

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN

HOTĂRÂREA Nr. 522/2021

privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. S.I.Co. SRL, precum și aprobarea cumpărării de către U.A.T. Județul Harghita prin Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a terenului intravilan, în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460

Consiliul Județean Harghita;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 2552/26.11.2021 inițiat de Președintele Consiliului Județean Harghita dl. Borboly Csaba la propunerea Centrului Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita, privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. S.I.Co. SRL, precum și aprobarea cumpărării de către U.A.T. Județul Harghita prin Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a terenului intravilan, în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460, al Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 59/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al județului Harghita pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, achiziția unui teren pentru parcare la casa memorială Kányádi Sándor, precum și Procesele verbale ale ședinței de negociere, având nr. 2490/24.11.2021 și 2491/24.11.2021 încheiate cu ocazia întrunirii membrilor comisiei de negociere cu împuternicită proprietarilor terenului situat în localitatea Porumbenii Mari, Csíki Erzsébet.

Ținând cont de Raportul de specialitate nr. 69148 /2021 al Direcției economice, Raportul de specialitate nr. 69407 /2021 al Direcției juridice și administrație publică, Raportul de specialitate nr. 20183 /2021 al Direcției Arhitect Șef,

Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei economice, juridice;

În conformitate cu prevederile art. 553, coroborat cu art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 14 alin. (4) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare; Hotărârea Consiliul Județean Harghita nr. 209/2019 privind aprobarea Regulamentului de achiziție a imobilelor de către U.A.T. Județul Harghita.

În temeiul prevederilor art. 173, alin. (1) lit. „c”, respectiv art. 173 alin. (1) lit. „f”, coroborate cu art. 196 alin (1) lit. „a” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 2450/18.11.2021, întocmit de S.C. S.I.Co. SRL, de către ing. Szep Ștefan- evaluator autorizat și membru titular Anevar având Legitimația nr. 16487, privind terenul intravilan în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, care constituie Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art. 2.(1) Se aprobă achiziționarea de către U.A.T. Județul Harghita prin Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a terenului intravilan în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460, la prețul de 27.500 (douăzecișisaptemiicincisute) lei, la valoarea cerută de proprietarul terenului și potrivit Procesele verbale ale ședinței de negociere, înregistrată cu nr. 2490/24.11.2021 și 2491/24.11.2021, de la persoanele fizice, Kiss Emese, Kiss János prin împuternicita lor, Csiki Erzsébet.

(2) Plata prețului terenului prevăzut la alin. (1) va fi efectuată în lei, într-o singură tranșe, după data semnării contractului și va fi suportat din Bugetul de venituri și cheltuieli al Centrului Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita din Cap. 67.10.03.30. art. 71.01.01.

Art.3. Se aprobă termenele de primire și predare după cum urmează:

- terenul intravilan în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari va fi predat după plata integrală a prețului de vânzare cumpărare.

Art.4. Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Harghita, Borboly Csaba să semneze în fața notarului public actul autentic de vânzare-cumpărare conform celor aprobate la articolele precedente, această atribuție putând fi delegată, prin dispoziție, în condițiile legii.

Art.5. Evidențele operative vor fi întocmite prin grija Direcției generale patrimoniu, iar cele financiar-contabile prin grija Centrului Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita.

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează președintele Consiliului Județean Harghita, prin Direcția generală patrimoniului, Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică de către Direcția generală administrație publică locală – Compartimentul Cancelaria Consiliului Județean Harghita: Președintelui Consiliului Județean Harghita, dl. Borboly Csaba, vicepreședintelui Consiliului Județean Harghita, dl. Barti Tihamér, vicepreședintelui Consiliului Județean Harghita, dl. Bíró Barna Botond, Direcției generale patrimoniu, Direcției generale economice, Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita precum și Instituției Prefectului Județului Harghita.

Miercurea Ciuc, ...17. dec... 2021

PREȘEDINTE
Borboly Csaba

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI
Balogh Krisztina

Nr. 2705/13.12.2021

REFERAT DE URGENȚĂ

Conform Proceselor verbale ale ședinței de negociere, având nr. 2490/24.11.2021 și 2491/24.11.2021 încheiat cu ocazia întrunirii membrilor comisiei de negociere cu împuternicita proprietarilor terenului situat în localitatea Porumbenii Mari, Csíki Erzsébet. a fost finalizat procedura de derularea a negocierilor în vederea cumpărării a terenului intravilan, în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460.

Prin Referatul de aprobare nr. nr. 2552/26.11.2021 a fost înaintat proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către U.A.T. Județul Harghita prin Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a terenului intravilan, în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460.

Motivăm regimul de urgență cu faptul că suntem în ultima lună din acest an și perfectarea actelor necesare pentru finalizarea tranzacției de vânzare – cumpărare, inclusiv plata tranzacției din bugetul propriu al Județului Harghita trebuie efectuată în luna decembrie anul curent.

Cu stimă,

Bartalis Izabella
manager

Odorheiu Secuiesc, 13.12.2021.

Nr. 2552/26.11.2021

Referat de aprobare

privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. S.I.Co. SRL, precum și aprobarea cumpărării de către U.A.T. Județul Harghita prin Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a terenului intravilan, în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460

În baza Notei de fundamentare nr. 40758/29.03.2021 inițiată de Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a fost aprobat în Anexa nr. 6 a Hotărârii Consiliului Județean Harghita nr. 59/2021 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al județului Harghita pe anul 2021 și estimările pe anii 2022-2024, achiziția unui teren pentru parcare la casa memorială Kányádi Sándor.

