.3629	649637.2334	649637.2334	0.280
13	608602.8735	649644.1040	649644.1040	0.280
14	608599.1337	649645.9248	649645.9248	0.280
15	608599.0863	649645.9248	649645.9248	0.280
16	608612.2960	649631.5500	649631.5500	0.280
17	608614.3450	649629.1310	649629.1310	0.280
18	608616.4310	649629.1310	649629.1310	0.280
19	608619.8090	649624.3200	649624.3200	0.280
20	608623.0270	649619.2370	649619.2370	0.280
21	608623.8880	649613.8260	649613.8260	0.280
22	608628.0010	649608.2120	649608.2120	0.280
23	608629.0010	649600.2940	649600.2940	0.280
24	608630.5970	649588.3600	649588.3600	0.280
25	608626.5550	649583.5830	649583.5830	0.280
26	608621.2621	649597.7890	649597.7890	0.280

S = 335 mp

Acta la H.C.L nr 46 din 31.01.2025

PLAN DE SITUATIE
Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului
	335 mp	Extravilan Com. Sagna, Tarla "Imas 5", Jud. Neamt
Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)		
SAGNA		



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	DR	335	Imobil neimprejmuit.
Total		335	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Executant: SC MAYAKYR SRL
Seria RO-B-J, nr. 1829
Ing. CHIRA A. Daniel
Seria RO-NT-F, nr. 0059

Daniel Chira
Digitally signed
by Daniel Chira
Date: 2024.11.07
13:04:30 +02'00'

Data : 07.11.2024

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Latitudine	Longitudine
	X [m]	Y [m]	DG [°]	UT [m]
1	608622.5312	649397.7500	45.000	156.000
2	608630.3799	649551.5590	45.290	21.290
3	608630.7665	649557.8286	45.290	21.290
4	608633.2071	649581.4597	45.370	27.370
5	608633.2357	649583.1849	45.370	27.370
6	608632.3419	649596.9852	45.380	33.380
7	608630.8591	649604.6422	45.380	33.380
8	608628.1504	649612.0020	45.380	33.380
9	608620.6827	649619.1265	45.380	33.380
10	608615.8339	649625.4030	45.380	33.380
11	608610.3624	649631.6024	45.380	33.380
12	608610.3624	649631.6024	45.380	33.380
13	608602.8735	649647.3415	45.410	39.410
14	608599.0863	649645.9280	45.410	39.410
15	608599.0863	649633.5590	45.410	39.410
16	608612.2960	649631.5040	45.410	39.410
17	608616.4310	649629.1310	45.410	39.410
18	608613.8090	649624.3200	45.410	39.410
19	608625.0270	649619.3270	45.410	39.410
20	608625.0270	649613.8260	45.410	39.410
21	608629.6600	649608.2044	45.410	39.410
22	608629.6600	649608.2044	45.410	39.410
23	608630.5970	649608.2044	45.410	39.410
24	608626.5550	649608.2044	45.410	39.410
25	608626.5550	649608.2044	45.410	39.410
26	608621.2621	649397.7500	45.000	156.000

S = 335 mp