

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
BODESTI

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea oportunitatii privind cumpararea unui teren intravilan în suprafața de 624 mp, cu nr. cadastral 52594 din comuna Bodești, sat Bodești, județul Neamț

Având in vedere:

- referat de aprobare nr. 3365 din 24.05.2023 a primarului comunei Bodești, județul Neamț;
 - raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului cu atribuții delegate privind achizițiile publice cu nr. 3366 din 24.05.2023 privind aprobarea oportunitatii privind cumpararea unui teren intravilan în suprafața de 624 mp, cu nr. cadastral 52594 din comuna Bodești, sat Bodești, județul Neamț;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Luând în considerare prevederile art.29 alin.(l) lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice ,cu modificările si completările ulterioare, cele ale Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale,cu modificările și completările ulterioare,
- Luând in considerare:
- art.120 alin.1),art. 121 alin.1) alin. 2 si art.136 din Constituția României;
 - art.3 si art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Ținând cont de prevederile art. 557, art.559, art.859 alin.2), art.863 lit.a) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat;
- In temeiul prevederilor art. 136 alin. (1), 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) din O.IJ.G.Nr.57/2019 privind Codul administrative,cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Bodești adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aproba Studiul de oportunitate in vederea achiziționării in numele si pentru Comuna Bodești, a imobilului teren intravilan în suprafața de 624 mp, cu nr. cadastral 52594 comuna Bodești, sat Bodești, județul Neamț, categoria de folosință arabil, conform Anexei nr.1 care face parte din prezenta hotarare.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor de negociere in vederea achiziționării terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se constituie comisia de negociere a prețului de vanzare - cumpărare în vederea achiziționării imobilului teren intravilan în suprafața de 624 mp, cu nr. cadastral 52594 comuna Bodești, sat Bodești, județul Neamț, în urmatoarea componenta:

1. Hanganu Vasile - consilier local
2. Tanasă Ion - consilier local
3. Crîșmariu Ioan - consilier local
4. Gioacăș Valentin-Vasile- consilier local
5. Cosma Mădalina-Vasilica - consilier local

(2) Se desemneaza in calitate de președinte al comisiei prevăzut la alin.(1) dl. Hanganu Vasile, consilier local al comunei Bodești.

Art.4. Atributiile comisiei de negociere sunt de a negocia prețul pentru achiziționarea imobilui proprietatea numitilor Luca Angela și Luca Ion, cu datele de identificare cuprinse în cartea funciarară nr. 52594 Bodești și cu numărul cadastral 52594, în suprafață de 624 m.p..

Art.5. (1) Se însușește Raportul de evaluare n.r 185 din 29.05.2023 întocmit de expert evaluator autorizat ANEVAR- Tosca Mihaela-Raluca, care constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul maximal prevăzut în Raportul de evaluare ca preț de pornire descrescător a negocierii.

Art.6. Rezultatul negocierii se consemnează într-un proces verbal de negociere semnat de către parti, și se prezintă spre dezbateri și aprobare Consiliului Local Bodești.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Bodești, prin compartimentele de specialitate și persoanelor nominalizate la Art.3 alin.1) din prezenta hotărâre.

Art.8. Secretarul general al comunei Bodești va comunica și înainta prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

Nr. 50 din 31.05.2023

Președinte de ședință,
Vasile HANGANU



Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general,
Ionel BOSTAN

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Bodești în ședința din data de 31.05.2023, cu respectarea art. 139, alin. (2) (majoritate calificată), coroborat cu art. 5, lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 13 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 13 consilieri în funcție și 13 consilieri prezenți la ședință.

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind cumpararea unui imobil situat în comuna Bodești, jud. Neamț

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Legislatia aplicabila:

- a) Legea nr.50/1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- b) Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- c) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
- d) Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice, modificata si completata, prevederile art. 29(1) lit. „a”;
- e) Art.120 alin 1), art.121 alin 1) alin.2 si art.136 din Constitutia Romaniei;
- f) Art 3 si art. 4 din Cartea Europeana a autonomiei locale adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985 rectificata prin Legea nr.199/1997;
- g) Dispozitiile art. 859, art.1650 alin 1) si art. 1652 din Codul Civil-Legea nr.287/2009, republicata;
- h) Regulamentul privind procedura de achizitie de bunuri imobile de catre comuna Bodești, jud. Neamț aprobat prin H.C.L.

2. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie cumparat:

Imobilul este situat in comuna Bodești, sat Bodești, jud. Neamț, strada Stefan cel Mare, la DN 15C respectiv cu posibilitate de intrare din curtea Scolii gimnaziale Bodești și din terenul aferent clădirilor din CF nr. 50146 si nr. 50431 aflat in domeniul privat al Comunei Bodești.

Imobilul are o suprafata de 624 mp ,destinatie in prezent fiind arabil.

Proprietarul : Luca Angela și Luca Ion

Imobilul se afla situat in intravilanul satului BODESTI , in UTR nr . 1a- in zona centrala – subzona de institutii de publice , servicii , conform PUG – RLU -comuna Bodești.

Zona de amplasament este centrala si reprezinta din punct de vedere geometric o parte a structurii comune rezervata acelor institutii administrative, culturale, comerciale, care datorita raxei de servicii, importante gradului de specializare, influenteaza direct intreaga comuna.

Funcțiunile în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (comer alimentar, nealimentar, restaurant), administrație (poliție, primărie, școală), cultură (cămin cultural), cultură (biserici) zona de locuințe individuale și colective(centrul social), spații verzi.

Având în vedere faptul că prin documentațiile urbanistice, se permite schimbarea destinației terenului este importantă achiziția imobilului teren în suprafața de 624 mp CF nr. 52394, în vederea realizării unei investiții publice.

Imobilul nu face obiectul nici unui litigiu este degrevat de sarcini, nu face obiectul unor cercetări de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod buzerant de statul Român în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989.



Scopul elaborării studiului de oportunitate

Motive de ordin economic, financiar si social si de mediu care justifica realizarea cumpararii:

Initiativa cumpararii apartine primarului comunei Bodești , prin consultarea Consiliului Local Bodești , care avut initiativa achizitionarii bunului imobil si are ca motiv principal utilizarea amplasamentului la potential maxim.

