



HOTĂRÂRE
privind însușirea și aprobarea Raportului de evaluare a mijloacelor fixe
din patrimoniul privat al comunei Dulcești, jud. Neamț

Consiliul Local al comunei Dulcești, județul Neamț;

Având în vedere:

Art. 136, art. 139, art. 354 și 355 al Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H.G nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor

Scrisoarea de transmitere a Raportului evaluare a mijloacelor fixe din patrimoniul privat al comunei Dulcești, județul Neamț nr. 18/2023, întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ing. Dancea Carmen, nr. legitimație 11968 cu sediul în Roman, Bdl. Roman Mușat, bl.33 ap.74 , CIF 23170616.

Analizând referatul de aprobare nr. 8441 din 19.12.2023 al primarului comunei Dulcești, jud. Neamț dl. Gheorghe Nahoii și Raportul de specialitate nr. 8442 din 19.12.2023 întocmit de compartimentul specialitate;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c și 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 aprobă Raportul de evaluare a mijloacelor fixe din patrimoniul privat al comunei Dulcești, județul Neamț nr. 18/2023, întocmit de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, ing. Dancea Carmen, nr. legitimație 11968 cu sediul în Roman, Bdl. Roman Mușat, bl.33 ap.74 , CIF 23170616, anexă la prezenta hotărâre.

ART.2. Se însușește rezultatul evaluării mijloacelor fixe din patrimoniul privat al comunei Dulcești, județul Neamț.

ART.3. Compartimentul Buget finanțe, Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate a primarului comunei Dulcești, județul Neamț va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART.4. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dulcești, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dulcești și prefectului județului Neamț și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.comunadulcesti.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CHITARU VALERIU

Nr. 44
Din 27.12.2023



Contrasemnează,
Secretar general al comunei
Adobriței Mioara Cristina

RAPORT DE EVALUARE

- pentru înregistrare în evidențele contabile -

Mijloace fixe din patrimoniul privat al comunei Dulcești, județ Neamț

Beneficiar: Comuna Dulcești

Destinatar: Comuna Dulcești

Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

- 2023 -

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	5
CAPITOLUL I – INTRODUCERE	6
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	6
1.2. CERTIFICAREA	8
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	8
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	8
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	8
C) SCOPUL EVALUĂRII	8
D) IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII	8
E) TIPUL VALORII	9
F) DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	10
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI	11
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	11
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	12
J) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	13
K) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	13
L) TIPUL RAPORTULUI RAPORTULUI	13
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	14
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	14
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	15
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI , CONSTRUCȚIILOR, TERENULUI	15
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	15
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	15
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI.....	15
4.3 ANALIZA CERERII.....	15
4.4 ANALIZA OFERTEI.....	16
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	16
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	16
CAPITOLUL VI - EVALUAREA	17
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE.....	17
6.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – METODA COMPARAȚIEI DIRECTE - TERENURI	18
6.3. ABORDAREA PRIN COST – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE	27
6.4. ABORDARE PRIN VENIT	31
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	32

ANEXE

Nota de comandă nr. 7751 din 24.11.2023

Oferte de vânzare terenuri, lucrări pentru drumuri

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă următoarele bunuri imobile aparținând domeniului privat ale Comunei Dulcești, județul Neamț:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația juridică actuală
1	2	3	4
1.	Drumuri de exploatare agricolă sat Poaina	Lungime totală=3850 m: De 488, De 547, De 543, De 561, De 558;	Domeniul privat
2.	Drum sat Poaina	Lungime totală=1960 m: Ds 523	Domeniul privat
3.	Drumuri de exploatare agricolă sat Cîrlig	Lungime totală=7565 m: De 560, De 557, De 385, De 387, De 390, De 388, De 392, De 395, De 397, De 411, De 470;	Domeniul privat
4.	Drumuri de exploatare agricolă sat Brițcani	Lungime totală=1195 m: De 436, De 420;	Domeniul privat
5.	Drumuri sat Brițcani	Lungime totală=3920: Ds 456, Ds 419;	Domeniul privat
6.	Drumuri de exploatare agricolă sat Dulcești	Lungime totală=12.020 m: De 728, De 306, De 312, De 731, De 741, De 693, De 698;	Domeniul privat
7.	Drumuri sat Dulcești	Lungime totală=7850 m: Ds 353, Ds 310, Ds 308, Ds 600, Ds 714, Ds 719, Ds 720, Ds 715, Ds 698, Ds 723, Ds 724, Ds 692;	Domeniul privat
8.	Drumuri de exploatare agricolă sat Corhana	Lungime totală=6060 m: De 592, De 576, De 574, De 577, De 581, De 592, De 606;	Domeniul privat
9.	Drum sat Corhana	Lungime totală= 1100 m: Ds 601;	Domeniul privat
10.	Drumuri de exploatare agricolă sat Roșiori	Lungime totală=4090 m: De 606, De 661, De 678, De 648, De 617, De 653;	Domeniul privat
11.	Drumuri sat Roșiori	Lungime totală=4142: Ds 673, Ds 166, Ds 167, Ds 159, Ds 158, Ds 165, Ds 56, Ds 30, Ds 68;	Domeniul privat
12.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 3, parcela 45A, nr. cadastral 52550	Suprafața totală=3,88ha	Domeniul privat
13.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafață totală=2,3590 ha	Domeniul privat
14.	Teren fotbal sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafață teren=1,00 ha	Domeniul privat

Beneficiarul serviciului de evaluare este Comuna Dulcești.

Utilizator desemnat este Comuna Dulcești.

Proprietarul bunurilor evaluate este Comuna Dulcești.

Evaluator este Dancea Carmen, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimație nr.11968. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției:

24.11.2023

Data evaluării:

24.11.2023

Data raportului:

24.11.2023

Curs valutar

1euro=4,9703ei

Scopul evaluării este înregistrarea în evidențele contabile.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea justă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin deținut de Comuna Dulcești.

