

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SAGNA
JUDEȚUL NEAMȚ
PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr.2156 din 11.03.2025

**privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 1.227 mp teren situat în intravilanul satului
Luțca ce aparține domeniului privat al Comunei Sagna**

Consiliul local al comunei Sagna, județul Neamț întrunit în ședință în data de __03.2025;
Luând act de:

- Cererea nr.5112 din 23.08.2024 prin care dl. Butelcă Constantin domiciliat în satul Vulpășești în calitate sa de proprietar al construcției edificată pe această suprafață de teren a solicitat cumpărarea terenului;
 - Raportul de evaluare nr.37 din 18.09.2024 întocmit de S.C. EVALUĂRI CASAPU S.R.L. – evaluator ANEVAR.
 - Referatul de aprobare nr.2157 din 11.03.2025 prezentat și susținut de primarul comunei Sagna, inițiatorul proiectului de hotărâre nr.2156 din 11.03.2025;
 - Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sagna, înregistrat cu nr.2158 din 11.03.2025;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sagna;
- Având în vedere:
- H.C.L. Sagna nr.30 din 22.08.2022 privind completarea 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 46.159 lei, respectiv 9.279 euro, conform anexei la prezenta.

Art.2 - Se aprobă vânzarea directă a terenului cu suprafața de 1.227 mp aparținând domeniului privat al comunei Sagna, situat în satul Luțca, Calea Romanului, nr.3, având nr.cadastral 54510, către proprietarii construcțiilor, respectiv Butelcă Constantin și Butelcă Angela domiciliați în satul Vulpășești, cu valoarea de 46.159 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 __03.2025, 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.2157 din 11.03.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 1.227 mp teren situat în intravilanul satului Luțca 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 1.227 mp în urma solicitării de cumpărare a acestuia de către proprietarul construcțiilor.

Terenul este situat în satul Luțca, Calea Romanului, nr.3 și este concesionat către Butelcă Constantin cu contract de concesiune nr.939 din 15.01.2024, proprietarul 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.2158 din 11.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea vânzării directe a suprafeței de 1.227 mp teren situat în
intravilanul satului Luțca ce aparține domeniului privat al Comunei Sagna

Terenul în suprafață de 1.227 mp face parte din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Sagna aprobat prin H.C.L. nr. 30 din 22.08.2022 privind completarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Sagna.

Acest teren este situat în satul Luțca, comuna Sagna, având numărul cadastral 54510, este înscris în Cartea Funciară nr. 54510 a U.A.T. Sagna și este concesionat cu Contractul de concesiune nr.939 din 15.01.2024.

Având în vedere cererea depusă la Primăria Sagna de către proprietarul 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 9.279 euro, respectiv 46.159 lei.

Întocmit,
Responsabil urbanism
Petronela FELECANU

S.C. EVALUARI CASAPU SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHĂ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/844/2016, CUI 36549280

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2024

Tel 0233748354, 0721366921

Raport de evaluare

Teren 1.227 mp

situat în intravilanul localității Lutca, comuna Sagna,
judetul Neamț



Septembrie 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	7
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

18 Septembrie 2024

In atentia:	Clientul: Comuna Sagna
	Destinatarul: Comuna Sagna

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea terenului situat in intravilanul localitatii Lutca, comuna Sagna, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea terenului situat in intravilanul localitatii Lutca, 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 1.227mp, situat in intravilanul localitatii Lutca, comuna Sagna, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 54510, inregistrat in Cartea funciara nr. 54510-UAT Sagna.

Data evaluarii

Data evaluarii este 18.09.2024.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 16.09.2024 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:	
9.279 €	46.159 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



Note :

1) *Valorile sunt nete fara TVA*

2) *Curs B.N.R. din data de 18.09.2024 – 4,9746 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 18.09.2024 respectiv 4,9746 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 1.227 mp, situat in intravilanul localitatii Lutca, comuna Sagna, judetul Neamt.

Imobilul este identificat cu numarul cadastral 54510, inscris in Cartea funciara nr. 54510-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 18.09.2024.

1.8. Data redactarii raportului de evaluare

Data redactarii raportului de evaluare este 18.09.2024.