Concepția de inițiere a cumpărării a fost ca terenul să fie în vecinătatea casei cumpărate în anul 2020, cu scopul realizării casei memoriale Kányádi Sándor.

Am făcut o cercetare de piață în comuna Porumbenii Mari. Ca urmare am primit o ofertă pentru un teren de vânzare, intravilan în suprafață de 770 mp, care este situat în imediata vecinătate a casei cumpărate către instituția noastră.

După acestea s-a trecut la inițializarea procedurii de achiziție în conformitate și cu respectarea Hotărârii nr. 209/2019 a Consiliului Județean privind aprobarea Regulamentului de achiziție a imobilelor de către U.A.T. Județului Harghita.

Din Carte Financiară rezultă, că proprietarele terenului intravilan sunt Kiss Emese și Kiss János. Prin împuternicita lor Csíki Erzsébet cu procură specială și-au exprimat oferta concretă de vânzare cât și valoarea totală pentru care ar fi disponibil să vândă acest teren intravilan. Suma cerută pentru acest teren intravilan a fost de 27.500 lei.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 51460 al terenului nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții și sarcini, pe această proprietate sunt notate teren intravilan cu o suprafață de 770 mp.

În conformitate cu Art. 4 alin. (5) al Regulamentului de achiziție a imobilelor, documentația de evaluare privind formarea unui preț de pornire, a fost solicitată de către Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita.

Raportul de evaluare înregistrată cu nr. 2450/18.11.2021, a fost întocmită S.C. S.I.Co. SRL, de către ing. Szep Ștefan evaluator autorizat și membru titular Anevar având Legitimația nr. 16487. Valoarea terenului intravilan cu suprafața de 770 mp., a fost

evaluată la prețul de 30.000 Lei, adică 6.100 Euro, calculat cu cursul valutar 4,9472 lei/euro la data evaluării.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean Harghita nr. 209/2019 privind aprobarea Regulamentului de achiziție a imobilelor de către U.A.T. Județul Harghita, a fost constituită Comisia de negociere pentru achiziționarea unor imobile.

Membrii Comisiei de negociere denumite prin Dispoziția nr. 1242/2021 al președintelui Consiliului Județean Harghita s-au întâlnit cu împuternicitii proprietarilor, Csiki Erzsébet la data de 24.11.2021. Comisia de negociere a ajuns de comun acord la oferirea sumei de 27.500 (douăzecișaptemiicincisute) lei pentru achiziționarea terenului intravilan, conform Procesele verbale ale ședinței de negociere, având nr. 2490/24.11.2021 și 2491/24.11.2021.

Luând în considerare cele arătate mai sus propunem spre aprobare prezentul proiect de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. S.I.Co. SRL, precum și aprobarea cumpărării de către U.A.T. Județul Harghita prin Centrul Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita a terenului intravilan în suprafață de 770 mp, situat în localitatea Porumbenii Mari, județul Harghita, înscris în CF nr. 51460, la prețul de 27.500 (douăzecișaptemiicincisute) lei.

Totodată propunem spre aprobare mandatarea managerul Centrului Județean pentru Conservarea și Promovarea Culturii Tradiționale Harghita, Bartalis Izabella pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, care face parte integrantă al Hotărârii.

Odorheiu Secuiesc, 16.12.2021

Bartalis Izabella
manager



RAPORT DE EVALUARE

CENTRUL JUDEȚEAN PENTRU CONSERVAREA ȘI PROMOVAREA CULTURII TRADIȚIONALE HARGHITA	
Intrare:	2450/18.11.2021
Leghe:	

- privind estimarea valorii de piață a terenului amplasate în localitatea
Porumbeni Mari, județul Harghita.

Proprietar: Kiss Janos și Kiss Emese (imputernicită Csiki Erzsébet,
domiciliată în comuna Porumbeni, sat. Porumbeni Mari, nr.228,
jud.Harghita, având CNP:2720703192491.

Cliant: CENTRUL JUDEȚEAN PTR. CONSERVAREA
ȘI PROMOVAREA CULTURII TRADIȚIONALE HARGHITA cu
Sediul Odorheiu Secuiesc, str. 1 Decembrie 1918 nr9 etaj II, cod poștal
535600.

Utilizator: CENTRUL JUDEȚEAN PTR. CONSERVAREA
ȘI PROMOVAREA CULTURII TRADIȚIONALE HARGHITA.

Data raportului: 18.11.2021

Data evaluării: 18.11.2021

Evaluator: Ing. Szep Stefan, membru ANEVAR evaluator autorizat
bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația
ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert
Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările:
Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților; domiciliat în Tg-
Mureș, Str. Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, Tel.: 265802; 0744/692906 membru
ANEVAR cu legitimația Nr.16487, evaluator autorizat: bunuri mobile, bunuri
imobile și evaluatorul întreprinderilor.

1. Introducere

1.1. Sinteza raportului

Obiectul evaluării: Teren intravilan constructibil/arabil, (cu suprafață de 770 mp), situat în localitatea Porumbeni Mari, Jud. Harghita.

Tipul și forma raportului: raport de evaluare privind estimarea valorii de piață.

Client și utilizator desemnat: CENTRUL JUDEȚEAN PTR.
CONSERVAREA ȘI PROMOVAREA CULTURII TRADIȚIONALE
HARGHITA

Proprietari: Kiss Janos și Kiss Emese (împuternicită Csiki Erzsebet, domiciliată în comuna Porumbeni, sat.Porumbeni Mari, nr.228, jud.Harghita, având CNP:2720703192491.