Valorile obținute în urma procesului de evaluare sunt :

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea justă la 24.11.2023 (lei cu tva)
1	2	3	4
1	Drumuri de exploatare agricolă sat Poaina	Lungime totală=3850 m: De 488, De 547, De 543, De 561, De 558;	308000
2.	Drum sat Poaina	Lungime totală=1960 m: Ds 523	196000
3.	Drumuri de exploatare agricolă sat Cîrlig	Lungime totală=7565 m: De 560, De 557, De 385, De 387, De 390, De 388, De 392, De 395, De 397, De 411, De 470;	605200
4.	Drumuri de exploatare agricolă sat Brițcani	Lungime totală=1195 m: De 436, De 420;	95600
5.	Drumuri sat Brițcani	Lungime totală=3920: Ds 456, Ds 419;	392000
6.	Drumuri de exploatare agricolă sat Dulcești	Lungime totală=12.020 m: De 728, De 306, De 312, De 731, De 741, De 693, De 698;	961600
7.	Drumuri sat Dulcești	Lungime totală=7850 m: Ds 353, Ds 310, Ds 308, Ds 600, Ds 714, Ds 719, Ds 720, Ds 715, Ds 698, Ds 723, Ds 724, Ds 692;	785000
8.	Drumuri de exploatare agricolă sat Corhana	Lungime totală=6060 m: De 592, De 576, De 574, De 577, De 581, De 592, De 606;	484800
9.	Drum sat Corhana	Lungime totală= 1100 m: Ds 601;	110000
10.	Drumuri de exploatare agricolă sat Roșiori	Lungime totală=4090 m: De 606, De 661, De 678, De 648, De 617, De 653;	327200
11.	Drumuri sat Roșiori	Lungime totală=4142: Ds 673, Ds 166, Ds 167, Ds 159, Ds 158, Ds 165, Ds 56, Ds 30, Ds 68;	414200
12.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 3, parcela 45A, nr. cadastral 52550	Suprafața totală=3,88ha	380350
13.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafața totală=2,3590 ha	231250
14.	Teren fotbal sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafața teren=1,00 ha	98030

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare 2022 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de Evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat, în cunoștință de cauză și cu bună credință certific că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin calificarea, cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul (beneficiarul) este **Comuna Dulcești**, cu sediul în cu sediul în localitatea Dulcești, comuna Dulcești, județul Neamț, cod de identificare fiscală 2613702, telefon 0233 761 602, reprezentată prin primar, Gheorghe Nahoi.

Destinatarul desemnat este **Comuna Dulcești**, județul Neamț.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti 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 aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Scopul evaluării

Evaluarea se întocmește în scopul **înregistrării în evidențele contabile**.

d) Identificarea activelor supuse evaluării

Se supun evaluării următoarele mijloacele fixe din domeniul privat al Comunei Dulcești, județul Neamț.

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația juridică actuală
1	2	3	4
1	Drumuri de exploatare agricolă sat Poaina	Lungime totală=3850 m: De 488, De 547, De 543, De 561, De 558;	Domeniul privat
2.	Drum sat Poaina	Lungime totală=1960 m: Ds 523	Domeniul privat
3.	Drumuri de exploatare agricolă sat Cîrlig	Lungime totală=7565 m: De 560, De 557, De 385, De 387, De 390, De 388, De 392, De 395, De 397, De 411, De 470;	Domeniul privat
4.	Drumuri de exploatare agricolă sat Brițcani	Lungime totală=1195 m: De 436, De 420;	Domeniul privat
5.	Drumuri sat Brițcani	Lungime totală=3920: Ds 456, Ds 419;	Domeniul privat
6.	Drumuri de exploatare agricolă sat Dulcești	Lungime totală=12.020 m: De 728, De 306, De 312, De 731, De 741, De 693, De 698;	Domeniul privat
7.	Drumuri sat Dulcești	Lungime totală=7850 m: Ds 353, Ds 310, Ds 308, Ds600, Ds 714, Ds 719, Ds 720, Ds 715, Ds 698, Ds 723, Ds 724, Ds 692;	Domeniul privat
8.	Drumuri de exploatare agricolă sat Corhana	Lungime totală=6060 m: De 592, De 576, De 574, De 577, De 581, De 592, De 606;	Domeniul privat
9.	Drum sat Corhana	Lungime totală= 1100 m: Ds 601;	Domeniul privat
10.	Drumuri de exploatare agricolă sat Roșiori	Lungime totală=4090 m: De 606, De 661, De 678, De 648, De 617, De 653;	Domeniul privat
11.	Drumuri sat Roșiori	Lungime totală=4142: Ds 673, Ds 166, Ds 167, Ds 159, Ds 158, Ds 165, Ds 56, Ds 30, Ds 68;	Domeniul privat
12.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 3, parcela 45A, nr. cadastral 52550	Suprafața totală=3,88ha	Domeniul privat
13.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafață totală=2,3590 ha	Domeniul privat
14.	Teren fotbal sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafață teren=1,00 ha	Domeniul privat

Activele supuse evaluării se identifică prin minim următoarele elemente înscrise în lista de inventar: denumire, localizare, număr cadastral (dacă există), caracteristici tehnice, drept legal de proprietate.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea justă**.

Valoarea justă estimată în acest raport de evaluare ține cont de definiția valorii juste formulate în Standardele de evaluare (respectiv **SEV104**) care corespunde cu definiția formulată în Standardele de contabilitate (respectiv **IFRS 13**):

“Valoarea justă este prețul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau plătit pentru a transfera o datorie într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.

Se poate observa că valoarea justă conform IFRS este similară, în principiu, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform **SEV 104**, **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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Atunci când se aplică modelul valorii juste este necesară o reevaluare curentă a activului. Atunci când o entitate adoptă opțiunea reevaluării la valoare justă, activele sunt înregistrate în situația privind poziția financiară, la valoarea lor justă.

IPSAS 17, paragrafele 45-47, prevede următoarele:

“Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale se determină, în general, pe baza dovezilor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată prin evaluare”.

“Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare”.

“Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea justă, datorită naturii specializate a elementului de imobilizare corporală mobilă, o entitate poate determina valoarea justă prin utilizarea costului de înlocuire net sau a abordărilor prin costul de restaurare sau pe baza unităților de servicii...”

Deși în IPSAS nu există un echivalent pentru IFRS13 – Evaluarea valorii juste, conform politicii stabilite de convergență între IPSAS și IFRS, valoarea justă ar trebui să fie estimată într-o manieră în care să fie în concordanță cu IFRS.

Pentru anumite active din sectorul public, stabilirea valorii acestora poate fi dificilă din cauza lipsei tranzacțiilor pe piață pentru aceste active. IPSAS 17, paragraful 47, oferă următoarele îndrumări:

“valoarea justă a unui teren vacant din proprietatea de stat, care a fost deținut pentru o perioadă lungă de timp, în care au avut loc puține tranzacții, poate fi estimată în raport cu valoarea de piață a unui teren cu caracteristici și topografie similar, dintr-o locație similară, pentru care există dovezi de piață. În cazul clădirilor specializate și al altor structuri realizate de om, valoarea justă poate fi estimată prin utilizarea abordării prin costul de înlocuire net sau prin abordarea prin costul de restaurare sau a unităților de servicii (vezi IPSAS 21). În multe cazuri costul de înlocuire net al unui activ poate fi stabilit în raport cu prețul de cumpărare al unui activ similar, cu un potențial de servicii rămas similar, de pe o piață activă și lichidă. În anumite cazuri, costul de reproducere al unui activ va fi cel mai bun indiciu al costului de înlocuire. De exemplu, în cazul unei eventuale pierderi, o clădire a parlamentului poate fi mai degrabă reprodusă decât înlocuită cu un sediu alternativ, datorită semnificației sale pentru comunitate”.