Din punct de vedere al autoritatii publice locale se identifica trei componente majore care justifica initierea proceduri de cumparare si anume:

- Aspecte de ordin economic;
- Aspecte de ordin financiar;
- Aspecte de ordin social;

Din punct de vedere economic, pretul imobilului este pretul real practicat pe piata imobiliara, nu este nici suprapret si nici subpret.

Din punct de vedere financiar, prin hotărârea Consiliului Local Bodești, privind aprobarea bugetului local de venituri si cheltuieli al comunei Bodești, judetul Neamt pe anul 2023, sumele au fost identificate și vor fi planificate din excedentul bugetar, în vederea unei posibile cumparari a terenului.

Din punct de vedere social achizitionarea terenului va duce la dezvoltarea zonei centrale prin accesarea de fonduri in scopul modernizarii cladirilor si crearea unor functiuni de utilitate publica locala pentru locuitorii comunei Bodești.

Motivele cumpararii

- Necesitatea dezvoltarii zonei centrale ;

Nivelul maxim al pretului de cumparare:

Conform Raportului de evaluare nr.185/29.05.2023 intocmit de evaluator autorizat Tosca Mihaela Raluca, terenul are drept real de proprietate

Valoarea de piata stabilita in urma efectuării raportului de evaluare este de 4713 euro respectiv echivalentul a 23.336 lei.

Valoarea de cumparare se va stabili prin negociere directa cu proprietarul / vanzatorul si va fi aprobată prin Hotararea Consiliului Local si va fi platita din bugetul local.

Modul de achitare al pretului cumpararii cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de vanzare cumparare ce va fi autentificat la notar.

Procedura utilizata:

Conform Regulamentului privind procedura de achiziție a imobilelor de către Comuna Bodești, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local.

Imobilul poate fi achiziționat după efectuare unui raport de evaluare prin care se va stabili valoarea de piață a terenului. Raportul trebuie să fie efectuat de un evaluator autorizat ANEVAR.

Se va adopta Hotărârea Consiliului Local, privind aprobarea Studiului de Oportunitate, constituirea comisiei de negociere a pretului de vânzare cumpărare în vederea achiziționării imobilului, formată din minim 5 membri.

Se a întocmi un proces verbal al comisiei de negociere.

Se va adopta Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea procesului verbal al comisiei de negociere și cumpărarea imobilului.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

Pentru adoptarea Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de cumpărare, aprobarea Studiului de oportunitate și constituirea comisiei de negociere, sunt necesare aproximativ 30 de zile.

Comisia de negociere își va desfășura activitatea până la întocmirea procesului verbal privind acceptarea / refuzul pretului de vânzare cumpărare, ce va fi supus spre aprobare Hotărârii Consiliului Local.

În funcție de rezultatele acestora și după adoptarea Hotărârii Consiliului Local, sunt necesare minim 30 de zile până la perfectarea contractului, la un birou notarial.

Președinte de ședință,
Vasile HANGANU



Intocmit,
Compartiment urbanism și amenajarea
teritoriului,
Consilier,
Iftode Elena

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Iftode Elena mentioned in the text above.

11 MEXA NR. 2 LA
HCL NR 50 din 31.05.2023

P.F.A. Expert evaluator de proprietati imobiliare

- TOSCA MIHAELA RALUCA -

CUI 33383840

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR; LEGITIMATIA 18111

Tel 0749/431.375, mail cabinetevaluari@gmail.com



NR. 185/29.05.2023

RAPORT DE EVALUARE TEREN IN SUPRAFATA DE 624 MP



Utilizator - Primaria Comunei Bodești, judetul Neamt

Amplasament - Sat Bodești, Comuna Bodești, judetul Neamt

Mai 2023

CUPRINS

Termenii de referinta ai evaluarii	4
Identificarea evaluatorului	4
Identificarea clientului:	4
Dreptul de proprietate evaluat	4
Tipul valorii estimate	5
Data raportului	6
Moneda raportului	6
Documentarea necesara evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor:	6
Informații colectate de evaluator	7
IPOTEZE - CONDITII LIMITATIVE SI IPOTEZE SPECIALE:	8
Ipoteze:	8
Condiții limitative:	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare ANEVAR	10
PREZENTAREA DATELOR	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	11
Prezentarea zonei	11
Harta amplasamentului:	13
Descrierea amplasamentului :	13
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	14
EVALUARE.....	17
Cea mai bună utilizare	17
Abordari in evaluare	17
Evaluarea terenurilor:	18
CONCLUZIA ASUPRA VALORII:.....	20

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALARE

Catre Primaria Comunei Bodesti, judetul Neam

La cererea beneficiarului si in baza contractului de prestari servicii incheiat intre P.F.A. Tosca Mihaela Raluca si PRIMARIA COMUNEI BODESTI-NEAMT, am inspectat si analizat proprietatea imobiliara "teren intravilan in suprafata de 624 mp", aflat in proprietatea fam. Luca Ion si Angela in cote de $\frac{1}{2}$, la data de 29.05.2023.

Identificarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este P.F.A Expert evaluator de proprietati imobiliare Tosca Mihaela Raluca , membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM, leg. 18111, valabila 2023.

Scopul evaluarii îl constituie evaluarea dreptului de proprietate si estimarea valorii de piață adecvate la data evaluării pentru teren intravilan in suprafata de 624 mp; in vederea informarii clientului asupra valorii de tranzactionare a bunului.

Conform scopului agreeat si declarat de catre client tipul valorii estimate in prezentul raport este valoare de piata.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata pentru terenul supus evaluarii, tinand cont exclusiv de prevederile prezentului raport este:

V comp = 4.713 euro echivalentul a 23.336 lei

Beneficiarul isi asuma responsabilitatea privind datele puse la dispozitie evaluatorului pe parcursul realizarii prezentei lucrari.

Valorile estimate sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea – starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb – nu se modifica semnificativ.

Din punctul de vedere al evaluatorului se respecta toate conditiile impuse de caietul de sarcini si contractul incheiat intre parti.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022, aplicând principiile conținute în acesteastrespectiv Standardele generale (SEV 100 – cadru general, SEV 101 – termeni de referinta ai evaluarii, SEV – 102 Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104-tipuri ale valorii respectiv valoarea chiriei de piata), Standarde pentru active (SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile), SEV 400 – verificarea evaluarii. Valoările bunurilor imobile evaluate sunt estimate în prețuri care nu conțin T.V.A.