Evaluator: Ing. Szep Stefan membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a bunurilor în scopul informării clientului.

Cea mai bună utilizare a proprietății: este teren intravilan constructibil/arabil.

Data evaluării:	18.11.2021
Data inspecției:	17.11.2021
Curs valutar :	4,9472 lei/euro
Tipul valorii estimate:	valoare de piață

Rezultatele abordărilor aplicate au fost:

- Abordare prin piață (pentru teren): **Valoarea recomandată:** având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitoare la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață este:

Nr. crt.	Descrierea bunului mobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 770 mp.	30.000 lei	6.100 €
TOTAL		30.000 lei	6.100 €
Curs BNR lei/euro din 18.11.2021			4,9472

 Certificarea evaluatorului

- Certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:
- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale, adevărate și corecte, estimările și concluziile se bazează pe informații date considerate ca fiind adevărate și corecte;
 - analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale; sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
 - nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunului mobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune;
 - nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legătură cu părțile implicate în această evaluare;
 - implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
 - onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori;
 - acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unor valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de bunul evaluat;
 - analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Standardele de evaluare a bunurilor 2020);
 - respect codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;

- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
 - nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
 - la data raportului, subsemnatul este membru autorizat, are cotizația plătită (inclusiv asigurarea) și a participat la seminariile de pregătire continuă organizate de ANEVAR;
 - deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor prezentate aici, valoarea de piață a imobilului descris, la data de 18.11.2021, este estimată la:

No. crt.	Descrierea bunului imobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 770 mp	30.000 lei	6.100 €
TOTAL		30.000 lei	6.100 €
Curs BNR lei/euro din 18.11.2021			4.9472

Data: 18.11.2021 Semnătura

Szep Ștefan

2. Termeni de referință a evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către membrul autorizat ANEVAR Szep Ștefan, având ca număr de legitimație: 16487. Adresa evaluatorului fiind: localitatea Tigu Mureș, strada Körösi Csoma Sándor Nr. 5, județu. Harghita. Datele de contact al membrului autorizat sunt: nr. telefon 0744 692 906 și adresa de e-mail: szepisti@gmail.com.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru autorizat ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

La momentul întocmirii raportului de evaluare evaluatorul are asigurare profesională.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern, independent.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

2.2. Identificarea clientului și oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este **CENTRUL JUDEȚEAN PTR. CONSERVAREA ȘI PROMOVAREA CULTURII TRADIȚIONALE HARGHITA**, raportul fiind întocmit în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, situate în localitatea Porumbeni Mari, Jud. Harghita.

Evaluatorul declară că forma și conținutul raportului de evaluare sunt adecvate necesității persoanelor ce utilizează evaluare, conform cerințelor transmise de client și utilizatorul desemnat.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului și al utilizatorului, cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate.

Prezentul raport nu poate fi utilizat în alte scopuri sau context.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară (teren intravilan) situat în localitatea Porumbeni Mari, județul Harghita.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. În prezentul raport se evaluează dreptul real principal privat asupra proprietății imobiliare, conform extras de Carte Funciară nr. 51460/Porumbeni. Astfel putem specifica faptul că titularul are dreptul de a poseda, folosi și dispune de bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege, conform Codului Civil Român (Art. 555 (1)).

Evaluarea s-a făcut în ipoteza specială- liber de sarcini.

Proprietatea imobiliară este dispusa în zona mediană a localității Porumbeni Mari.

În urma investigațiilor efectuate de către evaluator nu s-a descoperit diferențe între datele scriptice utilizate pentru realizarea raportului de evaluare și datele factice existente la data evaluării.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, a terenului cu clădirile aferent, supuse evaluării, așa cum aceasta este definită în *Standardele de evaluare a bunurilor 2020* (în cadrul SEV 104 – Tipuri ale valorii).

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită astfel: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea propusă de evaluator, de regulă, are valabilitate limitată de la data evaluării și încă o perioadă, și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportarea valorii în prezentul raport de evaluare se va face în lei (RON) și EURO. Cursul de schimb valutar utilizat este: 4,9472 lei/euro.

2.6. Data evaluării

La baza efectuării raportului de evaluare au stat informații privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2021. Evaluarea a fost întocmită la data de 18.11.2021.

Data raportului de evaluare este: 18.11.2021..

Inspecția bunului evaluat a fost realizată în data de 17. 11.2021

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurată accesul pe terenul evaluat, astfel realizându-se inspecția integrală (totală) terenului.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, vecinătatea și zona, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele proprietății subiect fiind obținute de la beneficiarii raportului. Documentele fiind adecvate pentru îndeplinirea misiunii de evaluare.

Pentru realizarea analizelor, judecăților și calculelor din raportul de evaluare evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului și amplasamentelor vecine.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
Informațiile utilizate pentru efectuarea raportului de evaluare au fost:

- Extras CF nr.51460/Porumbeni;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului conform C.I.;
- Plan de încadrare în zonă-conform CF;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătatea, zona și localitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Reprezentantul beneficiarului raportului de evaluare, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
- Standarde, ghiduri, îndrumări, broșuri, cataloage emise de ANEVAR;

- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de către ANEVAR;
- informații furnizate de către agenții imobiliari;
- informații existente pe site-urile de publicitate/anunțuri imobiliare;
- date și informații culese din teren cu ocazia inspecției bunului;
- site-ul oficial al BNR.