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 16.09.2024 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 16.09.2024, cu aceasta ocazie Evaluatorul a constatat urmatoarele:

- 1 Terenul este amplasat in zona rezidentiala central a localitatii Lutca;
- 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. 30/22.08.2022 – CL Sagna .
- Adev. Nr. 1975/09.03.2023 emisa de Primaria Comunei Sagna , jud. Neamt ;
- Certificat de atestare fiscala nr.1968/07.03.2023 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

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

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

Teren intravilan (categoria de folosinta curti constructii) in suprafata de 355 mp situat in localitatea Lutca, comuna Sagna.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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 este 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 $5 \div 12$ euro/mp in functie de suprafata, amplasare, utilitati;
- Au fost identificate terenuri cu suprafete variind intre $2.500 \text{ mp} \div 5.500 \text{ mp}$.

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 "îi 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:	
9.279 €	46.159 lei

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR

Note :

1) Valorile sunt nete fara TVA

2) Curs B.N.R. din data de 18.09.2024 – 4,9746. 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. Conditii limitative

1. Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere scopul evaluarii;
2. La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
3. Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale terenului sau ale patrimoniului partilor aflate in tranzactie. Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil si ca nu exista sarcini asupra acestuia la data evaluarii. Evaluatorul nu a facut nici un fel de investigatie asupra documentelor puse la dispozitie de catre Client;
4. Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor factori de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
5. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de Client si terte persoane;
6. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona;
7. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta vis-a-vis de proprietatile subiect;
8. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu Beneficiarul sau cu partile interesate in eventuale tranzactii;
9. Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa prima data dintre urmatoarele: 1) data inspectiei; 2) data raportului;
10. Calitatea manageriala a dezvoltatorului are un efect direct asupra valorii de piata a proprietatii evaluate. Raportul de evaluare presupune ca atat proprietarii cat si dezvoltatorul, sunt competenti din punct de vedere managerial. Orice lipsa de competenta manageriala si de afaceri afecteaza negativ valoarea de piata a proprietatilor subiect;
11. Orice entitate, fizica sau juridica, care face a judecata de valoarea pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nici o responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului;
12. Suprafete incluse in prezentul raport au fost furnizate de catre Client si nu au fost investigate de catre Evaluator. Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si schite, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia. Descrierea proprietatii a fost facuta cu scop informativ si nu reprezinta o garantie. Recomandam consultarea unui avocat pentru opinii juridice in privinta proprietatilor evaluate;
13. Evaluatorul nu a facut studii geodezice sau de calitate a solului sau privitoare la zacamintele aflate in subsolul proprietatii sau orice alt tip de investigatie. 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 deschideni	Deschid ere ml	Forma	Adanci me ml	Raport ul laturilor ml	Cota exclusiva mp	TOTAL mp
1	54510	54510	TEREN INTRAVILAN	Loc. Luca , com.Sagna Jud. Neamt	cc	1.227	1.227	-	1,00	20,50	regulata	n/a	n/a	1.227	1.227
TOTAL TERENURI															
						1.227	1.227	-	-	-	-	-	-	1.227	1.227

Curs valutar din data de 18.09.2024

4,9746

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 1227 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. Utilitatile: apa, curent, canalizare peste 100 m.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5000 mp, amplasat stradal in Gadinii, Judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la strada DJ ROMAN VASLUI. Utilitatile: apa, curent, canalizare sub 100 m.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5500 mp, amplasat stradal in Roman, Carle N. Balcescu, str. Tinosului, Judet Neamt. Are o deschidere de 144 m la strada. Utilitatile: apa, curent, canalizare la peste 100 m.	
	Suprafata (in mp):	1.227	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:	7,56 €	5,00 €	8,00 €	12,00 €	
1	Tranzactie/Pret Oferta		5,00 €	8,00 €	12,00 €	
	Explicatie		Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	
	in %		-3%	-15%	-20%	
	in €		-0,15 €	-1,20 €	-2,40 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,85 €	6,80 €	9,60 €	
2	Data ofertei		sept.24	31.08.2024	sept.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)		4,85 €	6,80 €	9,60 €	
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)		4,85 €	6,80 €	9,60 €	
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)		4,85 €	6,80 €	9,60 €	
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)		4,85 €	6,80 €	9,60 €	
6	Localizare	Lutca intravilan	Lutca Intravilan si extravilan	Gadinii intravilan	Roman, C. Nicolae Balcescu	
	Explicatie ajustare		Aprox similar	Aprox similar	Superior	
	in %		0%	-5%	-25%	
	in €		0,00 €	-0,34 €	-2,40 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		4,85 €	6,46 €	7,20 €	
7	Categorie	Lutca intravilan	Lutca Intravilan si extravilan	Intravilan	Intravilan	
	Explicatie ajustare		Inferior	Similar	Similar	
	in %		10%	0%	0%	
	in €		0,49 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		5,34 €	6,46 €	7,20 €	
8	Destinatie	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		5,34 €	6,46 €	7,20 €	
9	Cea mai buna utilizare (CMBU)	Comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		5,34 €	6,46 €	7,20 €	
	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)		5,34 €	6,46 €	7,20 €	
1	Documentatie urbanistica	nu	Nu	Nu	Nu	
	Cerificat 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)		5,34 €	6,46 €	7,20 €	