Evaluator autorizat ANEVAR

Membru titular leg. 18111

Tosca Mihaela Raluca



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrari este P.F.A Expert evaluator de proprietati imobiliare Tosca Mihaela Raluca - Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI, leg. 18111.

CUI: 33383840

Tel./mob: 0749/431.375 / e-mail: cabinetevaluari@gmail.com

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- Evaluarea a fost efectuată de către Tosca Mihaela Raluca, membru titular ANEVAR;
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu are nici o prejudecată în legătură cu proprietatea care este subiectul acestui raport sau în privința părților implicate în această misiune.
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății în prezența reprezentantului legal al proprietarului.
- Nicio persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.

Identificarea clientului:

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIEI BODESTI, în calitate de Client și Destinatar, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Conform Contractului încheiat între P.F.A. Tosca Mihaela Raluca și PRIMĂRIA COMUNEI BODESTI misiunea de evaluare se referă la prestarea serviciilor de estimare a valori de piață pentru terenul în suprafață de 624 mp.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie.

Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorul mai sus menționat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Scopul evaluării îl constituie evaluarea dreptului de proprietate și estimarea valorii de piață adecvate la data evaluării pentru teren intravilan în suprafață de 624 mp; în vederea informării clientului asupra valorii de tranzacționare a bunului.

Dreptul de proprietate evaluat

A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate al fam Luca Ion și Angela, asupra terenului în suprafață de 624 mp.

Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de proprietarul actual al bunului evaluat, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate de catre beneficiar in fotocopie.

- Numar cadastral 52594;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil cu propunere de dezmembrare;
- Plan topografic cu propunere de alipire
- Extras de Carte Funciara nr. 52594;
- Contract de vanzare cumparare autentificat de bnp Balan Oana sub nr. 62/19.10.2000;

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate sunt depline.

Proprietatea s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuare considerata a fi cea mai buna utilizare la acest moment.

In cazul terenului in suprafata de 624 mp se evalueaza dreptul deplin de proprietate asupra imobilului prezentat. Intrucat dreptul de proprietate este deplin proprietarul poate tranzactiona acest imobil.

Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizata in concordantă cu cerintele clientului, tipul de valoare adecvat și agreeat de acesta este valoarea de piata, asa cum este aceasta definite in Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022-SEV 100- Cadru general. Conform acestui standard:

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

Conform scopului prezentei evaluari, de a estima valoarea de piata pentru un teren in suprafata de 624 mp în vederea tranzactionarii acestuia, tipul valorii estimate, este valoarea de piata.

Ca și tip de valoare utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 **valoarea de piata** reprezinta, :*”Valoarea de piață reprezintă 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*

Abordarea evaluarii proprietatii sa efectuat conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022:

- SEV 100 – Cadru general,
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 –Evaluarea bunurilor imobile

Data raportului

La baza estimarii valorii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2023. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 29.05.2023.

Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in LEI si in EUR. Având în vedere că metoda utilizata conduce la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valută este 4.958 lei pentru un EUR. Exprimarea in valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Documentarea necesara evaluarii

Prezentul raport de evaluare se refera la teren in suprafata de 624 mp situat in comuna Bodesti, judetul Neamt. In procesul de evaluare s-a tinut cont de urmatoarele documente si cerinte ale clientului.

- denumirea unitatii administrative si denumirea imobilului.
- adresa (loc de folosinta);
- tipul imobilului;
- detalii privind terenul (tipul de folosinta, suprafata);
- documentatie cadastrala;
- extras de carte funciara;
- plan de amplasament si delimitare a bunului imobilului;

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

Natura si sursa informatiilor:

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a bunului imobil evaluat și suprafata acestuia;
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric, suprafete) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- baza de date a evaluatorului
- informații existente pe site-urile www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.multecase.ro, www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, site-uri pentru localizare: google maps, google earth. <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, programul TransDatRo4.01
- Informatii de pe Institutul national de statistica;
- Grila notarilor publici(orientativa).

Informații colectate de evaluator

- informații imobiliare
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- manuale și cataloage;
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet ;
- date privind piața specifică, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață a chiriei 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.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

IPOTEZE - CONDITII LIMITATIVE SI IPOTEZE SPECIALE:

În lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. Informațiile primite, care au stat la baza întocmirii raportului, le considerăm credibile, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii lor.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Primăriei Comunei Bodești, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Ipoteze:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest Raport.

Proprietatea a fost inspectată integral de către experții imobiliari, în prezența proprietarului, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos;

Valorile estimate de către evaluator, sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață reprezentate de factorii economici, sociali și politici rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii Raportului de evaluare. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Marimea suprafețelor terenurilor a constituit responsabilitatea beneficiarului, acesta prezentând aceste date evaluatorului la data încheierii contractului și completate pe parcursul desfășurării Raportului de evaluare;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a luat în considerare valorile prezentate de beneficiar pe active, incluzându-le în baza de date care a stat la întocmirea prezentului raport;

Evaluatorul este independent, nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, față de beneficiar și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii terenurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structuri care să influențeze valoarea bunului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru o asemenea condiție sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, etc; care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologice de desfășurare care au condus la rezultatele evidențiate;

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor Ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.

Prezentul raport este valabil în scopul solicitat, pentru utilizarea în alte scopuri evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate; schimbarea obiectivului constituind realizarea unui alt raport de evaluare;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat mai sus. Nu se acceptă transmiterea lucrării altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop;

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în altfel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și a clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară;

Condiții limitative:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu pot fi folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate,

Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentații tehnice, studii de specialitate și expertizele tehnice privind aspectele ascunse ale solului și subsolului referitoare la protecția mediului care ar influența valoarea terenului, cu excepția celor vizibile la inspecție și declarare de client;

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru obținerea unor astfel de studii tehnice și descoperirea deficiențelor. Evaluatorul declară că nu are interes prezent sau viitor, cu societatea pentru care execută evaluarea;

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare unei clădiri ca cea analizată;

Nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive prezente în unele materiale de construcții. În absența unor informații privind acest aspect, evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din această cauză;

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a pânzei freatice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii lui. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Beneficiarul își asuma responsabilitatea privind datele puse la dispoziție evaluatorului pe parcursul realizării prezentei lucrări. Datele care au fost puse la dispoziție nu au conținut documentații cadastrale, marimile ce au intrat în raportul de evaluare fiind preluate din fișa mijlocului fix, fișa de date a achiziției și actele puse la dispoziție în urma corespondenței derulate pe perioada realizării raportului.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

“Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la partile care dețin din punct de vedere legal acest drept.”

