

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAGNA
JUDEȚUL NEAMȚ
PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr.7978 din 10.12.2024

privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 1.338 mp teren situat în intravilanul satului Sagna ce aparține domeniului privat al Comunei Sagna

Consiliul local al comunei Sagna, județul Neamț întrunit în ședință în data de 16.12.2024;
Luând act de:

- Cererea nr.4812 din 06.08.2024 prin care numiții Giurgi Doru și Giurgi Cecilia domiciliați în satul Sagna au solicitat cumpărarea terenului, în calitatea lor de proprietari ai construcției edificată pe această suprafață de teren;
- Raportul de evaluare nr.65 din 10.12.2024 întocmit de S.C. EVALUĂRI CASAPU S.R.L. – evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria comunei Sagna sub nr.7975 din 10.12.2024;
- Referatul de aprobare nr.7979 din 10.12.2024 prezentat și susținut de primarul comunei Sagna, inițiatorul proiectului de hotărâre nr.7978 din 10.12.2024;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sagna, înregistrat cu nr.7980 din 10.12.2024;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sagna;

Având în vedere:

- H.C.L. Sagna nr.62 din 27.12.2016 privind actualizarea inventarului bunurilor domeniului privat al Comunei Sagna;

În conformitate cu prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b) coroborate cu ale art.364 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art.139 și ale art.196, alin.1, lit.,a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1 - Se aprobă raportul de evaluare asupra terenului solicitat, întocmit de către evaluatorul autorizat S.C. EVALUĂRI CASAPU S.R.L., prin care s-a stabilit valoarea de piață a terenului de 45.228 lei, respectiv 9.092 euro, conform anexei la prezenta.

Art.2 - Se aprobă vânzarea directă a terenului cu suprafața de 1.338 mp aparținând domeniului privat al comunei Sagna, situat în satul Sagna, Calea Romanului, nr.192, având nr.cadastral 54547, către proprietarii construcției, respectiv Giurgi Doru și Giurgi Cecilia domiciliați în satul Sagna, cu valoarea de 45.228 lei;

Art.3 - Primarul comunei va asigura încheierea contractului de vânzare în formă autentică, urmând ca taxele să fie suportate de cumpărători.

Art.4 - Secretarul general comunei va asigura înaintarea prezentei persoanelor și instituțiilor interesate.

Inițiator,
Primar, Vasilică ROCA

Avizează,
Secretar general al comunei, Petronela ADAM

Adoptată în ședința publică ordinară din data de 16.12.2024, cu un număr de ____ voturi „pentru”, ____ „abțineri” și ____ voturi „împotriva”, exprimate de un număr de ____ consilieri locali prezenți la ședință din numărul total de ____ consilieri în funcție

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL SAGNA
Nr.7979 din 10.12.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 1.338 mp teren situat în intravilanul satului Sagna ce aparține domeniului privat al Comunei Sagna

Potrivit prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, imobilele proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale se pot vinde prin licitație publică sau prin negociere directă, după caz, la un preț de vânzare stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local.

Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluator atestat ANEVAR Casapu Ioan pentru terenul în suprafață de 1.338 mp în urma solicitării de cumpărare a acestuia de către proprietarii construcției.

Terenul este situat în satul Sagna, Calea Romanului, nr.192 și este concesionat către Giurgi Doru și Giurgi Cecilia cu Contract de concesiune nr.622 din 22.02.2001 și Act adițional nr.1 din 08.02.2013 la Contractul de concesiune nr.622/2001 , proprietarii construcției edificată pe acest teren.

Față de cele menționate și pentru răspunderea solicitărilor cetățenilor, nu în ultimul rând atragerea de fonduri la bugetul local, se propune aprobarea în cadrul ședinței consiliului local a acestui proiect de hotărâre.

Primar,
Vasilică ROCA

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL SAGNA
Nr.7980 din 10.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 1.338 mp teren situat în
intravilanul satului Sagna ce aparține domeniului privat al Comunei Sagna

Terenul în suprafață de 1.338 mp face parte din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Sagna aprobat prin H.C.L. nr. 62 din 27.12.2016 privind completarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Sagna.

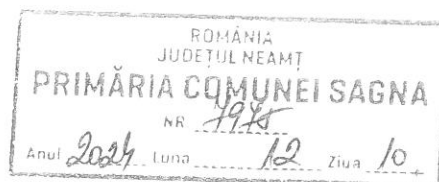
Acest teren este situat în satul Sagna, comuna Sagna, având numărul cadastral 54547, este înscris în Cartea Funciară nr. 54547 a U.A.T. Sagna și este concesionat cu Contractul de concesiune nr.622 din 22.02.2001.