Deasemenea, conform Ordinului 3471 din 25.11.2008, pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, emis de Ministerul Economiei și Finanțelor, conform Art.1 ”prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținând cont de inflație, utilizarea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluator autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului de evaluare

Data evaluării este **24.11.2023**, iar cursul euro luat în considerare este cursul BNR din 24.11.2023, de 4,9703. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia activelor a fost realizată de evaluator la data de **24.11.2023** în prezenta proprietarului.

Data raportului este **24.11.2023**.

g) Natura și amploarea activității evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar împreună cu informațiile culese la inspecție.

Documentul pus la dispoziție de beneficiar este Nota de comandă nr. 7751 din 24.11.2023.

Evaluatorul a avut acces la toate componentele proprietății, teren și construcții, pe care le-a inspectat în prezența unui reprezentat desemnat al proprietarului. S-au realizat fotografii din exteriorul și interiorul proprietăților, vecinătăți, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra acestora. S-a constatat că ele corespund cu datele cuprinse în documente, privind localizarea, componența, suprafața.

La inspecție s-au cules informații privind existența utilităților, tipul de încălzire al clădirilor, amploarea reparațiilor sau a renovărilor, istoricul clădirilor, modul de exploatare al acestora.

S-au realizat fotografii din mai multe puncte ale imobilelor.

Fotografiile oferă o imagine de ansamblu asupra activelor, care întăresc cele afirmate în raport.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.. și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de client.

Nu s-au efectuat expertize structurale ale solului.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale clădirilor.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

S-au utilizat următoarele informații furnizate de client, **corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:**

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafețe construite, materiale de construcție folosite la clădiri
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate, lipsa sarcinilor asupra proprietății
- Modul de întreținere și exploatare
- Istoricul proprietății

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea bunurilor supuse evaluării, tipul acestora, vecinătăți, stare fizică a clădirilor, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre aria de piață - Comuna Dulcești și vecinătăți, obținute prin discuții cu agenți imobiliari care își desfășoară activitatea în aria de piață analizată
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, imobiliarefortuna.ro, homezz.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro. Ofertele folosite drept comparabile au fost verificate telefonic.
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența 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.

Alte sursele de informații au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2022
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.
- Cursul valutar publicat de BNR la data evaluării
- Baza de date a evaluatorului.
- Informații de la autoritățile locale din județul Neamț
- Identificarea cadastrală folosind portalul ANCPI
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

- publicații ale ANEVAR și IROVAL;
- articole, documente, publicații privind nivelul și evoluția costurilor de edificare a construcțiilor;
- informații privind prețul terenurilor de pe site -uri de imobiliare și D.A.D.R. Neamț.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- În lipsa documentației cadastrale, locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de lichidator și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile inginerești sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

Nu sunt

j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil, fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

k) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat ANEVAR.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării** și condusă în acord cu prevederile **SEV 102 - Documentare și conformare**
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103 - Raportare**
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104 - Tipuri ale valorii**

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile**

Standarde pentru utilizări specifice

Scopul evaluării fiind raportarea financiară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile **SEV 430 - Evaluări pentru raportare financiară**.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

l) Tipul raportului raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de **SEV 103 - Raportare**, paragraf 30.1. Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

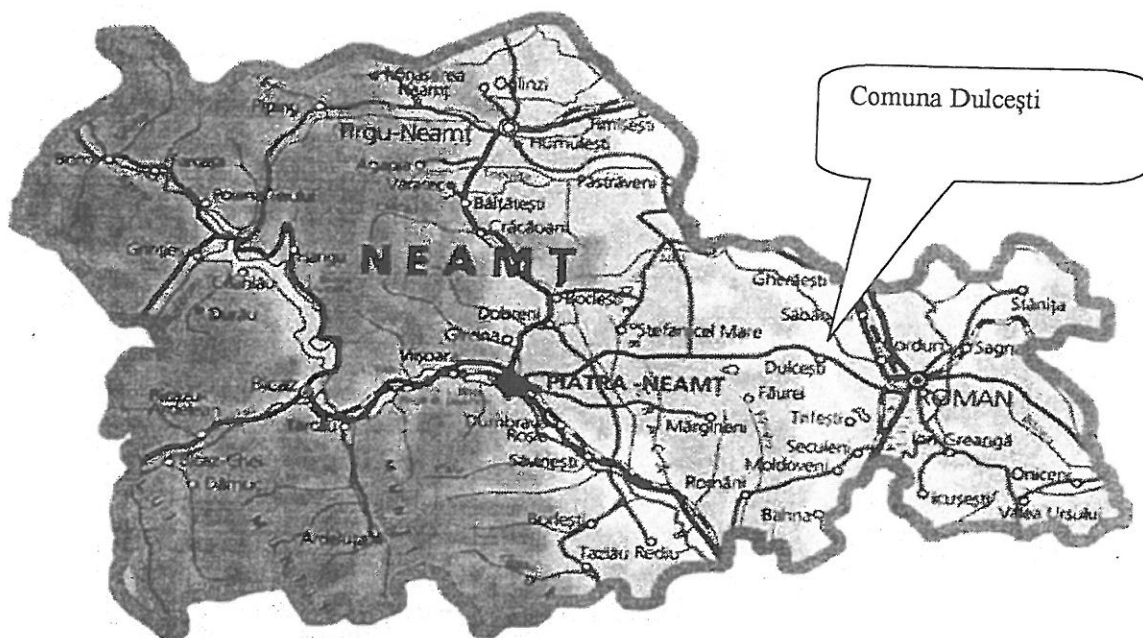
Raportul cuprinde următoarele capitole:

Cap. I	Introducere
Cap. II	Termenii de referință ai evaluării
Cap. III	Prezentarea datelor
Cap. IV	Analiza pieței imobiliare
Cap. V	Analiza celei mai bune utilizări
Cap. VI	Evaluarea
Cap. VII	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
Anexe	

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Imobilele de evaluat sunt situate în satele comunei Dulcești, județul Neamț.