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al Evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, modificat sau transmis unei terțe 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.

Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are de asemeni nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor (SEV – 2022) si poate fi verificat și expertizat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul detine polita de asigurare profesionala incheiata cu firma de asigurare si a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii:

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobil situat în comuna Bodești, județul Neamț și prezintă următoarele caracteristici particulare:

- Numar cadastral 52594;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil cu propunere de dezmembrare;
- Plan topografic cu propunere de alipire
- Extras de Carte Funciara nr. 52594;

Descrierea juridică:

A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate al fam Luca Angela și Ion în cota de 1/2; asupra terenului în suprafață de 624 mp.

Sursele de informare care stau la baza acestui raport au fost oferite de proprietarul actual al bunului evaluat, evaluatorul verificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate de către beneficiar în fotocopie.

- Numar cadastral 52594;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil cu propunere de dezmembrare;
- Plan topografic cu propunere de alipire
- Extras de Carte Funciara nr. 52594;

Evaluarea a fost făcută considerând că proprietatea este degrevată de orice sarcini și nu face obiectul nici unui proces juridic. S-a considerat de asemenea că toate drepturile de proprietate sunt depline.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Prezentarea zonei

Comuna se află în centrul județului, pe malurile Cracăului. Este străbătută de șoseaua națională DN15C, care leagă Piatra Neamț de Fălticeni.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de Bodeștii Precistei, făcea parte din plasa Piatra-Muntele a județului Neamț și era formată din satele Bodeștii Precistei, Oșlobeni, Corni, Strâmbi, Bordea și Dumbrăvile, având în total 2810 locuitori. În comună existau șapte mori de apă, două pive pentru sumane și patru biserici. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în plasa Piatra a aceluiași județ, având 3844 de locuitori în satele Bodeștii de Jos, Bodeștii de Sus, Bordea, Cornii-Strâmbi, Dumbrăvele și Oșlobeni.

În 1950, comuna a fost transferată raionului Piatra Neamț din regiunea Bacău, iar în 1964 a primit numele de Bodești. În 1968, a revenit la județul Neamț, reînființat. Tot atunci a fost desființat satul Dumbrăvele (comasat cu Oșlobeni), iar satul Bodeștii de Sus a primit denumirea de Bodești.

Patru obiective din comuna Bodești sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt situri arheologice: așezarea neolitică ce aparține culturii Cucuteni de la „Cetățuia Frumușica” lângă satul Bodeștii de Jos; și așezarea din secolele al XV-lea–al XVII-lea de la „Strâmbi” (actualmente în satul Corni). Celelalte două sunt

clasificate ca monumente de arhitectură: biserica „Sfinții Voievozi” (secolul al XVII-lea) din Bodeștii de Jos; și biserica de lemn „Sfântul Ioan Bogoslov” (1730–1734) din satul Corni.

Acces: Din Piatra Neamț spre Târgu Neamț pe DN15C, apoi la dreapta în Bodești spre Bodeștii de Jos-Corni, pe DJ155G.

Din Roman pe DN15D, apoi la dreapta la intrare în Girov pe DJ208G, ulterior la stânga între Ștefan cel Mare și Vad (Dragomirești) spre Cârliți-Soci-Bordea-Corni pe DJ155G.

Bodești (în trecut, Bodeștii Precistei) este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele Bodești (reședința), Bodeștii de Jos, Corni și Oșlobeni.

Comuna se află în centrul județului, pe malurile Cracăului. Este străbătută de șoseaua națională DN15C, care leagă Piatra Neamț de Fălticeni.

Suprafata: 6314 ha

Intravilan: 2225 ha

Extravilan: 4089 ha

Populatie: 5150

Gospodarii: 1980

Nr. locuinte: 1500

Nr. gradinite: 4

Nr. scoli: 5

Numele localitatilor aflate in administratie:

Bodești, Bodești, Bodeștii de Jos, Corni, Oslobeni

Asezarea geografica:

Geografic comuna Bodești este situată în extremitatea nordică a depresiunii subcarpatice a Cracăului, depresiune ce face tranziția într-o zonă înaltă (Carpații Orientali) și o zonă mai joasă (Podișul Moldovei). Bazinul geografic al Râului Cracău pe direcția nord-vest-sud-est Dealuri: Ceuca, Bârlești

Activitati specifice zonei:

Agricultură (cultivarea, întreținerea și recoltarea terenurilor agricole)

Creșterea animalelor

Activitati economice principale:

Agricultură

Comerț

Obiective turistice:

Biserica Bodeștii de Jos - monument istoric

Biserica din satul Corni - monument istoric

Mănăstirea Dumbravele

Mănăstirea Braditel

Schitul Sfântul Vasile cel Mare

Evenimente locale:

Ziua comunei - ultima duminică din luna august

Facilitati oferite investitorilor:

Terenuri (pentru construcții și agricultură)

Materiale pentru construcții (piatră, nisip, carieră proprie, lemn)