2.9. Ipozeze și Ipoteze speciale

Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este concret scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele în care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul lucrării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația completă cadastrală afeșată proprietății evaluate. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietarul imobilului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsoara și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost indicate de beneficiarul raportului de evaluare și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală.

- Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supusă evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare al acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

- Evaluare se va face în ipoteza: liberă de sarcini.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referință la acesta, nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte entități decât cele la care s-au făcut referiri anterioare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unei terți al unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului prevăzut și numai pentru uzul clientului/destinatarului menționat la punctele anterioare.

2.11. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În cadrul raportului au fost folosite definiții și concepte prezentate în SEV 100 - Cardul general, SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării și SEV 102 - Tipuri ale valorii.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmită cu respectarea cerințelor SEV 103 - Raportare, misiunea de evaluare fiind condusă în acord cu prevederile SEV 102-Implementare.

Având în vedere că obiectul raportului de evaluare este o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 104 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și de ghidul de evaluare GEV 100 - Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 103 - Raportare.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localitatea Porumbenii Mari este situată pe malul drept al Târnăvei Mari, la o altitudine de 425-475m, la limita sud-vestică a județului Harghita cu localitatea Brașov, pe drumul județean 137, Cristuru Secuiesc - Porumbenii Mari - Odorheiu Secuiesc, la 60 km. distanță de municipiul Miercurea Ciuc.

Săpăturile arheologice făcute de-a lungul timpului pe teritoriul satului au adus la iveală bogate dovezi materiale ale existenței omului aici încă din cele mai vechi timpuri, astfel pe malul stâng al pârâului Vagas, în sudul "Cetății", s-a descoperit o așezare geto-dacică cu material aparținând perioadei Latene sec. I î. Chr. și I î. Chr. iar pe malul lacului Rak o așezare preistorică.

Pe malurile pârâurilor Aj și Nagy s-au descoperit fragmente de vase medievale cu mâna și la roată de factură dacică și fragmente ceramice din epoca bronzului migrațiilor și evul mediu (Periegheza E. Benkő 1986).

Pe terasele înalte deasupra văii Târnavci Mari s-au găsit fragmente ceramice aparținând culturii Coțofeni, Hallstatt și secolele XI, XII, XIII, piese de bronz din epoca bronzului târziu, material din epoca arpadiană, acestea dovedind existența unei așezări medievale atestată în documentele anului 1332 (Periegheza Benkő Elek 1998). Din locuri neprecizate de pe teritoriul localității mai provin trei celți de bronz, un topor de bronz și un vârf de lance din epoca târzie a bronzului.

Biserica medievală a satului apare pentru prima oară în analele papale din 1332-1337. Biserica, astăzi biserică reformată, este o clădire gotică cu mai multe faze, ale cărei elemente medievale, în marea lor majoritate, au fost distruse la reconstrucția clădirii din sec. XVIII și XIX.

Economie [modificare | modificare sursă]

Economia localității este una predominant agricolă bazată pe cultura plantelor și creșterea animalelor și susținută de industria produselor de morărit, panificație și activități comerciale.



Biserica reformată din Porumbeni Mari, Harghita

Personalități

Sándor Kányádi (1929-2020), scriitor

Monumente

Biserica reformată, construită în secolul al XIII-lea

- Biserica greco-catolică, astăzi biserică ortodoxă cu hramul „Sfântul Nicolae”, construită în anul 1737
- Casa parohială a bisericii românești
- Muzeul Feleki Miklós
- Lacul Rak (rezervație naturală), format la sfârșitul epocii glaciare, în spatele unui val de alunecare, cu o suprafață de 2,8 ha.

Turism

Ținând cont de ponderea mică a acestui indicator în cadrul economiei locale, precum și de faptul că există un potențial turistic care nu este exploatat.

pentru încurajarea dezvoltării turismului în ar trebui întreprinse măsuri concrete pentru încurajarea și susținerea potențialilor investitori în domeniu, dar mai ales promovarea oportunităților locale, pentru a atrage mai mulți turiști, atât din țară cât și din afara granițelor.

În prezentul raport sunt evaluate drepturile depline de proprietat asupra proprietății imobiliare (teren).

3.3. Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată are în componența sa un teren intravilan, în suprafață de 770 mp (conform Extrasului de Carte Funciară), având o formă regulată. Terenul este format dintr-o singură parcel, situată în zona mediană a localității Porumbeni Mari. Proprietatea se învecinează cu alte terenuri construite și neconstruite.

Accesul la proprietatea evaluată se poate realiza printr-o stradă cu câte o bandă pe sens, cu îmbrăcăminte asfaltică.

Pe baza analizei realizate se poate preciza că nu există o cerere sau o utilitate mai favorabilă în cazul comasării cu loturi adiacente, acest lucru nefiind posibilă nici fizic (fără costuri suplimentare) la momentul evaluării. De asemenea nu există teren în surplus sau exces în cazul proprietății evaluate.

Forma terenului este asimilabil cu un dreptunghi, cu un contur regulat dispus cu latura mare limitrof cu soseaua. Trăsătura de relief a terenului este plană.

Printre caracteristicile juridice ale terenului putem enumera că: este înscris în Cartea Funciară cu numărul: 51460/Porumbeni, având ca și proprietar pe Kiss Janos și Kiss Emese (imputernicită Csiki Erzsebet, domiciliată în comuna Porumbeni, sat.Porumbeni Mari, nr.228, jud.Harghita, având CNP:2720703192491.

În concluzie putem specifica faptul că amplasamentul este folosit în mod util prin construcțiile existente pe el, ele fiind adaptate formei, dimensiunii acesteia. De asemenea putem menționa că nu există restricții de natură publică sau privată încălcate prin folosirea terenului.