Având în vedere cererea depusă la Primăria Sagna de către proprietarii construcției, prin care solicită cumpărarea terenului, a fost necesară întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat pentru stabilirea valorii de piață.

În urma raportului pregătit pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) a rezultat o valoare de piață de 9.092 euro, respectiv 45.228 lei.

Întocmit,
Responsabil urbanism
Petronela FELECANU

Nr.65/10.12.2024



S.C. EVALUARI CASAPU SRL

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

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren 1.338 mp

situat in intravilanul localitatii Sagna , Calea Romanului,
nr.192 , comuna Sagna, judetul Neamt



Decembrie 2024

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
SCOPUL EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	4
DATA EVALUARII.....	4
INSPECTIA.....	4
 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
1.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	6
1.5. TIPUL VALORII	6
1.6. DREPTURILE EVALUATE	7
1.7. DATA EVALUARII.....	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI.....	7
1.12. AMPLOAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE.....	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	9
 2. DESCRIEREA RAPORTULUI	10
2.1. ETAPELE PARCURSE.....	10
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	10
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA. METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	10
 3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE.....	12
3.1. DESCRIEREA JURIDICA	12
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	12
3.3. DATE DESPRE ZONA, LOCALITATE, VECINATATI SI AMPLASARE.....	12
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT.....	13
3.5. HARTA LOCATIEI	13
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	13
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE.....	13
 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	14
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	14
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI.....	14
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE.....	14
4.4. OFERTA.....	14
4.5. CEREREA	14
4.6. ECHILIBRUL PIETEI.....	14
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANDABILITATEA.....	14
 5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA	16
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	16

5.2.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	16
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
6.1.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	17
7.	ANEXE	18
8.	MENTIUNI FINALE	19
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	19
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRIMATE.....	19
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	20

10 Decembrie 2024

In atentie:	Clientul: Comuna Sagna
	Destinatarul: Comuna Sagna

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea terenului situat in intravilanul localitatii Sagna, Calea Romanului , nr.192 , comuna Sagna, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea terenului situat in intravilanul localitatii Sagna Calea Romanului , nr.192, comuna Sagna, judetul Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Sagna

Destinatarul: Comuna Sagna

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este determinarea valorii de piata in vederea vanzarii .

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren in suprafata de 1.338 mp, situat in intravilanul localitatii Sagna Calea Romanului , nr.192, comuna Sagna, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 54547, inscris in Cartea funciara nr. 54547-UAT Sagna.

Data evaluarii

Data evaluarii este 10.12.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 10.12.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Duban Florin (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
9.092 €	45.228 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 10.12.2024 – 4,9709 lei/euro



Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 10.12.2024 respectiv 4,9709 LEI/EUR;
- Valoarea estimata in LEI si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea proprietatii, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este neaparat liniara;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Date de identificare ale societatii:

CUI: 36549280

Data infintarii:

Inregistrarea la Registrul Comertului sub nr. J/27/844/2016

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 11232/2024.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Comuna Sagna

Destinatarul: Comuna Sagna

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este determinarea valorii de piata a terenului, in vederea vanzarii .

1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul evaluarii este reprezentat de un teren in suprafata de 1.338 mp, situat in intravilanul localitatii Sagna Calea Romanului , nr.192, comuna Sagna, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 54547, inscris in Cartea funciara nr. 54547-UAT Sagna.

Prezentarea cadastrala a bunului imobil este detaliata in Anexa 1.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat in prezentul Raport de evaluare este valoarea de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de

Evaluare (IVS 2013) precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Definitia valorii de piata: *"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Standardele ANEVAR aplicate in acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul General); SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 - Documentare si conformare ; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluarii detinute de comuna Sagna.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 10.12.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 10.12.2024.

1.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 in Documentarea pentru elaborarea evaluarii *"Evaluatorul trebuie sa precizeze masura in care a fost inspectata proprietatea imobiliara subiect si in care a fost efectuata orice investigatie"*.

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietatii subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piata, a rationamentului Evaluatorului si a altor surse de informatii mentionate in cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 10.12.2024 de catre dl Casapu Ioan, Evaluator, impreuna cu dl Duban Florin (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuata in data de 10.12.2024, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Terenul este amplasat in zona rezidentiala central a localitatii Sagna Calea Romanului , nr.192;
- 2 Utilitati: energie electrica, apa, canalizare.
- 3 Accesul: din drum asfaltat.