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 Lucea 1227 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 strada spre Lucea, str. Primaverii, Roman, Judet Neamt. Are o deschidere de 25 m la strada. Utilitatile: apa, curent, canalizare peste 100 m.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5000 mp, amplasat strada in Gadint, Judet Neamt. Are o deschidere de 15 m la strada DJ ROMAN VASLUI. Utilitatile: apa, curent, canalizare sub 100 m.	Teren intravilan cu suprafata masurata de 5500 mp, amplasat strada in Roman, Cartea N. Balcescu, str. Tinosului, Judet Neamt. Are o deschidere de 144 m la strada. Utilitatile: apa, curent, canalizare la peste 100 m.	
	Suprafata (in mp):	1.227	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:	7,56 €	5,00 €	8,00 €	12,00 €	
2	Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	
	Explicatie ajustare		Similar	Similar	Similar	
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		5,34 €	6,46 €	7,20 €	
13	Utilitati	Pet 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	
	in %		5%	5%	5%	
	in €		0,27 €	0,32 €	0,36 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		5,60 €	6,78 €	7,56 €	
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)	59,85	100	167	38	
	Raportul laturilor	34/100	25/100	18/100	3 77/100	
	Suprafata teren (mp)	1.227,00	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	
	in %		35%	-10%	-10%	
	in €		1,96 €	-0,68 €	-0,76 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		7,56 €	6,10 €	6,80 €	
15	Altele	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber	
	Explicatie ajustare					
	in %		0%	0%	0%	
	in €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	
	Pret ajustat (Euro/mp)		7,56 €	6,10 €	6,80 €	
	Ajustare totala neta		2,71 €	-0,70 €	-2,80 €	
	Ajustare totala neta (% din pret vanz)		55,93%	-10,23%	-29,13%	
	Ajustare totala brută		2,71 €	1,34 €	3,52 €	
	Ajustare totala brută (% din pret vanz)		55,93%	19,73%	36,63%	
	Pret ajustat (euro/mp)	7,56 €	7,56 €	6,10 €	6,80 €	
		Euro	Ron			
	Valoare finala (euro/mp)	7,56 €	38 lei			
	Valoare absoluta (euro)	9.279 €	46.159 lei			
	Curs valutar din data de 18.09.2024		4,9746			

Anexa 4: Valori finale din evaluare terenuri

NR CAD	Denumire	Explicatii	Categorie de folosinta	Suprafata masuratori mp	Valoare prin comparatia vanzarilor euro/mp	Ajustari			Valoare de plata	
						Amplasament %	Caracteristici fizice (forma, deschidere) %		euro	lei
52700	TEREN INTRAVILAN	Loc. Luita , com. Sagna , jud. Neamt	cc	1.227	9.279	0%	0%		9.279 €	46.159 lei
Total					1.227				9.279 €	46.159 lei

Curs valutar din data de 18.09.2024

4.9746 lei

COMPARABILE TEREN INTRAVILAN LUTCA SI ZONA LIMITROFA :

COMPARABILA 1 :

storia.ro/ro/oferta/teren-roman-lutca-IDxaOt.html?_gl=1*6kdune*_gcl_aw*R0NMLjE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBandfNFMzQmh8QUVpd0FjNjRZ...

Activ Casa- agentie imobiliara >

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

Înapoi la listă

Distribu Salvează

Monica Draghici
Anunț agentie
0726 121 400

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesat(ă) de acest teren de

storia.ro/ro/oferta/teren-roman-lutca-IDxaOt.html?_gl=1*6kdune*_gcl_aw*R0NMLjE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBandfNFMzQmh8QUVpd0FjNjRZ...