3.4. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Terenul evaluat de la data dobândirii până în prezent au avut destinație identică ca și la data evaluării. Asupra proprietății nu au fost realizate amenajări majore după ultima dobândire.

La data evaluării nu s-a putut obține nici o informație privind datele financiare referitoare la proprietatea subiect.

4. Analiza pieței imobiliare

Terenul evaluat a fost localizat și prezentat anterior atât din punct de vedere fizic cât și juridic.

Pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, primul dintre aceștia fiind tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică pentru imobilul care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare de tip teren și amplasat în zona mediană a localității Porumbeni Mari.

Proprietatea imobiliară fiind situată pe una din străzile bine cotate, ca atare din punct de vedere a poziționării sale pe piața imobiliară din zonă este o proprietate cât de cât râvnită.

Pe baza analizei pieței se poate observa că dintre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, cele pozitive ar fi: amplasament favorabil (zonă liniștită), lângă drum asfaltat.

Analiztii spun că piața imobiliară din zona imobilului evaluat este una parțial active activă în anul 2021, existând atât cereri cât și oferte pentru proprietăți, dar într-un număr restrâns.

4.1. Analiza cererii

Pe piața imobiliară cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Astfel analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietate.

În cazul raportului prezent, analiza cererii are la bază cererca manifestată pentru o proprietate imobiliară de tip mixtă (rezidențială și nerezidențială) amplasată într-un oraș de mici dimensiuni, în zona periferică a localității. De asemenea se va avea în vedere și disponibilitatea spațiilor verzi din cadrul proprietății, dar și alți factori externi existente (accesibilitatea punctelor de interes din cadrul localității, dar și din cadrul localităților învecinate,

vecinătățile dorite de către persoanele care manifestă cererea pentru proprietate).

Unul dintre factorii care determină cererea proprietăților similare este populația existentă pe aria de piață.

Se poate preciza pe baza studiilor efectuate că, cererea pentru proprietăți asemănătoare celui evaluat este manifestată de către populația care dorește să desfășoare activități în mediul urban, dar într-o zonă mai liniștită, sau are nevoie de o zonă de locuit liniștită cu multe spații verzi.

Prin identificarea segmentelor de populație care ar putea avea un asemenea tip de nevoi se poate analiza și mai în amănunt cererea de proprietăți imobiliare utilizabile în scop mixt; astfel populația se poate împărți în următoarele straturi:

- Populația cu domiciliul stabil pe raza județului și a județelor învecinate: categoria de vârstă 40-50 de ani; categoria oamenilor simpli; tinerii care își întocmesc un nou cămin și le-ar fi foarte necesară o locuință;
- Personalul străin al reprezentanțelor firmelor mari care își deschid sedii, filiale, reprezentanțe este foarte mică, influențând semnificativ doar chiriile, și proprietățile amplasate în zone mai favorabile.

Un alt factor care influențează cererea proprietăților rezidențiale este nivelul impozitelor din localitate. În localitatea Porumbeni impozitele sunt determinate conform HCL Privind impozitele și taxele locale pe anul 2020. Mărirea impozitului însă poate diferi în funcție de amplasarea proprietății în cadrul localității, anul punerii în funcțiune, nivelul clădirilor amplasate pe proprietate etc. Se poate preciza faptul că creșterea impozitului pe proprietate generează o diminuare a cererii manifestate, iar scăderea impozitului duce la o creștere a cererii; însă acest fenomen nu are un caracter de influență majoră asupra cererii manifestate de persoanele care doresc să achiziționeze o proprietate asemănătoare celui evaluat.

Factorii care avantajează creșterea cererii pentru proprietatea evaluată ar fi: accesul ușor în zonă, spații verzi de mare întindere și vecinătățile cu caracter social.

Cererea existentă pentru astfel de proprietăți este la un nivel relativ scăzut atât pe termen lung cât și pe termen scurt.

În concluzie în momentul de față dacă proprietatea ar fi expusă pe piață spre vânzare, acesta ar atrage în primul rând atenția persoanelor cu venituri medii sau peste medii care vor să achiziționeze o astfel de proprietate, în scopul utilizării ei în scop mixt.

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta este reprezentată de numărul de proprietăți imobiliare care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, într-o anumită perioadă de timp, dar se pot include și proprietățile care sunt în fază de proiect.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate la un moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc, indică gradul de raritate a proprietății respective.

Oferta de proprietăți imobiliare în zonă este scăzută, existând mai multe oferte în orașe mai dezvoltate.

Pe baza cercetărilor efectuate pe piața imobiliară din mediană a localității, putem concluziona că există o cantitate de ofertă mică în aceste zone pentru tipul de proprietate imobiliară evaluată.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Echilibrul pieței imobiliare poate fi determinată prin raportul cerere-ofertă.

Analizând pe termen lung acest raport putem spune că oferta potențială de proprietăți imobiliare asemănătoare cu subiectul evaluării prezente este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață pentru proprietăți imobiliare de acest tip, astfel se înregistrează un dezechilibru. Proprietate supusă evaluării este situată în zona periferică a localității, unde sunt cereri adresate de către cumpărători cu venituri medii sau peste medii.

Având în vedere faptul că cererea este mai mică decât oferta, piața poate fi considerată ca și o piață a cumpărătorului (unde prețurile sunt în scădere).

5. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispusă să îl ofere.”