Forță de muncă tânără și calificată

Infrastructură

Alimentare cu apă potabilă

Carieră de nisip

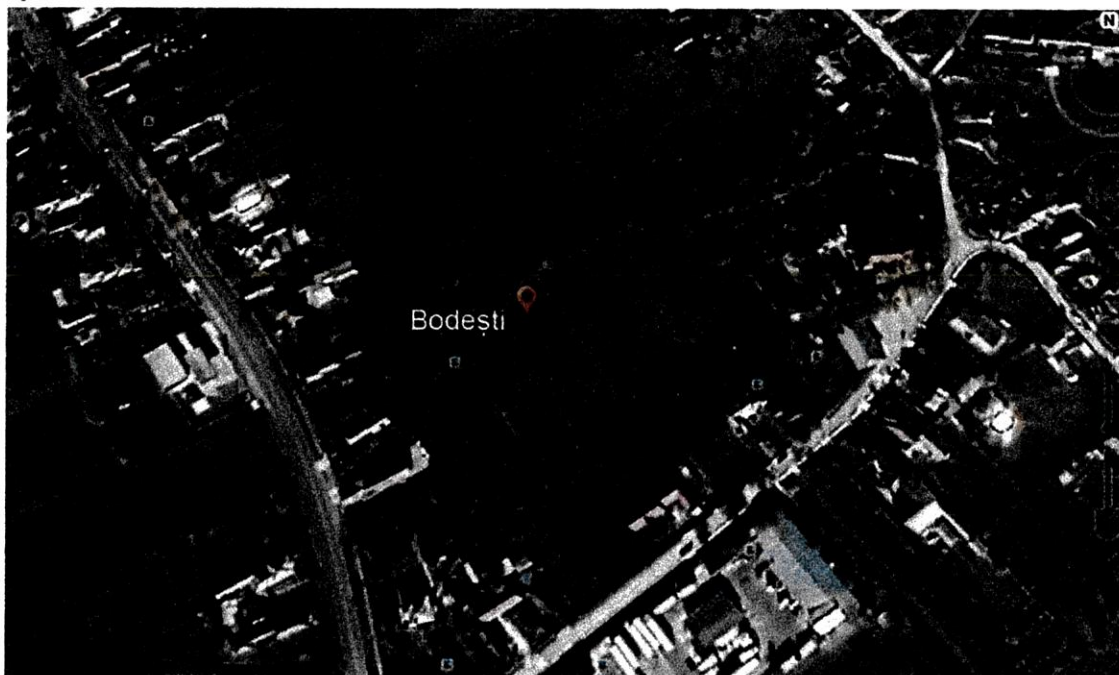
Limite geografice

Geografic, județul Neamț ocupa o poziție central-estică în teritoriul administrativ al României, fiind situat între 46°47' și 47°20' latitudine nordică și 25°43' și 27°15' longitudine estică. Suprafața totală a județului este de 5896 km², ceea ce reprezintă 2,5% din teritoriul național.

Județul Neamț beneficiază de o mare diversitate a reliefului, de la înălțimi ce depășesc spre vest 1907 m – Varful Ocolasul Mare din Masivul Ceahlău și 169 m în lunca Siretului, având ca vecinătăți la nord județul Suceava, la vest județul Harghita, la sud județul Bacău, iar la est județele Vaslui și Iași.

Județul Neamț este bogat în obiective de interes turistic cum ar fi: Stațiunile balneare Baltătești și Oglinzi, stațiunea turistică Durau, Lacu Roșu, Cheile Bicazului, mănăstiri dintre cele mai vechi din Moldova - începând cu Mănăstirea Neamț (1367), Mănăstirea Secu (1602), Mănăstirea Agapia, Mănăstirea Varatec care fac ca acesta să fie un loc ideal de sejur pentru orice amator de vacanță activă.

Harta amplasamentului:



Descrierea amplasamentului :

- **Terenuri ocupate cu curți și construcții (Cc).** Această categorie cuprinde terenurile cu diverse utilizări și destinații, de exemplu: clădiri, curți, fabrici, uzine, silozuri, gari, hidrocentrale, cariere, exploatare miniere și petroliere, cabane, schituri, terenuri de sport, diguri, taluzuri pietruite, terase, debusee, grădini botanice și zoologice, parcuri, cimitire, piețe, rampe de încărcare, fâșia de frontieră, locuri de depozitare, precum și alte terenuri ce nu se încadrează în nici una din categoriile de folosință prevăzute în articolele anterioare.

- **Terenurile cu destinatie agricola (TDA)** din categoria terenurilor cu destinatie agricola fac parte: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fânetele, serele, solarile, rasadnite, terenurile cu vegetatie forestiera daca nu fac parte din amenajarile silvice, pasunile împadurite, cele ocupate de constructii agrozootehnice si îmbunatatiri funciare, amenajarile piscicole, drumurile tehnologice si de depozite.
- **Terenurile din intravilan (TDI)** in aceasta categorie se includ toate terenurile indiferent de categoria de folosinta, situate in perimetrul localitatilor urbane si rurale ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislatiei în vigoare.
- **Pasuni (P).** Pasunile sunt terenuri înierbate sau întelenite în mod natural sau artificial prin însamântari artificiale la maximum 15-20 ani si care se folosesc pentru pasunatul animalelor. In cadrul acestei categorii de folosinta se inregistreaza: pasuni curate sunt pasunile acoperite numai cu vegetatie ierboasa; pasuni cu pomi sunt pasunile plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau a alunecarilor de teren, precum si pasunile care provin din livezi paraginite.
- **Terenuri degradate si neproductive (N).** Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate si cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetatie.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata reprezinta mediul in care bunurile sunt comercializate intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. Conceptul de piata implica capacitatea cumparatorilor si a vanzatorilor de asi desfasura activitatea fara restrictii

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul participanților care acționează la tranzacții este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi obținut, etc.

Piața imobiliară nu se autoreglează ca în cazul pieței serviciilor sau al bunurilor ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale, cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între acestea. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietari. În funcție de diferiți factori s-au creat tipuri diferite piețe imobiliare (comerciale, rezidențiale, industriale, agricole, speciale).

În general, noțiunea de piață desemnează un sistem de activități specifice, care se desfășoară după ce anumite bunuri au ieșit din sfera producției și înainte ca acestea să ajungă în sfera

consumului. De asemenea, piața poate fi considerată drept locul de întâlnire între cererea cumpărătorilor și oferta producătorilor. În realitate, pe piață se verifică, după caz, concordanța sau neconcordanța dintre volumul, structura și calitatea producției (ofertei) cu nivelul, structura și calitatea consumului (cererii solvabile).

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, de regulă bani.

Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață – vânzătorul și cumpărătorul – care determină atitudini, motivații, cât și interacțiuni între acestea. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind atât comportamentul cumpărătorilor și al vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale.

Analiza pieței locale

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. O piață imobiliară este un grup de persoane sau de firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

La sate nu se poate vorbi despre o piață imobiliară funcțională. Marea majoritate a terenurilor sunt deținute de către proprietari persoane fizice sau consiliul local al Primăriei. Terenurile care se tranzacționează sunt terenuri în exces sau terenuri primite în moștenire și actualii beneficiari nu sunt dispuși să construiască în zona analizată.