1.12. Amploarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectata vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

1.13. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor surse:

- Documentele puse la dispozitie de catre client;
- Informatii publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.multecase.ro, etc.);
- Informatii despre locatie cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii colectate la inspectie;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.

1.14. 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 considerate autentice precum si pe informatiile obtinute din inspectia la fata locului;
- 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 aparea 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;
- Acest raport de evaluare este confidential 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.

1.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul Clientului si al Destinatarului (daca exista). Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a Evaluatorului. Consimtamantul scris al Evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara Clientului si Destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

1.16. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 adoptate de ANEVAR si nu au intervenit devieri de la acestea.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață.

2.1. Etapele parcurse

- i. documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- ii. inspectia amplasamentului și a zonei;
- iii. stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- iv. selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- v. analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- vi. aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- vii. procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar."

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- i. să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- ii. să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- iii. cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii

de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu subiectul evaluarii.

Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridica

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se afla in proprietatea comunei Sagna. Asa cum rezulta din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Hotararea CL nr. 62/27.12.2016 – CL Sagna .
- Adev. Nr. 5483/11.09.2023 emisa de Primaria Comunei Sagna , jud. Neamt ;
- Certificat de atestare fiscala nr.5164/22.08.2023 emis de Primaria Comunei Sagna , jud. Neamt ;

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu e cazul.

3.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Sagna este o comună în județul Neamț, formată din satele Luțca, 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 Luțca). 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 Cordun

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

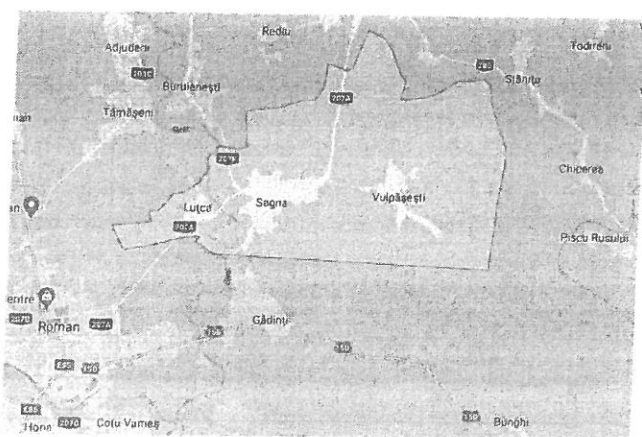
Facilitati oferite investitorilor:

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

3.4. Informatii despre amplasament

Terenul este amplasat in zona mediana rezidentiala a localitatii Lutca.
Accesul se face din drum asfaltat.

3.5. Harta locatiei



3.6. Descrierea proprietatii

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 1.338 mp situat in localitatea Sagna Calea Romanului , nr.192, comuna Sagna.

Utilitatile zonei: apa, energie electrica, canal.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente

Se gasesc oferte anexate la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de piata terenurilor amplasate in intravilanul comunei Sagna si zone limitrofe.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la $> 70\%$.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii trendul valorilor imobiliare este descendent ca urmare a situatiei economice scazute a populatiei, la nivelul tuturor tipurilor de proprietati imobiliare ca urmare a faptului ca in zona populatia cu varsta cuprinsa intre 20 - 45 <50 ani a plecat in strainatate pentru asigurarea unui trai decent celorlalti membri ai familiei, ca urmare a salarizarii deficitare, a ratei ridicate a somajului, a preturilor ridicate a produselor de baza, a faptului ca zona de nord est a tarii este cea mai saraca din tara etc.

Un efect major in prezent il are efectul legii darii in plata si cresterea avansului in ceea ce priveste achizitionarea de locuinte care influenteaza intregul domeniu de achizitii de imobiliare.

4.4. Oferta

Din studiul pietei specifice am constatat urmatoarele:

- In zona de amplasament a proprietatii subiect nu s-au identificat oferte similare cu subiectul supus evaluarii;
- In ceea ce priveste ofertele de vanzare de terenuri intravilane situate in zone limitrofe zonei de amplasare a proprietatii subiect, valoarea este cuprinsa in intervalul 5÷12 euro/mp in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre 2.500 mp÷5.500 mp.