Astfel putem spune că valoarea justă va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

În Glosarul din Standardele de evaluare a bunurilor cea mai bună utilizare este definită astfel: „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Conform standardelor determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

1. utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
2. utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
3. utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permis legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare au fost identificate caracteristici suficiente pentru dezvoltarea unei opinii privind CMBU. Iar analiza CMBU (care urmează să fie detaliat în continuare) a condus la selectarea informațiilor comparabile de pe piața imobiliară.

Pentru determinarea celei mai bune utilizări, opinia evaluatorului s-a bazat pe rezultatele aplicării a celor patru teste:

1. Permisibilitate legală;
2. Posibilitate fizică;
3. Fezabilitate financiară;
4. Profitabilitate maximă (utilizare pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare).

În cazul prezent se poate lua în considerare următoarele posibilități: utilizarea proprietății în scop rezidențial, în scop nerezidențial, în scop mixt sau utilizarea terenului ca și teren liber pentru parcare sau depozitare. Aceste variante vor fi testate în cele ce urmează prin aplicarea celor patru teste.

Primul test se referă la *permisibilitatea legală*, în urma căreia s-a ajuns la concluzia că nu există restricții din punct de vedere al legislației existente la data evaluării pentru utilizarea proprietății evaluate în scopurile enumerate anterior.

Al doilea test va avea în vedere *posibilitatea fizică*. În cazul utilizării proprietății nu există nici un impediment fizic pentru folosirea în scopurile enumerate mai sus.

În cadrul testului trei s-a analizat *fezabilitatea financiară*. Pentru cazul în care se ia în considerare folosirea în continuare a proprietății în scop mixt, pe baza analizei de piață și a investițiilor se poate ajunge la concluzia că această variantă este fezabilă. Utilizarea proprietății în scop doar nerezidențial sau rezidențial fiind nefezabilă la fel ca și utilizarea terenului ca și teren liber, existând nevoia de reamenajare a spațiilor.

Iar în final se aplică testul *profitabilității maxime*. Astfel dacă se ia în considerare utilizarea proprietății în scop mixt indică faptul că profitabilitatea ar fi mai ridicată decât utilizarea acesteia doar în scop nerezidențial sau rezidențial.

Astfel putem spune că utilizarea fizică a proprietății va fi de utilizare în scop mixt teren parcare-depozitare, perioada de utilizare fiind una nelimitată și imediată în acest scop (ne existând utilizare interimară).

6. Estimarea valorii terenului

6.1. Metoda comparației directe

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020: „Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.”

Această abordare mai este numită și comparație directă sau comparația vânzărilor, astfel această metodă se bazează pe informații privind tranzacțiile încheiate, sau ofertele existente în zonă.

Este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informații privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparații sunt luate în considerare asemănări și deosebiri dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Pentru aplicarea abordării prin piață au fost parcurse următoarele etape: cercetarea pieței, verificarea informațiilor, alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu, compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată și la final analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Primele două etape sunt parcurse la capitolul analizei de piață din prezentul raport. Astfel în cadrul analizei pieței imobiliare s-au identificat atât aspecte privind cererea pentru terenuri asemănătoare cu cel supus evaluării, cât și ofertele pentru terenuri care au caracteristici similare cu terenul subiect.

A treia etapă (alegerea unor criterii de comparație relevante) depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare evaluate. În cazul prezent se consideră că, criteriul adecvat pentru comparație este prețul pe metru pătrat.

Următoarea etapă constă în compararea proprietății comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând o serie de elemente de comparație, cum ar fi: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografia, relieful, utilități disponibile și deschiderea.

În cadrul ultimei etape se analizează rezultatele obținute în urma evaluării care duc la formarea unei concluzii asupra valorii. Această concluzie se poate exprima fie sub forma unei singure valori sau fie sub forma unui interval de valori; în cazul de față se va exprima o singură valoare, bazată pe credibilitatea și adecvarea informațiilor existente pe piață.

La baza evaluării stând analiza celei mai bune utilizări a unui teren liber sau construit care este: permis legal, posibil fizic, fezabil financiar și are profitabilitate maximă; cea mai bună utilizare o reprezintă terenul construit în scop rezidențial.

Analiza comparativă poate fi efectuată atât prin ajustări cantitative (estimat prin analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza grafică, analiza costurilor sau capitalizarea diferențelor de venit), cât și prin ajustări calitative (bazate pe analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

Comparabilele pentru estimarea valorii juste a terenului considerat a fi liber au fost alese printr-un studiu al pieței adiacente; astfel s-au identificat proprietăți similare oferite (expuse momentan în oferte), competitive pe segmentul urmărit. Prețurile de vânzare s-au comparat și corectat în funcție de caracteristicile principale ale acestor bunuri, raportate la cele ale proprietății subiect.

8. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

8.1. Analiza rezultatelor

În partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii de piață finale, recapitulând întregul proces de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente. Astfel trebuie luat în vedere: adecvarea metodelor, precizia și cantitatea de informații utilizate.