Comuna este situată în partea de est a județului Neamț, în regiunea vestică a podișului Moldovei, pe partea dreaptă a râului Moldova.

Poziția geografică a comunei Dulcești favorizează comunicarea în direcțiile:

- DN 15B Piatra Neamț - Roman
- DJ 157A Dulcești - Cârlig - Britcani - Moreni - Văleni - Talpă
- DC 31 Dulcești - Valea Neagră
- DC 49 Poiana - Cârlig
- DC 54 Dulcești - Corhană
- DC 55 Dulcești - Roșiori
- DC 93 Dulcești - Miron Costin

Se poate spune că localitatea Dulcești este plasată pe o arteră intens circulată.

Comuna Dulcești cuprinde 6 sate: Dulcești, Britcani, Cârlig, Corhana, Poiana și Roșiori. Principala îndeletnicire a populației este în agricultură.

Comuna se învecinează cu alte comune cum ar fi: Ruginoasa, Girov, Bârgăuani, Dochia, similare d.p.d.v al poziționării geografice și a dezvoltării economice.

Gradul de dezvoltare economică al comunei este unul scăzut, urmând profilul județului Neamț, a cărui economie este influențată negativ de emigrația puternică a resursei de muncă, de rata de activitate joasă, de ponderea importantă a persoanelor ocupate în agricultura de subzistență, de dificultățile învățământului profesional/vocațional.

Lipsa de competitivitate a activităților economice locale, lipsa de procesare și de structuri economice care să adauge valoare adăugată la nivel local produselor agricole, explică și ele de

ce gradul de dezvoltare al comunei , implicit nivelul veniturilor și nivelul de trai al populației, sunt scăzute.

Se poate evidenția totuși faptul că Dulcești este avantajată de poziționarea în apropierea orașului Roman.

3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Activele de evaluat aparțin unei unitati administrativ teritoriale, reprezintă activele din domeniul privat al Comunei Dulcești, județ Neamț.

Dreptul deplin de proprietate rezultă din declarația clientului. Nu sunt puse la dispoziție documente doveditoare, altele decât lista de inventar.

Evaluarea s-a realizat considerând că proprietarul are **drept deplin asupra imobilelor și că acestea sunt libere de orice sarcini.**

Toate activele sunt amplasate pe teritoriul comunei si sunt din categoriile: terenuri, cladiri administrative, social-culturale, constructii speciale.

3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI , CONSTRUCȚIILOR, TERENULUI

Construcții speciale

Activele identificate ca drumuri fac parte din categoria construcțiilor speciale. Descrierea constructivă, amplasarea și starea acestora sunt prezentate în fișa de calcul ANEXA 1.

Terenuri

În lista bunurilor de evaluat sunt înregistrate terenuri din categoria pășune și un teren de fotbal. Identificarea lor s-a făcut prin inspecție vizuală , și confruntare cu datele înscrise în listă. În fișele de calcul ale terenurilor, Anexele 1, 2, 3 este descris amplasamentul și particularitățile fiecărui teren.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă , la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

TERENURI

4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII

Terenurile de evaluat sunt amplasate în satul Dulcești, sunt intravilane din categoria pășune, au deschidere la drumuri satești , amplasate într-un ambient civilizat. Ca urmare a caracteristicilor favorabile acestea sunt atractive pentru un eventual cumpărător .

4.2 DELIMITAREA PIEȚEI

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care sunt expuse terenurile de evaluat se întinde pe teritoriul comunei Dulcești și a comunelor învecinate.

4.3 ANALIZA CERERII

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorință de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă

Tipul, amplasamentul și suprafața terenurilor de evaluat sunt atractive pentru eventuali cumpărători.

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu), precum și factorii care influențează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că : **profilul potențialului cumpărător** este cel mai probabil o persoană fizică sau juridică cu putere de cumpărare relativ mare. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr relativ mic, influențat de veniturile mici ale populației, de scăderea numărului de locuitori prin plecarea acestora în alte zone sau țări.

Aceste aspecte , privite în contextul economic general al localității, ținând cont și de observarea faptului că ofertele rămân la vânzare chiar și ani de zile, duc la concluzia că nivelul cererii este mic.

4.4 ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate/activ.

În satele comunei Dulcești mai sunt terenuri libere pentru ridicarea de locuințe, atât în vatra satului cât și spre periferie. Nu există proiecte de lotizare sau/și construire de cartiere cu case noi.

Pe piața analizată s-a identificat un număr relativ mic de terenuri similare cu cele de evaluat, oferite spre vânzare.

4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ

În corelație cu cele prezentate mai sus se poate afirma că cererea este mai mică decât oferta, ceea ce conduce la concluzia că avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

C.M.B.U. reprezintă "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"¹.

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".²

Analiza se efectuează pentru următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Cea mai bună utilizare a proprietății construite este caracteristica utilizării acesteia prin prisma construcțiilor existente.

Dată fiind situația imobilelor de evaluat , utilitatea lor publică, apartenența lor de o entitate de stat, cea mai bună utilizare a acestora este cea actuală.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

CAPITOLUL VI - EVALUAREA

6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile viitoare.

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuează, de obicei, și echilibrul se restabilește.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării**.³

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului**.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

În cazul clădirilor și construcțiilor speciale, pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea justă în acest caz), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele descrise și definite de IVS Cadrul general, astfel :

Abordarea prin piața – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu alte imobile comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire); prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă. Printr-un proces de capitalizare

³ GEV 630, paragraful 79

se transformă venitul într-o valoare curentă a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar se recomandă utilizarea a cel puțin două abordări.

In raportul de față se aplică metoda comparațiilor directe pentru evaluarea terenurilor.

Pentru construcții speciale se utilizează abordarea prin cost.

6.2. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – METODA COMPARAȚIEI DIRECTE - TERENURI

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri similare cu cele de evaluat, sintetizate în grilele datelor de piață de mai jos.