Teren de vânzare

2500m²

Tip teren:	mixt
Locație:	zona intravilan
Suprafață utilă	2.500 m ²
Dimensiuni:	40m x 62,5m
Gard:	închis cu gard viu
Tip acces:	cu drum asfaltat
Împrejurimi:	zona intravilan
Media:	zona intravilan
Tip vânzător:	agenție

ITILES Gresie și Faianță Italiană

Publicitate

15.05 10.09.2024

2.500 m² teren de vânzare - 30

Tip acces: Calea Roman-Lutca
Impejurim: 100% teren agricol
Media: 2000 m²/ha
Tip vânzător: agentie

Descriere

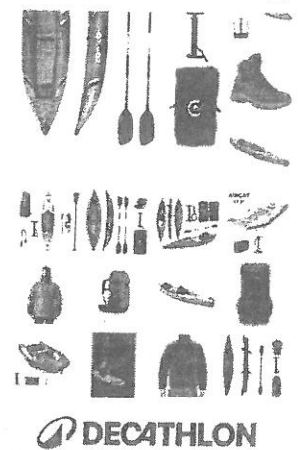
De vânzare teren în Lutca, suprafața de 2.500 mp.
Preț 5€/mp
Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la

Mai mult

Actualizat: 13.09.2024
Publicat: 29.08.2025
ID: 7906393

Reportează

Publicitate



COMPARABILA 2 :

2.500 m² teren de vânzare - 30

Tip acces: Calea Roman-Lutca
Impejurim: 100% teren agricol
Media: 2000 m²/ha
Tip vânzător: agentie

Descriere

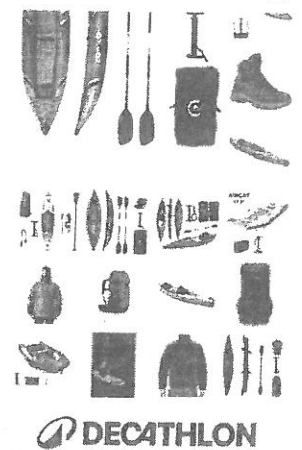
De vânzare teren în Lutca, suprafața de 2.500 mp.
Preț 5€/mp
Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la