În prezentul raport de evaluare s-au folosit o singură abordare pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect date certe și verificabile s-au identificat doar ptr. aceasta metoda. Prin utilizarea datelor existente evaluatorul a ajuns la valoarea de:

Nr. crt.	Denumirea bunului imobil	Prețurile de valoare în lei	Prețurile de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 770 mp	30.000 lei	6.100 €
	Curs BNR lei/euro din 18.11.2021		4,9472

8.2. Concluzia asupra valorii

În concluzie în urma analizelor și calculelor efectuate pe baza documentațiilor și a informațiilor existente pe piață evaluatorul propune ca și valoare de piață pentru proprietatea imobiliară:

No. crt.	Denumirea bunului mobil	Propunere de valoare în lei	Propunere de valoare în euro
1	Teren intravilan în suprafață totală de 770 mp	30.000 lei	6.100 €
TOTAL		30.000 lei	6.100 €
Curs BNR lei/euro din 18.11.2021			4,9472

- Referitor la argumentele ce au stat la baza elaborării acestei opinii se poate aprecia că:
- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele și condițiile limitative exprimate în prezentul raport;
 - valoarea este influențată de contextul economic existent la data evaluării.

Întocmit de:

Ing. Szep Ștefan -

Membru autorizat ANEVAR, nr. leg. 16487

METODA ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ - COMPARATE DIRECTĂ TEREN

Teren intravilan cu o suprafață de 770 mp. situat în localitatea Porumbeni Mar, jud. Harghita, conform CF nr. 51460/Porumbeni

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața (mp)	770	9752	1000	2400
Pret ofertă (euro/mp)		8.2	10.0	10.4
Pret după negociere		7.0	8.8	8.8
Elemente specifice proprietății				
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		7.0	8.8	8.8
Cheltuieli necesare în vederea după achiziție	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		7.0	8.8	8.8
Condiții de piață	Curent	Similar	Similar	Similar
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat		7.0	8.8	8.8
Elemente specifice proprietății				
Localizare	loc. Porumbeni Mar, jud. Harghita	loc. Turseal, jud. Harghita	loc. Sașchit, jud. Mureș	comuna Sașchit, Inc. Clonțel, jud. Mureș
Ajustare (Euro/mp)		0.00	-0.44	-0.44
Ajustare (%)		0.00%	-5.00%	-5.00%
Pret ajustat		7.00	8.36	8.41
Capacitatea fizică				
Suprafață (mp)	770	9752	1000	2400
Ajustare (Euro/mp)		0.35	0.17	0.25
Ajustare (%)		5.00%	2.00%	3.00%
Pret ajustat		7.35	8.53	8.66

Destinația	Intravilan-construibil/orabil	Intravilan-construibil	Intravilan-construibil
Ajustare (Euro/mp)			
Ajustare (%)	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat			
Amenajări exterioare			
Ajustare (Euro/mp)			
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat			
Topografie/relief			
Ajustare (Euro/mp)			
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat			
Utilități disponibile			
Ajustare (Euro/mp)			
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat			
Imprejurări			
Ajustare (Euro/mp)			
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat			
Deschideri (ml)			
Ajustare (Euro/mp)			
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat			
Ajustarea totală netă absolută (Euro/mp)			
Ajustare totală netă procentuală (%)			
Ajustarea totală brută absolută (Euro/mp)			
Ajustarea totală brută procentuală (%)			
Pentru comparabilă B s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală (ca este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi întărită pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabilă B.			
Propunerea de valoare de piață a terenului subiect este de:			
Curs de schimb valutar utilizat:			
Propunerea de valoare de piață recușită a proprietății subiect este de:			
Alinați efectuate			

Pentru comparabilă B s-a aplicat cea mai mică ajustare brută totală (ca este cea mai apropiată fizic, juridic și economic de proprietatea subiect), astfel propunerea de valoare va fi întărită pe baza prețului ajustat obținut pentru comparabilă B.

Propunerea de valoare de piață a terenului subiect este de:

Curs de schimb valutar utilizat:

Propunerea de valoare de piață recușită a proprietății subiect este de:

Alinați efectuate

6.106 €

4.94720 lei/euro

6.106 €

30.209 lei

30.000 lei

Alinați efectuate

6.100 €

30.209 lei

30.000 lei

Drepturile de proprietate transmișibile au fost absolute în toate cazurile, astfel nu era nevoie de ajustare.

Condițiile de finanțare au fost considerate normale, drept urmare nu s-a realizat nici o ajustare.

Văzându-se că s-a efectuat în condiții independente, ajustările fiind necesare.

Nu s-au identificat necesități de ajustare după comparare, astfel nu s-au aplicat ajustări nici în acest caz.

Condițiile de piață la care au fost publicate prețurile erau lași (în același period), ca urmare nu au fost necesare aplicarea unor ajustări.

Comparabilele nu sunt amplasate în zone similare cu terenul subiect, ca urmare se va aplica o ajustare pentru această caracteristică.

Terenurile cu o suprafață mai mare sunt oferite spre vânzare cu un preț mai scăzut, astfel analizând piața imobiliară din zona în care este amplasată proprietatea subiectă s-a ajuns la concluzia că este necesară aplicarea unei ajustări în cazul comparabilelor A și C.

Evaluatorul nu a aplicat nici o ajustare pentru caracteristicile referitor la distanța terenului, deoarece toate proprietățile sunt situate în împrejurimi, iar piața nu recunoaște o diferență între un teren învecinat arabil și unul învecinat construcțiilor.

În cazul comparabilei A se va aplica o ajustare, deoarece nu este similară cu intrarea terenului subiect.

În cazul comparabilelor B și C se va aplica o ajustare de +5% (sunt similare cu terenul subiect), deoarece pe piață, comfocin analizelor secundare, terenurile cu pantă nu pot (în mod) mai scăzut cu 5% față de un teren plan.

Proprietățile au acces la utilități diferite cu proprietatea subiectă ca urmare se va aplica o ajustare de +5%.