4.5. Cererea

La data curenta se estimeaza o cerere redusa pentru proprietati similare;

- Pretul de vanzare variaza in functie de suprafetele de teren, categoria de folosinta, amplasare, utilitati;
- In prezent cererea este in stagnare, in general cumparatorii (persoane fizice sau investitori) fiind descurajati de mediul economic din prezent, fiind determinati si de conditiile actuale de creditare si de situatia economica la nivelul tarii.

4.6. Echilibrul pietei

Strict pe zona analizata se estimeaza un dezechilibru in sensul cererii care este foarte scazuta, iar in ceea ce priveste amplasamentele cu suprafete similare, oferta este modesta, piata fiind a cumparatorilor.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna;

2. Existenta utilitatilor (apa, energie electrica, canal).

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania;

Concluzie

Pentru amplasamentul evaluat, in prezent cererea este redusa datorita conditiilor nefavorabile de pe piata in ceea ce priveste puterea de cumparare, lipsa de capital a investitorilor si stagnarea investitiilor.

5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie principiul celei mai bune utilizari, care "ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar."

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci când stabileste pretul pe care ar fi dispus sa îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea în considerare a urmatoarelor:

- iv. sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata,
- v. sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia în considerare orice restrictii în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic,
- vi. cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, având în vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

In lipsa documentatiei urbanistice (certificat de urbanism valabil), Evaluatorul nu a putut face calcule privind cea mai buna utilizare.

Din datele colectate la inspectie, respectiv profilul zonei in care se afla amplasamentul, evaluatorul estimeaza ca cea mai buna utilizarea a terenului liber este utilizarea comerciala.

Ipoteza evaluarii este utilizarea curenta care se estimeaza a fi cea mai buna utilizare.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele anexate la prezentul raport de evaluare.

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea abordarii prin piata, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii acesteia, a scopului evaluarii precum si analizei celei mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata respectiv valorile de:

Valoarea de piata:	
9.092 €	45.228 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 10.12.2024 – 4,9709 lei/euro



7. ANEXE

Anexa 1:	Bilantul terenului
Anexa 2:	Abordarea prin piata. Evaluarea terenului
Anexa 3:	Valori finale din evaluare terenuri
Anexa 4:	Valori finale din evaluare terenuri. Valoare redeventa anuala
Anexa 5:	Fotografii proprietate
Anexa 6:	Comparabile vanzari terenuri

8. MENTIUNI FINALE

8.1. Declaratie privind conformitatea evaluarii (certificarea)

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, subsemnatul Casapu Ioan certific urmatoarele:

- i. Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- ii. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- iii. 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;
- iv. Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- v. Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- vi. 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;
- vii. 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 si Standardele de evaluare ANEVAR;
- viii. Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ix. Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- x. Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- xi. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru Titular 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;

8.2. Validitatea raportului de evaluare si a opiniilor exprimate

Prezentul raport de evaluare este valid numai in conditiile in care Clientul si-a indeplinit integral toate obligatiile contractuale inclusiv si fara a se limita la obligatiile de plata a pretului convenit conform contractului de prestari servicii incheiat intre parti. Neplata la termenenele stabilite si/sau neplata integrala a pretului atrage dupa sine invaliditatea raportului de evaluare si a tuturor opiniilor exprimate de Evaluator.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind orice dauna, prejudiciu etc pricinuita de invaliditatea raportului de Evaluare datorita neachitarii pretului.

Pentru confirmarea validitatii raportului de evaluare va rugam sa contactati Evaluatorul.

8.3. Condițiile limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere scopul evaluării;
2. La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului părților aflate în tranzacție. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și că nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul nu a făcut nici un fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către Client;
4. Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
5. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de Client și terțe persoane;
6. Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță vis-a-vis de proprietățile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu Beneficiarul sau cu părțile interesate în eventuale tranzacții;
9. Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea proprietății după prima dată dintre următoarele: 1) data inspecției; 2) data raportului;
10. Calitatea managerială a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Raportul de evaluare presupune că atât proprietarii cât și dezvoltatorul, sunt competenți din punct de vedere managerial. Orice lipsă de competență managerială și de afaceri afectează negativ valoarea de piață a proprietăților subiect;
11. Orice entitate, fizică sau juridică, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului;
12. Suprafețe incluse în prezentul raport au fost furnizate de către Client și nu au fost investigate de către Evaluator. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și schițe, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia. Descrierea proprietății a fost făcută cu scop informativ și nu reprezintă o garanție. Recomandăm consultarea unui avocat pentru opinii juridice în privința proprietăților evaluate;
13. Evaluatorul nu a făcut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zăcămintele aflate în subsolul proprietății sau orice alt tip de investigație. Evaluatorul nu a

intreprins nici o analiza sau investigatie privitoare la contaminari sau impactul asupra mediului;