Piața imobiliară pentru închirieri terenuri nu funcționează în comuna Bodești, terenurile agricole sau pasunile proprietate personală a localnicilor care nu sunt folosite de aceștia sunt date în folosință la asociații agricole și primesc o cota de produse care se cultivă pe acestea.

Analiza pieței specifice

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) pentru un anumit tip de proprietate.

Referitor la cererea față de tipul celui evaluat se apreciază că aceasta este fluctuantă, în funcție de amplasament, mărime și scopul achiziționării terenului.

Puterea de cumpărare este, însă, în această perioadă, mai mică datorită instabilității economice și financiare care face ca apelul la credite bancare să fie mai redus, cu atât mai mult cu cât și băncile adoptă o politică de finanțare mai prudentă.

În ceea ce privește cererea la nivelul comunei Bodești de închiriere terenuri nu există date de piață reale.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Oferta competitivă este dată de proprietățile asemănătoare aflate pe piața locală la momentul evaluării. În zona studiată nu se identifică proprietăți libere oferite spre închiriere, marea majoritate sunt date spre tranzacționare și nici acestea din urmă nu sunt în număr foarte mare.

Echilibrul pieței

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare.

În perioada analizată piața imobiliară este în recesiune, neexistând un echilibru între cerere și oferta pentru terenuri în această perioadă.

Concluzii

Din datele analizate avem o piață în recesiune, caracterizată prin stagnare a cererii însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor. Această piață se numește piața cumpărătorilor, pentru că

au avantaj cumpărătorii. În concluzie caracteristica actuală a pieței este de o piață imobiliară puțin activă sau chiar inactivă pentru unele segmente de piață. Tranzacțiile rare sunt cele mai frecvente cazuri de vânzări forțate.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietă eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietă să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietă imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietă mai mici, specializate, numite subpietă, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Ținând cont de cele de mai sus evaluatorul a utilizat acele metode de evaluare care se potrivesc condițiilor reale ale pieței și tipului proprietății.

EVALUARE

Pentru estimarea valorilor prezentate in raport s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului.
- analiza situatiilor scriptice puse la dispozitie de catre solicitantul raportului de reevaluare.
- extragerea informatiilor necesare pentru evaluare din materialele si documentele puse la dispozitie.
- discutii purtate cu personalul de specialitate de la departamentul de urbanism al comunei.
- inspectia bunurilor, fotografierea si verificarea practica a concordantei situatiei din teren cu informatiile din cartea funciara si actele in copie puse la dispozitie de catre proprietar.
- documentele furnizate.
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului.
- selectarea tipului de valori estimate in prezentul raport.
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice patrimoniului evaluat.
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii.

Cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare (CMBU) a terenului considerat liber este o noțiune ce se refera la alternativa de utilizare a unui teren selectata din diferite variante posibile . C.M.B.U. va constitui ipoteza de lucru necesara aplicării metodelor de evaluare in prezenta lucrare.

In definiție C.M.B.U. reprezintă utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 recunosc aceasta particularitate si in continuare abordarea evaluării se va face in ipoteza ca terenurile sunt in cea mai buna utilizare, fara ca aceasta sa poată fi demonstrata.

Abordari in evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordări ale valorii unanim recunoscute și aplicate, care sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele trei abordări ale valorii sunt: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață: Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii de piață prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obținerea prețurilor de vânzare ale activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există un număr redus de tranzacții recente, pot fi luate în considerare prețurile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și de caracteristicile activelor tranzacționate, față de cele ale activului subiect, de obicei este necesară efectuarea unor corecții ale prețurilor efective sau prețurilor de ofertă ale activelor comparabile.

Abordarea prin cost: Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere.

Abordarea prin venit: Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție). În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat fie în trecut și/sau în anul curent, fie pe un venit previzionat (numit venit stabilizat), care ar putea fi generat de titularul proprietății subiect (proprietate imobiliară, entitate economică, activ individual sau grup de active).

Evaluarea terenurilor:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea proprietății imobiliare subiect cu proprietăți similare care au fost recent vândute sau care sunt propuse pentru vânzare. Abordarea prin piață mai este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există informații suficiente, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Cercetarea insuficientă de către evaluator a pieței nu este o scuză pentru omisiunea acestei abordări, atunci când există informații disponibile sau când acestea pot fi procurate.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate fizic) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile prezentate în datele selectate. Raportul de evaluare trebuie să includă sursele de informații, datele utilizate și pașii realizați pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Prin identificare fizică se înțelege posibilitatea inspecției în teren cu ocazia evaluării sau în cazul unor verificări ulterioare.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor;

b) tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri personale.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și ale proprietății subiect, și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare,
- condițiile de piață,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele nonimobiliare ale vânzării.

Selecția valorii finale este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea unor ajustări fără a fi prezentat modul de estimare al acestora.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Estimarea valorii de piață a terenului în suprafața de 624 mp s-a făcut pe baza rezultatelor obținute prin aplicarea abordării prin piață respectiv metoda comparațiilor directe luându-se în considerare unitatea de măsură euro/mp.

Utilizarea acestei metode a fost posibilă în contextul în care proprietatea evaluată este un teren intravilan aflat în proprietatea unei persoane fizice, iar scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea informării asupra valorii acestuia.

Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia evaluatorului, valoarea de piață la data evaluării este de:

V comp = 4.713 euro echivalentul a 23.336 lei

Amintim faptul că evaluarea este procesul de estimare a unei valori și nu constituie calcule matematice exacte, aceasta reprezintă opinia evaluatorului asupra unei valori la o anumită dată; Evaluatorul a respectat metodologia de lucru și Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 (ANEVAR).