Analizând piața imobiliară, se poate observa, că acesta recunoaște o diferență la nivelul prețurilor în cazul extinderii unui gard, prețurile fiind mai ridicate cu aproximativ 3% în cazul terenurilor împrejurabile. Astfel în cazul comparabilelor nu se va aplica ajustări, toate fiind neimprejurabile ca și terenul subiect.

Ajustările pentru deschiderea terenului față de drumul de acces se va face luând în considerare facilitățile oferite de un acces mai la suprafața totală a terenului.

COMPARABILE PENTRU TERENURI PORUMBENII MARI

Comparabila 1: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/harghita-taureni/teren-agricol-de-vanzare-X6Q113098>



Teren intravilan, 9.752 mp, Taureni, Harghita
Taureni - Vezihartă
Actualizat în 21.10.2021

80.300 EUR

Comision 0% cumpărător

0720.727.612

Contact prin WhatsApp

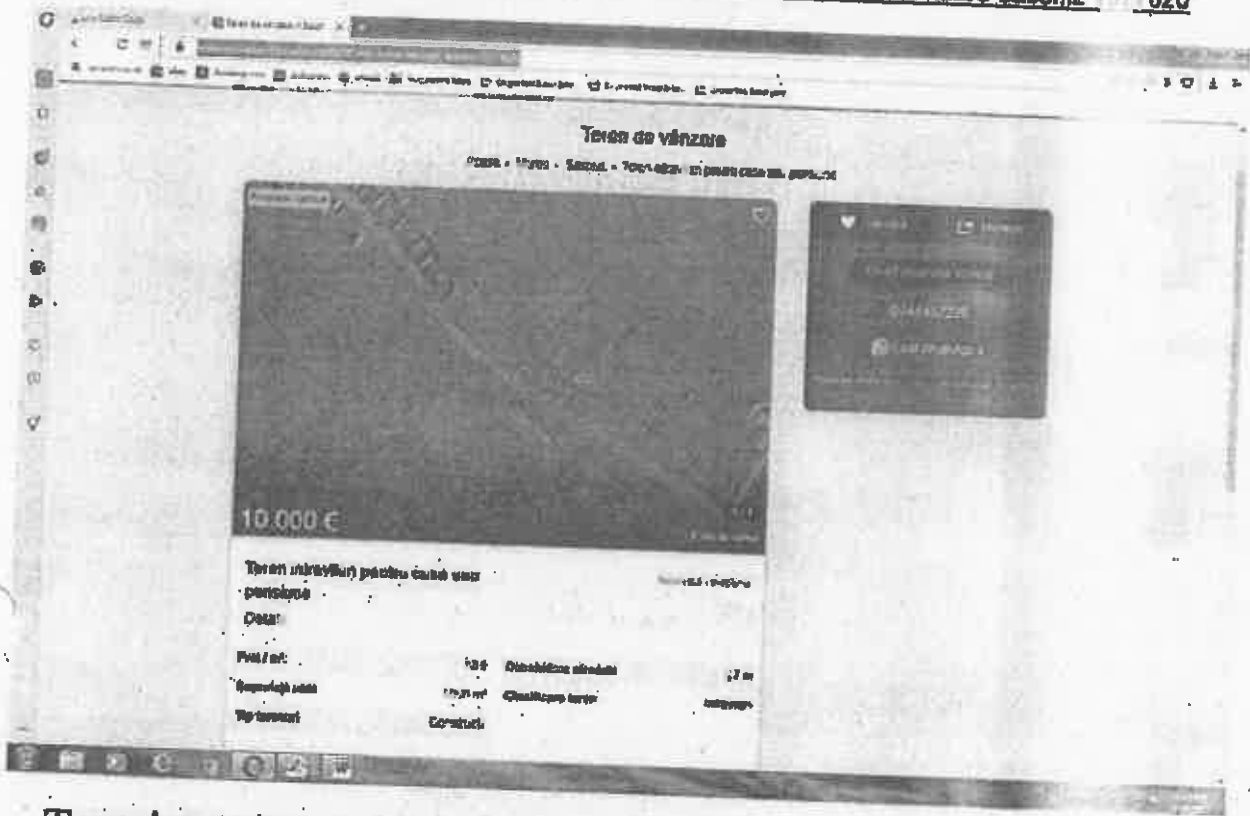
Detalii

Casele vă propun să prezentați un teren arabil situat în intravilan cu o suprafață de 9.752 mp, situat în Sat Taureni, județul Harghita.

Proprietatea se vinde prin negocieră directă.

Caracteristici: Suprafață teren: 9752mp; Frontul străzii: 1 m; Nr. loturi: 1; Tip intravilan

Construcție pe teren în



Teren intravilan pentru casa sau pensiune

Sesizeaza o problema

Detalii

Preț / m²:

10 €

Deschidere stradala

27 m

Suprafata utila

1000 m²

Clasificarea teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Saschiz, judetul Mures. Suprafata 1000mp apasicurent la limita de proprietate, sistemul de canalizare in curs de rea
stradal DN 13,

Comparabila 3: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/q9167q8f1717740d12q55f6fhe70h26.html>



Vand teren intravilan

25 000 EUR

Mures, Sighisoara

Validat din: 30.08.2021 12:25:10

Salveaza anuntul pe mail

Descriere

Se vind teren intravilan in comuna Saschiz, sat Cloasterf, suprafata 2400 mp.

Utilitati curente electrice, apa si canalizare la drum, deschidere 25 de m.

Localitatea se afla la 71 de km de Brasov si la 30 km de Sighisoara, pe E13. Se

Transilvanica si exista perspective in domeniul turistic!