Grila datelor de piață – terenuri intravilane curți construcții

Comp.	Localizare	Preț (euro)	Suprafața (mp)	Preț unitar (euro/mp)	Utilitati	Vecinatati	Cale de acces	Altele	Sursa
A	Dulcești	17500	3600	4,9	gaz, curent	case, terenuri agricole	deschidere 17m la drum judetean asfaltat		imobiliare.ro
B	Cârlig	5000	1274	3,9	curent	case, terenuri agricole	deschidere drum satesc blastat		publi24.ro
C	Dulcești	8000	1500	5,3	gaz, curent	case, terenuri agricole	la 400m de drum asfaltat		case.cari.ro
D	Girov	11800	3500	3,4	apa, curent	case, terenuri agricole	deschidere 26m la drum satesc balastat		case.cari.ro
	Girov	25700	5035	5,1	curent	case, terenuri agricole	neamenajat	11 loturi de casa	storia.ro.ro
	Dochia	10360	1480	7,0	curent			cu o casa batraneasca	case.cari.ro
	Cirilig	13500	2900	4,7	curent electric		la 50m de asfalt	intre case, 728mp curți/construcții , 2172mp arabil, intravilan , o constructie de 55m	Olx.ro
	Faurei	7000	1950	3,6	curent electric		drum satesc pamant	intre case, 11 nuci pe rodintran , o constructie de 55m	Olx.ro

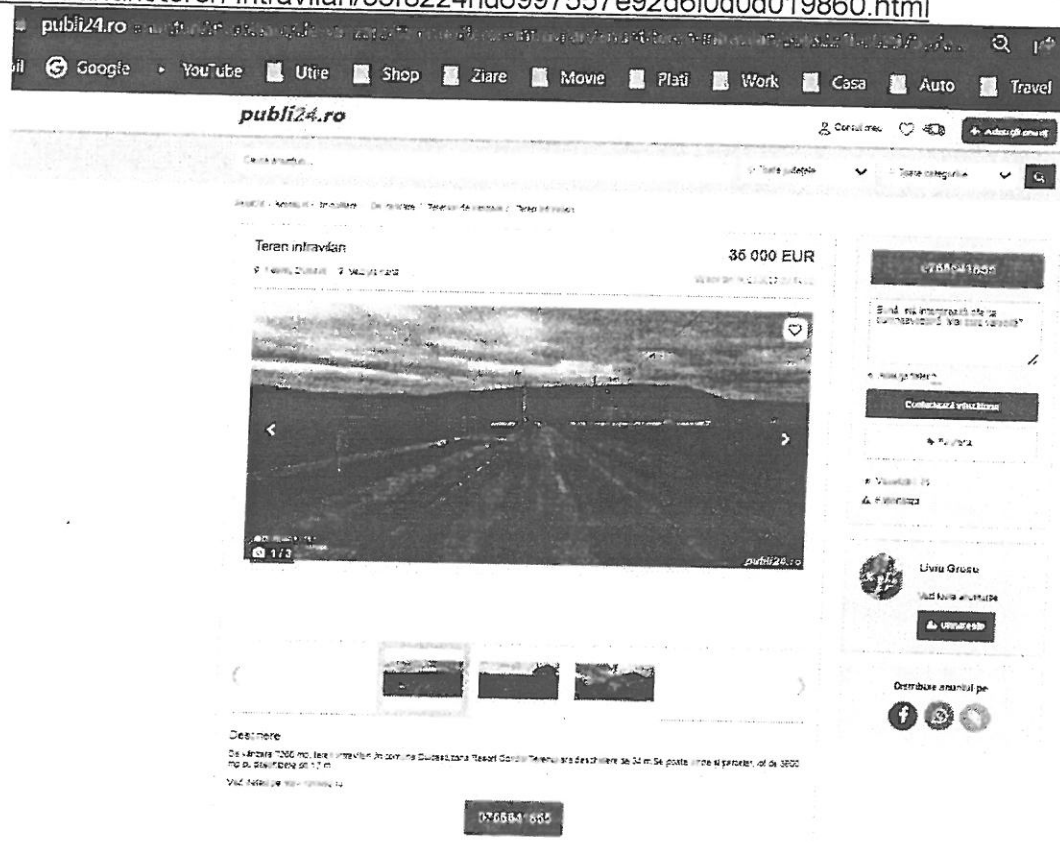
Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat , care au caracteristicile fizice cât mai apropiate de acesta. Celelalte oferte

identificate au fost utilizate ca date secundare pentru cuantificarea ajustărilor aferente elementelor de comparație.

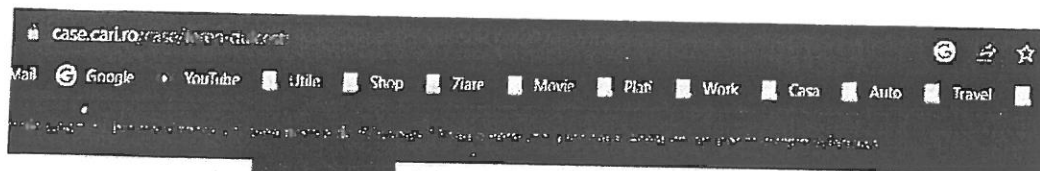
Terenurile de evaluat sunt terenuri intravilane, amplasate în vatra satului, cu acces la utilități, cu deschidere la drumuri satești balastate sau asfaltate. Ele sunt amplasate într-o zonă mai joasă, cu risc de inundare, pe cursul unui pârau. La momentul evaluării terenurile sunt utilizate ca pășune respectiv ca teren de fotbal. Având în vedere aceste caracteristici, apartenența terenurilor la domeniul privat al comunei și utilitatea de interes public a acestora, evaluatorul a ales comparabilele din categoria terenurilor intravilane curți construcții.

Comparabilele selectate din grila de piață sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Dulcești, 3600mp, gaz metan și curent electric la limita de proprietate, învecinat cu case și terenuri agricole, deschidere la drum județean asfaltat, plan, pret de ofertă 17500euro, respectiv 4,9euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/35f8224hd6997557e92d6i0d0d019860.html>



Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Cârlig, comuna Dulcești, 1274mp, curent electric la limita de proprietate, învecinat cu case și terenuri agricole, deschidere la drum satesc balastat, plan, pret de ofertă 5000euro, respectiv 4 euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://case.cari.ro/case/teren-dulcesti>



Dulcesti Constanta
Terenuri - De Vanzare

Suportul terenului 1000,0 m². Front strada 20. Numar terenuri 1. Amenajare
strada Asfaltata, iluminat stradal, la o distanță de transport în comunitate caracteristică
Acces auto La scara Oportunitate de ...