Mai mult

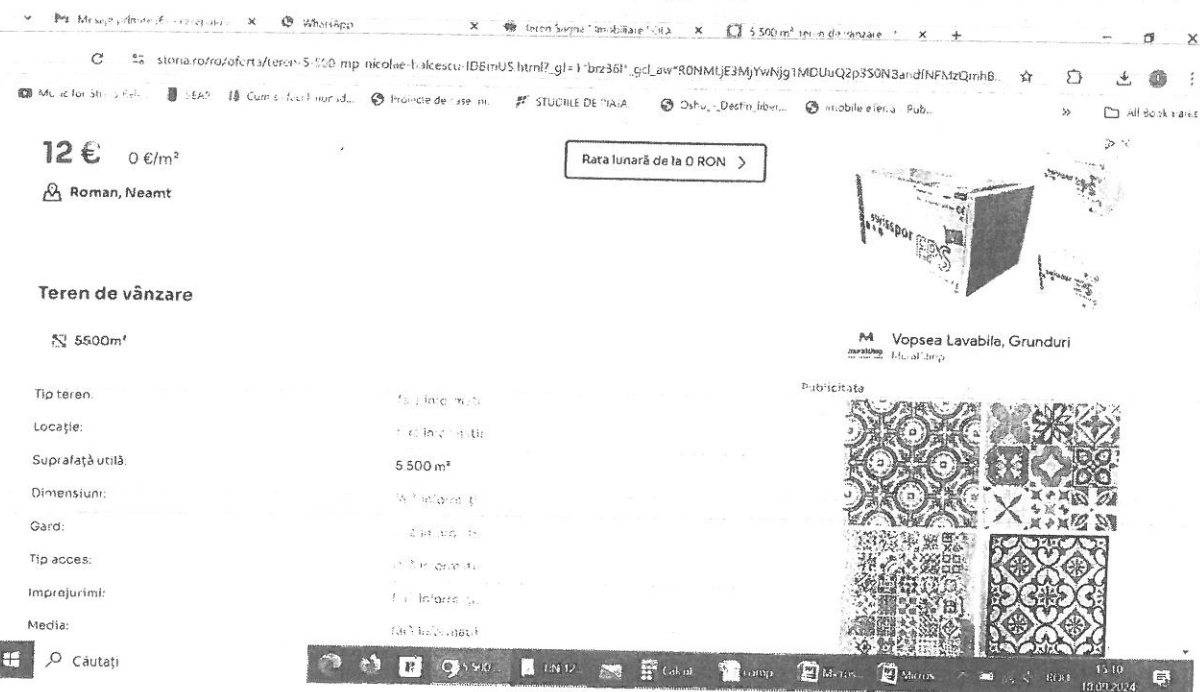
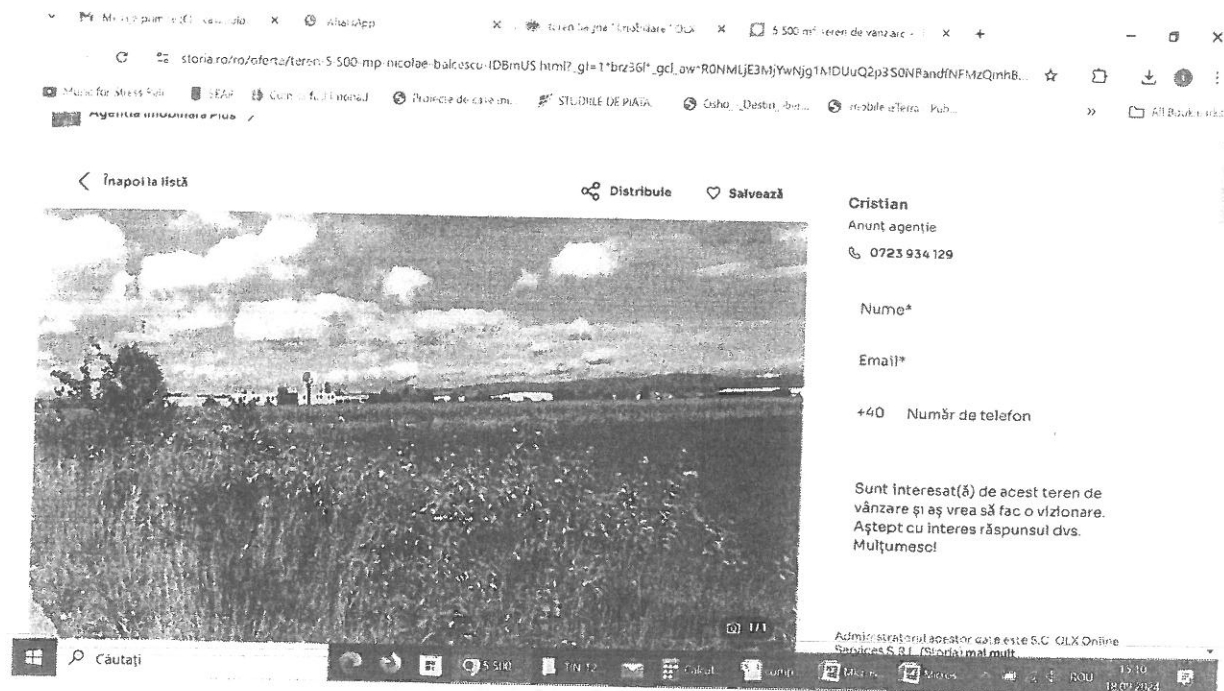
Actualizat: 13.09.2024
Publicat: 29.08.2025
ID: 7906393

Reportează

Publicitate



COMPARABILA 3 :



storia.ro/oferta/teren-5-500-mp-nicolae-balcescu-ID6mUS.html?_gl=1*brz36l*_gcl_aw=RONMLJE3MjYwNjg1MDUuQ2p3SONBandINFMzQmhB...

Tip acces: intrare din strada

Imprejurimi: zona industrială

Media: teren agricol

Tip vânzător: agenție

Descriere

Vand teren Roman, Str. Tinosului, cartier Nicolae Balcescu, suprafata 5.500 mp, intravilan,, deschidere 67.5 m, deschidere la drum de exploatare 144 m. Pretabil pentru orice tip de constructie, utilitati la limita proprietatii, posibilitate de parcelare ulterioara.

Mai mult

Actualizat: 10.09.2024
Publicat: 10.09.2024
ID: 8906230

Publicitate

Raportează

ITILES Cele Mai Bune Prețuri

Publicitate

Căutați

COMPARABILA 4 :

storia.ro/oferta/teren-IDAt2.html?_gl=1*31LwU9*_gcl_aw=RONMLJE3MjYwNjg1MDUuQ2p3SONBandINFMzQmhBQUVpd0FjRZaGILMnBBERF...

Activ Casa - agentie imobiliara

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

Laura Dram
Anunț agenție
0732 856 297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

TEREN DE VÂNZARE

COMUNA DULCEȘTI

7.124 mp DOAR 10.000 EURO

0732 856 297

Amplasat în zona industrială din comuna Dulcești, pe drumul național nr. 10, la o distanță de 10 km de orașul Buzău. Terenul este potrivit pentru construirea unei fabrici sau a unei unități industriale. Pentru mai multe detalii, contactați-ne la numărul de telefon 0732 856 297.

Căutați

10 000 € 1 €/m²

Rata lunară de la 223 RON >

Roman, Neamt

Teren de vânzare

7124m²

Tip teren:	mixt
Locație:	rurala
Suprafață utilă	7.124 m²
Dimensiuni:	7124 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	în jurul terenului
Media:	electricitate

Calorifere cu Design Modern
EgoInterior.ro

Publicitate

Căutați

7 124 m², teren de vânzare

Imprejurimi:

Media:

Tip vânzător:

Descriere

De vânzare Teren loc de casa in comuna Dulcesti, in suprafata de 7124 mp.
Terenul se afla pozitionat cu deschidere la drum asfaltat, langa case, stalp de curent electric.
Foarte actele sunt preoatite pentru vanzare.

Mai mult ▾

Actualizat: 2.09.2024
Publicat: 4.06.2024
ID: 8692402

Raportază

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Căutați

COMPARABILE TEREN INTRAVILAN LUTCA SI ZONA LIMITROFA :

COMPARABILA 1 :

storia.ro/ro/oferta/teren-roman-lutca-IDxaOt.html?_gl=1*6kdune*_gcl_au=R0NjMjE3MjYwYjg1MDUuQ2p3S0N5andfNFMzQmh8QUVpd0FjNjRZ...

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu Adaugă anunț

Activ Casa-agentie imobiliara >

< Înapoi la listă Distribuie Salvează



Monica Draghici
Anunț agentie
0726 121 400

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de

storia.ro/ro/oferta/teren-roman-lutca-IDxaOt.html?_gl=1*6kdune*_gcl_au=R0NjMjE3MjYwYjg1MDUuQ2p3S0N5andfNFMzQmh8QUVpd0FjNjRZ...

Teren de vânzare

2500m²

Tip teren:	mixt
Locație:	4 km de oraș
Suprafață utilă:	2.500 m²
Dimensiuni:	100m x 25m
Gard:	100m x 25m
Tip acces:	acces direct
Împrejurimi:	zona rezidențială
Media:	100m x 25m
Tip vânzător:	agenție

ITILES Gresle și Faianță Italiană

Publicitate



storia.ro/oferta/teren-roman-lutca-IDxaOt.html?_gl=1*5kdune*_gcd_aw*_R01NMJE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBand1NFMzQmh8QUVjd0FmNjRZ...

Tip acces: teren cu drum
Imprejurimi: la 100m de drum
Media: teren cu drum
Tip vânzător: agenție

Descriere

De vanzare teren in Lutca, suprafata de 2.500 mp.
Preț 56/mp
Pentru mai multe informații ne puteți contacta la numerele de telefon 0726.121.400/0732.856.297 sau la

Mai mult

Actualizat: 13/09/2024
Publicat: 29/08/2023
ID: 7506293

Raportează

Publicitate

DECATHLON

COMPARABILA 2 :

Mesaje trimise (1) | WhatsApp

olx.ro/oferta/vand-teren-gadinti-IDh3B52.html?reason=extended_search_extended_distance

Mesaj for Society Rel... | SEAP | Cum sa fii linionat | Proiecte de case inc... | STUDII DE PIATA | Osho... Distin... | ImobiliareTerra - Pub...

o/x

Mesaje | Contul tău | Adauga anunt nou

Privat

Vand teren Gadinti

8 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 5 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

Trmite mesaj

073 875 3846

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

DESCRIERE

Vand
5000 mp teren Gadinti, zona in dezvoltare. Utilitati in zona. Distanța de centrul orasului Roman: 6 km.