14. Valorile incluse in acest raport se refera strict la obiectul si scopul evaluarii. Orice sarcini sau interdictii de natura legala au fost omise mai putin cazurile cand s-a enuntat contrariul;
15. 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;
16. Procesul evaluarii presupune o serie de calcule matematice dar valoarea finala este subiectiva si este influentata de experienta evaluatorului si de diversi alti factori nementionati in prezentul raport;
17. Prezentul raport de evaluare nu este o garantie a valorii obtenabile prin vanzare desi Evaluatorul a depus toate diligentele pentru estimarea cat mai corecta si probabila a valorilor estimate.

Anexa 1: Bilantul tuturor terenurilor

Nr crt	NR CAD	CF	Denumire	Explicatii	Categorie folosinta	Din acte mp	Din masuratori mp	Diferenta	Numar deschideri	Deschid ere	Forma		Adanci me		Raport ul latunilor	Cota exclusiva	TOTAL
											ml	mp	ml	mp			
1	54547	54547	TEREN INTRAVILAN	Loc. Sagna Calea Romanului , nr.192 , com Sagna , jud. Neamt	cc	1.338	1.338	-	1,00	23,73	regulata	n/a	n/a	n/a	1.338	1.338	
TOTAL TERENURI																	
						1.338	1.338	-	-	-	-	-	-	-	-	1.338	

Curs valutar din data de 10.12.20244.9709

Anexa 2: Abordarea prin piata. Evaluarea terenului

Nr	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan Lutca 1338 mp , comuna Sagna , jud Neamt Terenul evaluat este neconstruit Terenul se afla la strada DJ Roman Sagna , are toate utilitatile zonei (apa , canal , curent electric)	Teren intravilan cu suprafata masurata de 2500 mp, amplasat stradal spre Lutca , str Primaverii , Roman , Judet Neamt Are o deschidere de 25 ml la strada Utilitatile apa , curent , canalizare peste 100 ml	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5000 mp , amplasat stradal in Gadint , Judet Neamt Are o deschidere de 15 ml la strada DJ ROMAN VASLUI Utilitatile apa , curent , canalizare sub 100 ml	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5500 mp, amplasat stradal in Roman , Carle N Balcescu , str Tnosului , Judet Neamt Are o deschidere de 144 ml la strada Utilitatile apa , curent , canalizare la peste 100 m	
	Suprafata (in mp):	1.338	2.500	5.000	5.500	
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Euro per mp:	6,80 €	10,00 €	8,00 €	12,00 €	
1	Tranzactie/Pret Oferta		10,00 €	8,00 €	12,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-15%	-3%	-15%	
	in €		-1,50 €	-0,24 €	-1,80 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,50 €	7,76 €	10,20 €	
2	Data ofertei		nov.24	oct.24	nov.24	
	Explicatie ajustare		Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	Conditii de piata similare	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,50 €	7,76 €	10,20 €	
3	Drepturi de proprietate transmise	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	Drepturi de proprietate depline	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,50 €	7,76 €	10,20 €	
4	Corectie pt. restrictii legale	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,50 €	7,76 €	10,20 €	
5	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,50 €	7,76 €	10,20 €	
6	Localizare	Sagna intravilan	Lutca intravilan Superior	Gadint intravilan Aprox similar	Roman , C. Nicolae Balcescu Superior	
	Explicatie ajustare		-10%	0%	-20%	
	in %		-10%	0%	-20%	
	in €		-0,85 €	0,00 €	-2,04 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		7,65 €	7,76 €	8,16 €	
7	Categorie	Sagna intravilan	Lutca intravilan Inferior	Intravilan Similar	Intravilan Similar	
	Explicatie ajustare		10%	0%	0%	
	in %		10%	0%	0%	
	in €		0,77 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,42 €	7,76 €	8,16 €	
8	Destinatie	Curti constructii si arabil	Curti constructii si arabil	Curti constructii si arabil	Curti constructii si arabil	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,42 €	7,76 €	8,16 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,42 €	7,76 €	8,16 €	
	Urbanism	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	Zona rezidentiala	
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	
	Explicatie ajustare		similar	similar	similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,42 €	7,76 €	8,16 €	
	Documentatie urbanistica	nu	Nu	Nu	Nu	
	Certificat de urbanism	nu	Nu	Nu	Nu	
	PUZ/PUD	nu	Nu	Nu	Nu	
	Autorizatie de construire	nu	Nu	Nu	Nu	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		8,42 €	7,76 €	8,16 €	