25 Sep 2022 - publi24.ro

Vând teren de casă



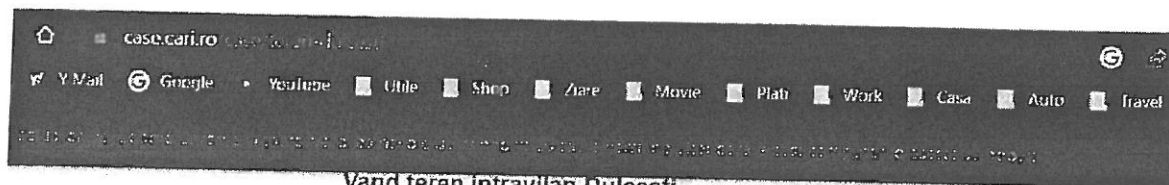
EUR 5.000

Dulcesti Neamt
Terenuri - De Vanzare

Vând teren de casă 1274 metri pătrați în satul Călug, Com. Dulcești, Județ
Neamt. Peste drumul național este la numărul de telefon
Publi24_158153255

25 Sep 2022 - publi24.ro

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Dulcești, 1500mp, gaz metan și curent electric la limita de proprietate, învecinat cu case și terenuri agricole, deschidere la drum satească la 400m de drumul județean asfaltat, plan, pret de ofertă 8000euro, respectiv 5,3euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://case.cari.ro/case/teren-dulcesti>



Vand teren intravilan Dulcesti.



€ 8.000

Roman Neamt
Terenuri - De Vanzare

Vand teren Dulcesti 1500 mp., 14m, deschidere la 400m de DN15, zona cu
utilitati. Pret: 8000 euro Telefon: 0735 436 474 Publi24_1626773163

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Girov, 3500mp, curent electric la limita de proprietate, învecinat cu case și terenuri agricole, deschidere 26m la drum satească balastat, plan, pret de ofertă 11800euro, respectiv 3,4euro/mp, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/neamt/girov/teren-constructii-de-vanzare->

Din informațiile culese din piață rezultă că prețul terenurilor intravilane din comuna Dulcești și comunele învecinate, cu poziționare geografică similară cu comuna Dulcești, variază între 3euro/mp și 7euro/mp pentru terenurile situate în vatra satului. Din discuțiile cu proprietarii reiese că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul, dar nu mai mult de 5-10%.

Pentru procesul de evaluare s-au selectat **elementele de comparație și unitatea de comparație** adecvate bunului imobil de evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație ținând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, forma acestuia, topografia, amplasamentul.

Unitățile de comparație utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloană sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează prețul ajustat, ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul până la 5- 10%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 10%.

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

Condiții de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare (în rate, sub piață,...) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. **Nu este cazul să se aplice ajustări.**

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contra, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, etc. **Nu s-au aplicat ajustări.**

Cheltuieli necesare după cumpărare – Nu s-au identificat cheltuieli care ar trebui făcute imediat după cumpărare (de exemplu demolări, curățare teren), prin urmare nu se aplică ajustări.

Condiții de piață – Nu s-au aplicat ajustări deoarece s-au utilizat oferte valabile la data evaluării. În cazul tranzacțiilor ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

Localizare

Comparabilele sunt situate în intravilanul comunelor Dulcești și Girov. Comparabilele A, C și D sunt în reședința de comună ca și terenul de evaluat, nu se impun ajustări. Comparabila B este în satul Cârlig al comunei Dulcești unde terenurile au cotații mai mici cu 5-15% față de reședința de comună. Se aplică o ajustare pozitivă de 10% comparabilei B.

Tip acces – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu acces mai facil, din drumuri importante respectiv drumuri amenajate. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum asfaltat și terenuri cu deschidere la drum balastat. Se aplică corecție pozitivă de 5% comparabilelor B și D.

Utilități – terenurile cu acces la utilități sunt mai bine cotate decât cele fără utilități sau cu mai puține utilități. Din informațiile de piață (baza de date a evaluatorului) reiese că diferența de preț între teren cu toate utilitățile (curent, gaz, apă, canal) față de teren cu acces la curent electric este de 11,8euro/mp-10euro/mp=1,8euro/mp. Se aplică ajustări de 1,8euro/mp pentru terenurile aflate în această situație, de 1euro/mp pentru utilitatea gaz metan, de 0,4euro/mp pentru acces la rețea de apă respectiv pentru acces la rețea canalizare.

Dacă utilitatea lipsește comparabilei față de terenul de evaluat, se aplică ajustare pozitivă, dacă utilitatea lipsește terenului de evaluat ajustarea este negativă.

În situația în care utilitățile sunt la distanță față de limita de proprietate prețul terenului scade cu valoarea cheltuielilor de aducere a rețelilor publice la limita de proprietate.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, în principiu pentru că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Pentru o gospodărie în mediul rural suprafața uzuală necesară ridicării unei locuințe este 1000-

1500mp. Pentru suprafețe mai mari care includ teren pentru anexe și grădina, prețul unitar scade. Din analiza comparabilelor A și C reiese că pentru un surplus de 2000mp prețul scade cu cca 0,4euro/mp, respectiv de 8%. Terenurile de evaluat au suprafețe de ordinul hectarelor, nu este adecvat să se aplice această ajustare. Evaluatorul consideră acceptabilă o ajustare negativă de 15-20% pentru toate comparabilele.

Topografie – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări.

Forma în plan – Toate comparabilele au o formă regulată, dreptunghiulară, ca și terenul de evaluat, nu se aplică ajustări.

Amplasament – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate în vatra satului, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale. Comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat, amplasate median, în vatră de sat. Nu se impun ajustări.

Amplasament – în mediul rural studiat terenurile centrale sunt mai bine cotate cu cca 5%-10% față de cele mediane (vatră sat), cu cca. 10%-20% față de cele periferice. S-au aplicat ajustări corespunzătoare.

Vecinătăți – Comparabilele sunt terenuri libere între case de locuit. Terenurile de evaluat sunt învecinate cu case dar sunt într-o zonă cu risc de inundare, fapt pentru care se apreciază o ajustare negativă de 20% pentru toate comparabilele.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de ofertă.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont de **valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat.**

Grilele cu calculul detaliat al valorii terenurilor sunt prezentate mai jos:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 3, parcela 45A, nr. cadastral 52550	Teren Dulcești	Teren Cărlig/Dulcești	Teren Dulcești	Teren Girov
Preț de ofertă (euro)		17.500	5.000	8.000	11800
Marja de negociere (euro)		1.750	500	800	1.180
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	38800	3600	1274	1500	3500
Preț de vânzare (euro)		15.750	4.500	7.200	10.620
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Chepturile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	31.05.2023	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Dulcești	Dulcești	Cârlig/Dulcești	Dulcești	Girov
Ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,4	0,00	0,00
Tip acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum satesc balastat	la 400m de asfalt	drum satesc balastat
Ajustare (%)		0%	5%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,18	0,00	0,15
Utilități	curent electric	curent electric, gaz	curent electric	curent electric, gaz	curent electric
Ajustare (%)		-23%	0%	-21%	0%
Ajustare (euro/mp)		-1,00	0,00	-1,00	0,00
Suprafață teren	38800	3600	1274	1500	3500
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (euro/mp)		-0,88	-0,71	-0,96	-0,61
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Formă în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	median	median	median	median	median
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Vecinătăți	gărlă, zonă inundabilă	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (euro/mp)		-1	-1	-1	-1
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-63%	-25%	-61%	-35%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-2,75	-0,89	-2,92	-1,06
Preț ajustat (euro/mp)		1,6	2,6	1,9	2,0
Ajustare totală netă (euro/mp)		-2,75	-0,89	-2,92	-1,06
Ajustare totală netă (%)		-63%	-25%	-61%	-35%

Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		2,75	1,94	2,92	1,37
Ajustare totală brută absolută (%)		63%	55%	61%	45%
Număr ajustări					
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		1,6	2,6	1,9	2,0
Curs euro/mp 24.11.2023	4,9703				
Valoarea de piață teren la 04.11.2023 (lei) (rotunjit)					380350

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Teren Dulcești	Teren Cărlig/Dulcești	Teren Dulcești	Teren Girov
Preț de ofertă (euro)		17.500	5.000	8.000	11800
Marja de negociere (euro)		1.750	500	800	1.180
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%
Suprafață teren (mp)	23590	3600	1274	1500	3500
Preț de vânzare (euro)		15.750	4.500	7.200	10.620
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Ajustări specifice tranzacționării					
Dept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	31.05.2023	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Dulcești	Dulcești	Cărlig/Dulcești	Dulcești	Girov

Ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,4	0,00	0,00
Tip acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum satesc balastat	la 400m de asfalt	drum satesc balastat
Ajustare (%)		0%	5%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,18	0,00	0,15
Utilități	curent electric	curent electric, gaz	curent electric	curent electric, gaz	curent electric
Ajustare (%)		-23%	0%	-21%	0%
Ajustare (euro/mp)		-1,00	0,00	-1,00	0,00
Suprafață teren	23590	3600	1274	1500	3500
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (euro/mp)		-0,88	-0,71	-0,96	-0,61
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	median	median	median	median	median
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Vecinatati	gărlă, zonă inundabilă	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (euro/mp)		-1	-1	-1	-1
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-63%	-25%	-61%	-35%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-2,75	-0,89	-2,92	-1,06
Preț ajustat (euro/mp)		1,6	2,6	1,9	2,0
Ajustare totală netă (euro/mp)		-2,75	-0,89	-2,92	-1,06
Ajustare totală netă (%)		-63%	-25%	-61%	-35%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		2,75	1,94	2,92	1,37
Ajustare totală brută absolută (%)		63%	55%	61%	45%
Număr ajustări					
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		1,6	2,6	1,9	2,0
Curs euro/mp 24.11.2023	4,9703				
Valoarea de piață teren la 04.11.2023 (lei) (rotunjit)					231250

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren fotbal sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Teren Dulcești	Teren Cărlig/Dulcești	Teren Dulcești	Teren Girov
Preț de ofertă (euro)		17.500	5.000	8.000	11800
Marja de negociere (euro)		1.750	500	800	1.180
Marja de negociere (%)		10%	10%	10%	10%

Suprafață teren (mp)	10000	3600	1274	1500	3500
Preț de vânzare (euro)		15.750	4.500	7.200	10.620
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Chepturile necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Condiții de plată (data tranzacției/ofertei)	31.05.2023	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		4,38	3,53	4,80	3,03
Ajustări specifice proprietății					
Localizare	Dulcești	Dulcești	Cârlig/Dulcești	Dulcești	Girov
Ajustare (%)		0%	10%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,4	0,00	0,00
Tip acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum satesc balastat	la 400m de asfalt	drum satesc balastat
Ajustare (%)		0%	5%	0%	5%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,18	0,00	0,15
Utilități	curent electric	curent electric, gaz	curent electric	curent electric, gaz	curent electric
Ajustare (%)		-23%	0%	-21%	0%
Ajustare (euro/mp)		-1,00	0,00	-1,00	0,00
Suprafață teren	10000	3600	1274	1500	3500
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (euro/mp)		-0,88	-0,71	-0,96	-0,61
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Amplasament	median	median	median	median	median
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Vecinătăți	gărlă, zonă inundabilă	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale	rezidențiale
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (euro/mp)		-1	-1	-1	-1

Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-63%	-25%	-61%	-35%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-2,75	-0,89	-2,92	-1,06
Preț ajustat (euro/mp)		1,6	2,6	1,9	2,0
Ajustare totală netă (euro/mp)		-2,75	-0,89	-2,92	-1,06
Ajustare totală netă (%)		-63%	-25%	-61%	-35%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		2,75	1,94	2,92	1,37
Ajustare totală brută absolută (%)		63%	55%	61%	45%
Număr ajustări					
Pentru comparabila D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)		1,6	2,6	1,9	2,0
Curs euro/mp 24.11.2023	4,9703				
Valoarea de piață teren la 04.11.2023 (lei) (rotunjit)					98030

Prin metoda comparației directe valoarea justă a terenurilor este estimată astfel:

Teren	Suprafață	Valoarea justă (lei)
Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 3, parcela 45A, nr. cadastral 52550	Suprafața totală=3,88ha	380350
Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafața totală=2,3590 ha	231250
Teren fotbal sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafața teren=1,00 ha	98030

6.3. ABORDAREA PRIN COST – CLĂDIRI ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE

În abordarea prin cost valoarea unei clădiri sau construcții speciale se estimează prin costul de construcție pentru reproducerea sau înlocuirea construcției existente din care se scade deprecierea apărută din diferite cauze.

Pentru determinarea costului de înlocuire brut al construcțiilor speciale din categoria drumurilor s-au folosit prețuri practicate de firmele de construcție din județul Neamț precum și publicațiile:

- o **Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, IROVAL2010**
- o **Indici De Actualizare Costuri Cataloage 1,2 și 3 - 2022-2023**

Din costul de înlocuire brut s-a scăzut deprecierea cumulată și în final s-a declarat costul de înlocuire net respectiv valoarea justă.

Prin **depreciere cumulată** se înțelege suma depreciilor care afectează de obicei o construcție, și anume: deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică (externă).

Deprecierea fizică s-a stabilit în funcție de vechimea construcției, destinația și aspectul și starea actuală, modul de exploatare și întreținere.

Deprecierea fizică s-a calculat ca raport între vârsta cronologică (sau cea efectivă) și durata de viață normală a clădirii, sau, acolo unde a fost cazul, a elementului constructiv al clădirii.

Vârsta efectivă s-a determinat acolo unde au intervenit reparații majore, modernizări, care au prelungit durata de viață a construcției.

Deprecierea functionala este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea externa sau economica este data de mediul economic actual al zonei geografice.