LOCALITATE

Gadinti, Neamt

Raportează

COMPARABILA 3 :

Meniu primar: casa.ro x WhatsApp x teren Sagina - Imobiliare - OLX x 5 500 m² teren de vanzare - OLX x +

storia.ro/ro/aferta/teren-5-500-mp-nicolae-balcescu-IDBmUS.html?gl=1*brz36l*_gcl_aw=R0NMLjE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBandfNFMzQmhB... ☆ 📄 ⌵ ⌵ ⌵

Mur, for St... R... Cum sa fac... Proiecte de case mi... STUDIUL DE PIATA... Dsho... Descri... Imobiliare - Pub...

Agentie imobiliara plus

🔍 Căutați

🏠 1/1

Adminstratorii acestor date este S.C. OLX Change Sandicaș E.R.I. (Storia) mai mult

15:10 18.09.2024

Meniu primar: casa.ro x WhatsApp x teren Sagina - Imobiliare - OLX x 5 500 m² teren de vanzare - OLX x +

storia.ro/ro/aferta/teren-5-500-mp-nicolae-balcescu-IDBmUS.html?gl=1*brz36l*_gcl_aw=R0NMLjE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBandfNFMzQmhB... ☆ 📄 ⌵ ⌵ ⌵

Mur, for St... R... Cum sa fac... Proiecte de case mi... STUDIUL DE PIATA... Dsho... Descri... Imobiliare - Pub...

12 € 0 €/m²

Roman Neamt

Rata lunară de la 0 RON >

Teren de vânzare

5500m²

Tip teren: Fiecare teren

Locație: Localitate

Suprafață utilă: 5 500 m²

Dimensiuni: 15 x 360 m

Gard: Fiecare teren

Tip acces: Cale intercomunală

Împrejurimi: Fiecare teren

Media: Fiecare teren

Publicitate

Vopsea Lavabila, Grunduri

15:10 18.09.2024

storia.ro/oferta/teren-5-500-mp-nicolae-balcescu-ID8mUS.html?_gl=1*brz36P*_gl*_aw*RONMJJE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBandfNFMzOmB...

Tip acces: ...
 Imprajumiri: ...
 Media: ...
 Tip vânzător: agenție

Descriere

Vand teren Roman, Str. Tinosului, cartier Nicolae Balcescu, suprafata 5.500 mp, intravilan, deschidere 67.5 m, deschidere la drum de exploatare 144 m. Pretabil pentru orice tip de constructie, utilitati la limita proprietatii, posibilitate de parcelare ulterioara.

Ma! mult ▾

Actualizat: 10.09.2024
 Publicat: 10.09.2024
 ID: 8906250

Publicitate

Raportează

ITILES Cele Mai Bune Prețuri

15:11 10.09.2024

COMPARABILA 4 :

storia.ro/oferta/teren-IDAn7.html?_gl=1*31kwu9*_gl*_aw*RONMJJE3MjYwNjg1MDUuQ2p3S0NBandfNFMzOmB...
 ACUM CAPO agentie imobiliara

Înapoi la listă Distribuie Salvează

Laura Dram
 Anunț agenție
 0732 856 297

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
 Aștept cu interes răspunsul dvs.
 Mulțumesc!

TEREN DE VÂNZARE

COMUNA DULCEȘTI

7.124 mp DOAR 10.000 EURO

0732 856 297

1/1

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Stedat) mai mult

15:12 10.09.2024

10 000 €

1 €/m²

Rata lunară de la 223 RON >

Roman, Neamt

Teren de vânzare

7124m²

Tip teren:

Locație:

Suprafață utilă:

Dimensiuni:

Gard:

Tip acces:

Împrejurimi:

Media:

mixt

rurală

7.124 m²

7124 m

da

asfaltat

(5) Informații

electricitate

Calorifere cu Design Modern

Ergonomice

Publicitate

Descriere

De vânzare Teren loc de casa în comuna Dulcești, în suprafața de 7124 mp. Terenul se află poziționat cu deschidere la drum asfaltat, lângă case, stâlp de curent electric. Toate actele sunt pregătite pentru vânzare.

Mai mult

Actualizat: 2.09.2024

Publicat: 06.2024

ID: 8692402

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Căutăți