Nr.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
	Descriere comparabile:	Teren intravilan Lutca 1338 mp, comuna Sagna, jud. Neamt. Terenul evaluat este neconstruit. Terenul se afla la strada DJ Roman Sagna, are toate utilitatile zonei (apa, canal, curent electric)	Teren intravilan cu suprafata masurata de 2500 mp, amplasat stradal spre Lutca, str. Primaverii, Roman, Judet Neamt. Are o deschidere de 25 m la strada. Utilitati: apa, curent, canalizare peste 100 m	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5000 mp, amplasat stradal in Gadin, Judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la strada DJ ROMAN VASLUI. Utilitati: apa, curent, canalizare sub 100 m	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5500 mp, amplasat stradal in Roman, Cantile N. Balcescu, str. Tinosului, Judet Neamt. Are o deschidere de 144 m la strada. Utilitati: apa, curent, canalizare la peste 100 m
	Suprafata (in mp):	1.338	2.500	5.000	5.500
	CUT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	POT:	n/a	n/a	n/a	n/a
	Euro per mp:	6,80 €	10,00 €	8,00 €	12,00 €
2	Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
	Explicatie ajustare	Similar	Similar	Similar	Similar
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	8,42 €	7,76 €	8,16 €	8,16 €
13	Utilitati	Pe teren	La limita proprietatii curentul electric	La limita proprietatii	La limita proprietatii
	Curent	Da	Nu	Nu	Nu
	Apa curenta	Da	Nu	Nu	Nu
	Canalizare	Da	Nu	Nu	Nu
	Gaze	Da	Nu	Nu	Nu
	Altele (telefonie fixa, cablu TV etc)	Da	Nu	Nu	Nu
	Explicatie ajustare	Inferior	Inferior	Inferior	Inferior
	in %	-5%	-5%	-5%	-5%
	in €	-0,42 €	-0,39 €	-0,41 €	-0,41 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	7,99 €	7,37 €	7,75 €	7,75 €
14	Caracteristici fizice				
	Topografie	Drept	Drept	Drept	Drept
	Forma	Aprox dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara	Dreptunghiulara
	Deschidere (l) -	20,50	25,00	30,00	144,00
	Lungime (L)	65,27	100	167	38
	Raportul laturilor	31/100	25/100	18/100	3 77/100
	Suprafata teren (mp)	1.338,00	2.500	5.000	5.500
	Explicatie ajustare	suprafete mai mari fata de subiect	suprafete mai mari fata de subiect	suprafete mai mari fata de subiect	suprafete mai mari fata de subiect
	in %	-15%	-10%	-10%	-10%
	in €	-1,20 €	-0,74 €	-0,78 €	-0,78 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	6,80 €	6,63 €	6,98 €	6,98 €
15	Altele	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Explicatie ajustare				
	in %	0%	0%	0%	0%
	in €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Pret ajustat (Euro/mp)	6,80 €	6,63 €	6,98 €	6,98 €
	Ajustare totala neta	-1,70 €	-1,13 €	-3,22 €	-3,22 €
	Ajustare totala neta (% din pret vanz)	-20,06%	-14,50%	-31,60%	-31,60%
	Ajustare totala bruta	3,23 €	1,13 €	3,22 €	3,22 €
	Ajustare totala bruta (% din pret vanz)	38,06%	14,50%	31,60%	31,60%
	Pret ajustat (euro/mp)	6,80 €	6,63 €	6,98 €	6,98 €
	Euro	Ron			
	Valoare finala (euro/mp)	6,80 €	34 lei		
	Valoare absoluta (euro)	9.092 €	45.195 lei		
	Curs valutar din data de 10.12.2024	4.9709			

Anexa 4: Valori finale din evaluare terenuri

NR CAD	Denumire	Explicatii	Categorie de folosinta	Suprafata masuratori mp	Alustari				Valoare de piata	
					Valoare prin comparatia vanzarilor	Amplasament %	Caractensici fizice (forma, deschidere) %	euro/mp	euro	lei
54547	TEREN INTRAVILAN	Loc. Sagna Calea Romanului, nr.192 , com Sagna , jud. Neamt	cc	1.338	9.092	0%	0%	6.80 €	9.092 €	45.228 lei
					1.338				9.092 €	45.228 lei
									4.9746 lei	
										Curs valutar din data de 10.12.2024