În cazul valorii juste pentru raportare financiară nu se ia în considerare deprecierea economică.

Nu s-a identificat nici depreciere funcțională.

Calculul detaliat al valorii de înlocuire a drumurilor este prezentat în anexa de calcul de mai jos:

Fisa de calcul drumuri - domeniul privat-comuna Dulcești

Drumuri	Amenajare	Lungime (m)	Lățime (m)	Suprafata (mp)	Pret unitar (lei/mp)	Valoare de reconstrucție (lei)	Uzura fizica (%)	Uzura fizica (lei)	Valoare de înlocuire (lei cu tva)
1	2	3	4	5	6	7=5x6	8	9=8x7	10=7-9
Drumuri de exploatare agricolă sat Poaina, De 488, De 547, De 543, De 561, De 558;	balastat	3850	4	15400	50	770000	60%	462000	308000
Drum sat Poaina, Ds 523	balastat	1960	4	7840	50	392000	50%	196000	196000
Drumuri de exploatare agricolă sat Cîrlig, De 560, De 557, De 385, De 387, De 390, De 388, De 392, De 395, De 397, De 411, De 470;	balastat	7565	4	30260	50	1513000	60%	907800	605200
Drumuri de exploatare agricolă sat Briteșeni, De 436, De 420;	balastat	1195	4	4780	50	239000	60%	143400	95600
Drumuri sat Briteșeni, Ds 456, Ds 419	balastat	3920	4	15680	50	784000	50%	392000	392000
Drumuri de exploatare agricolă sat Dulcești, De 728, De 306, De 312, De 731, De 741, De 693, De 698;	balastat	12020	4	48080	50	2404000	60%	1442400	961600
Drumuri sat Dulcești, Ds 353, Ds 310, Ds 308, Ds600, Ds 714, Ds 719, Ds 720, Ds 715, Ds 698, Ds 723, Ds 724, Ds 692.	balastat	7850	4	31400	50	1570000	50%	785000	785000

Drumuri de exploatare agricolă sat Corhana, De 592, De 576, De 574, De 577, De 581, De 592, De 606;	balastat	6060	4	24240	50	1212000	60%	727200	484800
Drum sat Corhana, Ds 601;	balastat	1100	4	4400	50	220000	50%	110000	110000
Drumuri de exploatare agricolă sat Roșiori, De 606, De 661, De 678, De 648, De 617, De 653;	balastat	4090	4	16360	50	818000	60%	490800	327200
Drumuri sat Roșiori, Ds 673, Ds 166, Ds 167, Ds 159, Ds 158, Ds 165, Ds 56, Ds 30, Ds 68;	balastat	4142	4	16568	50	828400	50%	414200	414200

Pentru determinarea costului de reconstrucție s-a utilizat metoda devizului și preturi practicate de firmele de construcții din județul Neamț. Pentru drumurile balastate s-au găsit oferte de pret cu valoarea variind între 30- 65lei/mp , pentru drumuri asfaltate s-a utilizat valoarea de 211,5lei/mp - alei asfaltate, pentru drumuri betonate valoarea de 436,9lei/mp - conform publicației Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, IROVAL2010 și Indici de actualizare 2022-2023.

Durata de viața a unui drum balastat este de 20 ani. Uzura fizică se calculează ca raport între vârsta cronologică și durata de viață a construcției. Atunci când se execută lucrări de reparații capitale , acestea prelungesc durata de viață a activului și se ia în calcul vârsta efectivă , calculată, a acestuia. Nu sunt informații privind anul PIF al drumurilor supuse evaluării , anul ultimei reparații capitale și nici un calendar al lucrărilor de întreținere și reparații. Proprietarul declară că se execută periodic lucrări de îndreptare și de adăugare de balast. În această situație , uzura fizică s-a apreciat în funcție de aspectul actual al drumului.

6.4. ABORDARE PRIN VENIT

Această abordare nu se aplică deoarece nu sunt disponibile informații despre închirieri de terenuri sau cladiri similare celor de evaluat.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere scopul acestui raport și recomandările Standardelor de Evaluare SEV 300, s-a utilizat o singură abordare (abordarea prin piață pentru terenuri și abordarea prin cost pentru clădiri și construcții speciale). Evaluatorul consideră că abordările utilizate sunt adecvate scopului, prezintă suficientă precizie, și au la bază o cantitate acceptabilă de informații.

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia mea, **valoarea justă** a mijloacelor fixe supuse evaluării este:

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoarea justă la 24.11.2023 (lei cu tva)
1	2	3	4
1	Drumuri de exploatare agricolă sat Poaina	Lungime totală=3850 m: De 488, De 547, De 543, De 561, De 558;	308000
2.	Drum sat Poaina	Lungime totală=1960 m: Ds 523	196000
3.	Drumuri de exploatare agricolă sat Cîrlig	Lungime totală=7565 m: De 560, De 557, De 385, De 387, De 390, De 388, De 392, De 395, De 397, De 411, De 470;	605200
4.	Drumuri de exploatare agricolă sat Brițcani	Lungime totală=1195 m: De 436, De 420;	95600
5.	Drumuri sat Brițcani	Lungime totală=3920: Ds 456, Ds 419;	392000
6.	Drumuri de exploatare agricolă sat Dulcești	Lungime totală=12.020 m: De 728, De 306, De 312, De 731, De 741, De 693, De 698;	961600
7.	Drumuri sat Dulcești	Lungime totală=7850 m: Ds 353, Ds 310, Ds 308, Ds 600, Ds 714, Ds 719, Ds 720, Ds 715, Ds 698, Ds 723, Ds 724, Ds 692;	785000
8.	Drumuri de exploatare agricolă sat Corhana	Lungime totală=6060 m: De 592, De 576, De 574, De 577, De 581, De 592, De 606;	484800
9.	Drum sat Corhana	Lungime totală= 1100 m: Ds 601;	110000
10.	Drumuri de exploatare agricolă sat Roșiori	Lungime totală=4090 m: De 606, De 661, De 678, De 648, De 617, De 653;	327200
11.	Drumuri sat Roșiori	Lungime totală=4142: Ds 673, Ds 166, Ds 167, Ds 159, Ds 158, Ds 165, Ds 56, Ds 30, Ds 68;	414200
12.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 3, parcela 45A, nr. cadastral 52550	Suprafața totală=3,88ha	380350
13.	Pășune sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafața totală=2,3590 ha	231250
14.	Teren fotbal sat Dulcești, pct. „Valea Neagră”, cvartal 4, parcela 63	Suprafața teren=1,00 ha	98030

Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea