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

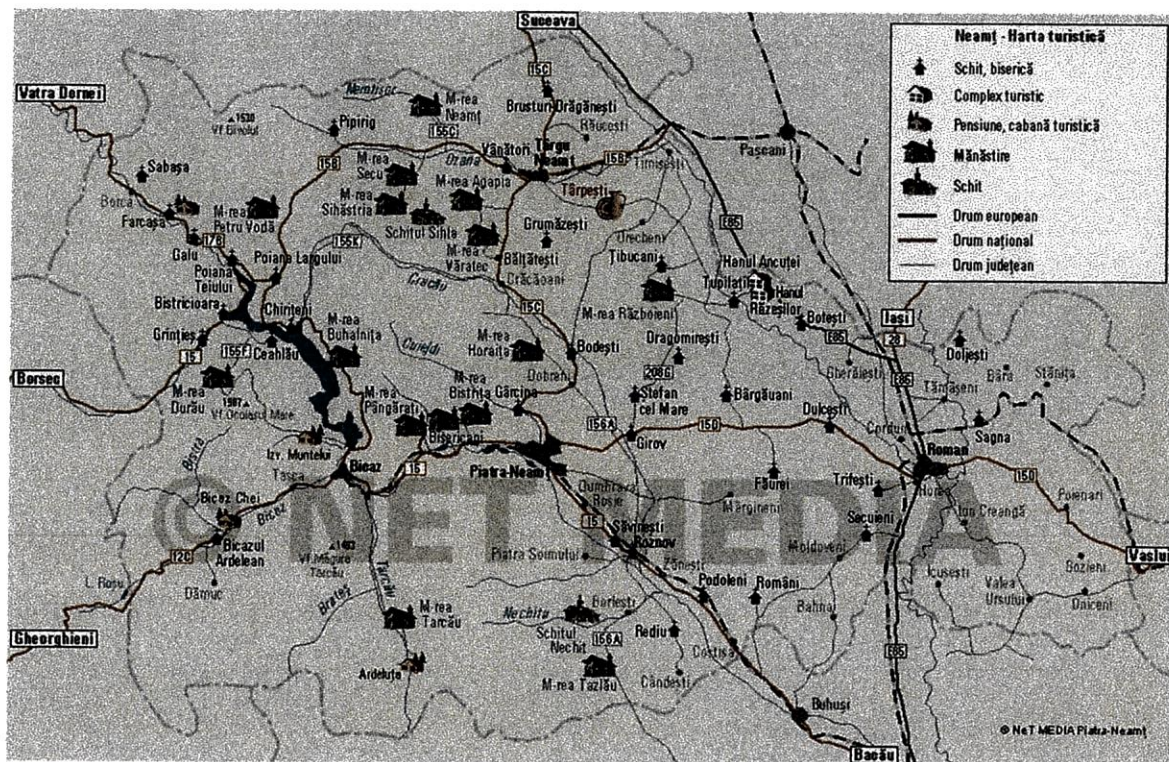
- valoarea de piață a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de stadiul fizic al proprietății imobiliare și destinația acesteia;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața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

Evaluator autorizat ANEVAR

Membru titular leg. 18111

Tosca Mihaela Raluca





PRIMARIA COMUNEI BODESTI
JUDETUL NEAMT

ANALIZA COMPARATIEI DIRECTE PENTRU TERENURI

	Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	TERENURI COMPARABILE		
		Subiect	A	B	C
	Pret vanzare (Eur/mp)		7,95	9,79	9,80
1	DREPT DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala drept de proprietate		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,95	9,79	9,80
2	CONDITII DE FINANTARE	cash	cash	cash	cash
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala conditii de finantare		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,95	9,79	9,80
3	CONDITII DE VANZARE	-	oferta	oferta	oferta
	ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
	ajustare totala conditii de vanzare		-0,40	-0,49	-0,49
	Pret ajustat		7,55	9,30	9,31
4	CONDITII DE PIATA				
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala conditii de piata		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,55	9,30	9,31
5	SUPRAFATA	624	4.589	1.123	1.430
	ajustare procentuala		0%	0%	10%
	ajustare totala suprafata		0,00	0,00	0,93
	Pret ajustat		7,55	9,30	10,24
6	LOCALIZARE		similar	mai bun	mai bun
	ajustare procentuala		0%	-10%	-10%
	ajustare totala localizare		0,00	-0,93	-1,02
	Pret ajustat		7,55	8,37	9,22
7	ACCES (deschidere - ml)		23,00	28,00	25,00
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala acces		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,55	8,37	9,22
8	DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	similar	similar	similar
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala destinatie		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,55	8,37	9,22
9	UTILITATI		similar	toate	toate
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala utilitati		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,55	8,37	9,22
10	CONDITII SPECIALE		liber	liber	liber
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare totala conditii speciale		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		7,55	8,37	9,22

ajustare totala bruta (euro/mp)		0,8	1,4	2,4
ajustare totala bruta (%)	procentuala	10%	15%	25%
VALOARE ESTIMATA (EURO/mp)		4.713	EURO/mp	
VALOARE ESTIMATA TOTALA	1euro= 4,9580 lei		23.336 lei	

Corectiile aplicate s-au luat in considerare astfel:

DREPT DE PROPRIETATE - nu au fost necesare corectii.

CONDITII DE FINANTARE - nu au fost necesare corectii.

CONDITII DE VANZARE - nu au fost necesare corectii.

CONDITII DE PIATA: datorita faptului ca elementele de comparatie sunt preluate din oferte de vanzare, iar pretul rezultat in urma unei tranzactii se afla la intersectia cererii cu oferta, se va aplica o reducere de -5% perceputa de piata pentru lipsa de chiditati.

SUPRAFATA: s-a ajustat comparabila C, cu un procent pozitiv de 10%, intrucat exista diferenta semnificativa intre omparabilele A, B si proprietatea subiect,

LOCALIZARE: s-au ajustat comparabilele B si C cu un procent negativ de 10%, acestea sunt mai aproape de resedita de judet.

ACCES (DESCHIDERE): s-a considerat ca deschiderea este favorabila in functie de suprafata fiecarui teren

DESTINATIA nu au fost necesare corectii.

UTILITATI comparabilele nu au fost ajustate.

A fost aleasa comparabila c, care are cea mai mica ajustare procentuala . Respectiv 7,55 euro/mp pentru terenul in suprafata de 624 mp

V comp = 4.713 euro echivalentul a 23.336 lei

Respectiv 7,55 euro / mp

ostat 26 mai 2023

Teren intravilan Bodesti la DN lângă peco Elcora 4589 mp

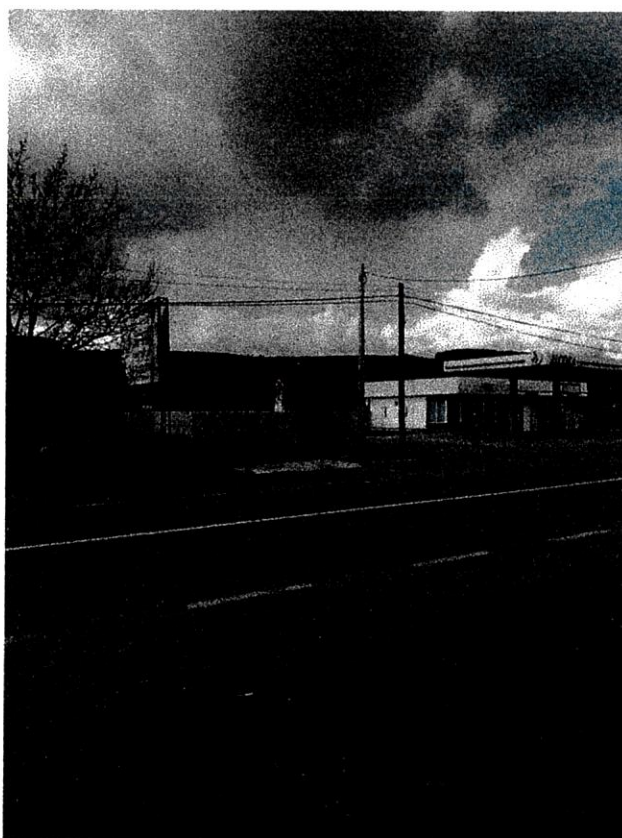
7,95 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 4 589 m²

DESCRIERE

Teren intravilan Bodesti la DN lângă peco Elcora 4589 mp deschidere la DN 37 mp 7,49 euro mp negociabil. Se accepta variante cu apartament sau spațiu comercial +/- diferență



Teren 1,123mp Dobreni / Strada Dobreni

Propune un pret

11 000 €

Dobreni, Dobreni, Neamt (judet)

Rata estimata: **324 RON /luna**

Avans: **8.168 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață

1.123 m²

Tip teren

intravilan

Locatie

Cere informații

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

Terenul se află situat într-o zonă liniștită, accesul făcându-se prin drum privat.

Distanța de șosea îi conferă intimitate viitoarei locuințe , precum și siguranța dată de zonă privată.

Particularitati

Gard

nu

Facilitati

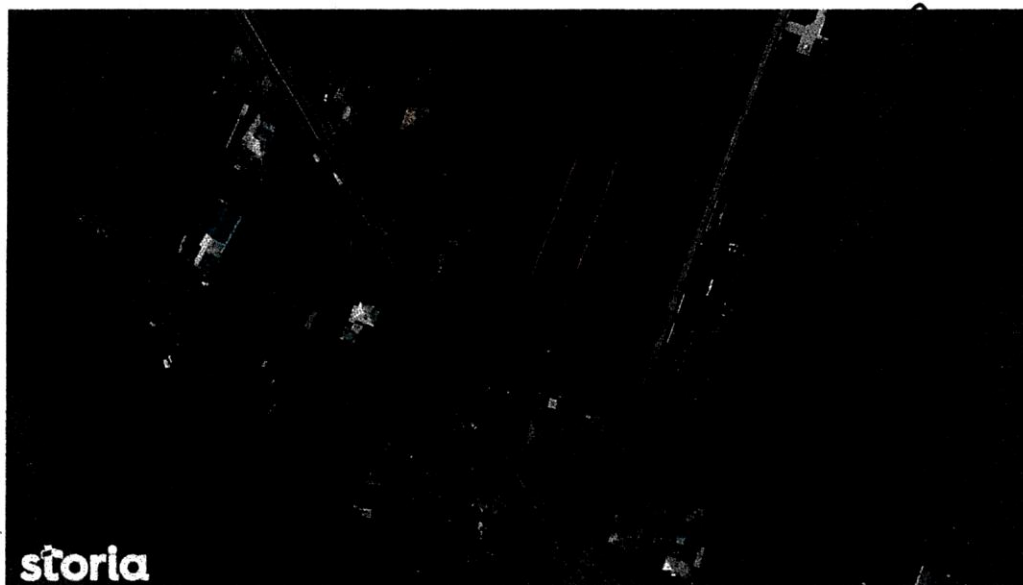
fără informații

Tip acces

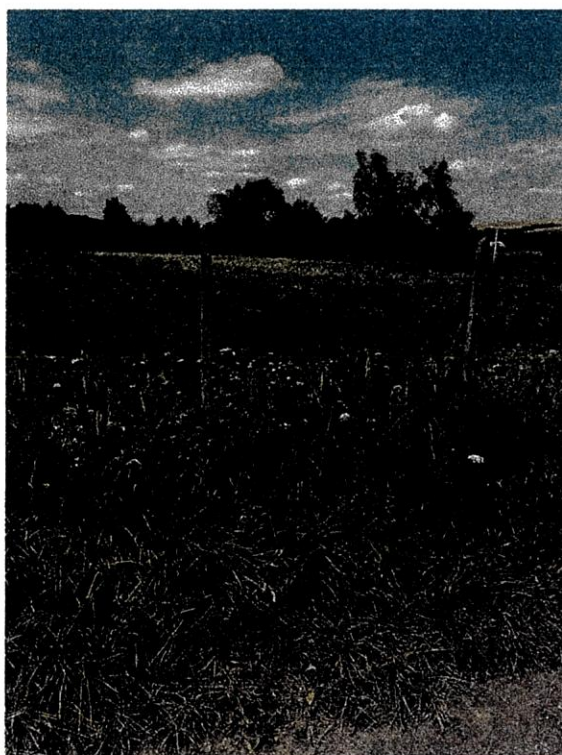
asfaltat

Imprejurimi

fără informații



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructie-IDgkYEW.html?reason=etended_search_extended_distance



Postat 14 mai 2023

Teren Construcție

7,80 €

Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 430 m²

DESCRIERE

Teren construcție suprafață de 1400 mp cu o lungime de 58m și deschiderea de 25m drum de acces curent aproape, case construite. localitate Bodești Piatra Neamț (vatra iazului coșăre) Vă rog să chemați pe număr normal sau pe WhatsApp Multumesc..
ID: 241421113 Vizualizări: 2821

