



România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

HOTĂRÂREA Nr. 53/2019

privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului „Clădire moară și anexă, cu teren aferent” situat în comuna Ditrău, str. Morii nr. 18, în suprafață totală de 1032 mp, și aprobarea achiziționării acestuia

Consiliul Local Ditrău, jud. Harghita întrunit în ședință ordinară la data de 27 noiembrie 2019,
Având în vedere:

- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 50/2019 aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat în comuna Ditrău, cu suprafața totală de 1032 mp, fosta „Moaară comunală”, situat în intravilanul comunei Ditrău, str. Morii nr. 18;

- Raportul de evaluare nr. 6845/2019 al imobilului situat în comuna Ditrău, str. Morii nr. 18, înscris în C.F. al comunei Ditrău nr. 53032, nr. cad. 53107, 53108, întocmit de evaluatorul Kollo D David PFA, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu sediul în Gheorgheni, str. Gorundului nr. 37, jud. Harghit;

- Referatul de aprobare al primarului comunei Ditrău nr. 6950/2019;

- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 26/2019 pentru aprobarea bugetului local pe anul 2019, rectificată;

- Avizul Comisiei pentru activități economice, buget, precum și a Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului;

- Prevederile art. 557, art. 559 și ale art. 859, alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- procesul verbal de afișare al proiectelor de hotărâre nr. 6595/2019;

- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 6952/2019;

Cu respectarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională din administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b”, ale art. 139, alin. (2), art. 196, alin. (1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, modificat,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare al imobilului „Clădire moară și anexă, cu teren aferent” situat în comuna Ditrău, str. Morii nr. 18, înscris în CF al comunei Ditrău nr. 53032, nr. cadastral 53107 și 53108 întocmit de KOLLO D DAVID PFA, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat sub nr. 6945/2019;

Art. 2.

(1) Aprobă achiziționarea imobilului „Clădire moară și anexă, cu teren aferent” înscris în CF nr. 53032, nr. cad. 53107 și 53108 al comunei Ditrău, în suprafață totală de 1.032 mp la prețul de 48.000 lei;

(2) Suma necesară achiziționării imobilului va fi asigurată din bugetul local Capitol 70.05.01 art. 71.01.01;

Art. 3. Cu ocazia încheierii contractului, imobilul achiziționat conform art. 2, alin. (1) va fi preluat în domeniul privat al comunei Ditrău,;

Art. 4. Se mandatează primarul comunei Ditrău, dl. Puskas Elemer să încheie și să semneze în numele comunei Ditrău contractul de cumpărare în fața notarului.

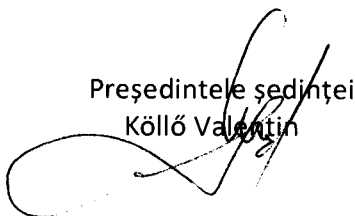
Art. 5. Cu aducere la îndeplinirea a prezentei se însărcinează primarul comunei Ditrău și Compartimentul contabilitate;

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică:

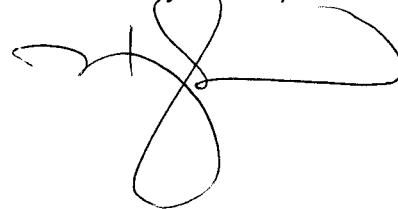
- Instituției Prefectului – Județul Harghita
- Primarului comunei Ditrău

Ditrău, 27 noiembrie 2019

Președintele ședinței
Köllő Valentin



Contrasemnează
Secretarul general al comunei Ditrău
Bajkó Károly



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare „Clădire moară și anexă, cu teren aferent”

Adresa: **Jud. Harghita, Ditrău,
str. Morii nr. 18**

Proprietar: **Persoane fizice**

Solicitant: **Comuna Ditrău**

Scopul evaluării: cumpărare

Evaluator: KÖLLŐ DÁVID

- septembrie 2019 -

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi folosite în alte scopuri decât cele precizate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al beneficiarului.

CERTIFICARE

Subsemnatul Köllő Dávid, la solicitarea **Comunei Ditrău** prin reprezentant **DI. Puskás Elemér** am evaluat la valoarea de piață proprietatea imobiliară „Clădire moară și anexă, cu teren aferent” situată în comuna Ditrău, str. Morii nr. 18 și declar următoarele:

- Afirmațiile din prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele, condițiile limitative și instrucțiunile speciale prezentate în raport
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate
- Am efectuat personal inspecția din exterior a proprietății la data de 25 septembrie 2019, în prezența reprezentantului solicitantului
- Tariful perceput pentru această evaluare nu are legătură cu valoarea obținută și nici cu un alt interes
- Opiniile prezentate sunt proprii, nu am apelat la nici un alt specialist și nu am fost influențat sub nici o formă de nici o persoană să obțin o valoare diferită de opinia mea
- Declar că sunt competent să efectuez raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară prezentată, în condițiile pieței imobiliare și scopului, descrise în raport.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu cerințele Codului Deontologic ANEVAR al profesiei de evaluator
- Sunt de acord cu verificarea raportului în conformitate cu standardul pentru utilizări specifice SEV 400 - Verificarea evaluărilor
- Conform cerințelor ANEVAR, am urmat programul de pregătire continuă a Asociației
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de legislația în vigoare. De asemenea, dispun de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă

Gheorgheni, 3 octombrie 2019



Köllő Dávid

CUPRINS

1. Premisele evaluării

5

- 1.1. Ipoteze și condiții limitative
- 1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării.
- 1.3. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate
- 1.5. Data evaluării
- 1.6. Moneda raportului
- 1.7. Modalități de plată
- 1.8. Inspekția proprietății
- 1.9. Sursele de informații utilizate
- 1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități
- 1.11. Valabilitatea raportului

2. Prezentarea datelor

6

- 2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică
- 2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate
- 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- 2.4. Informații despre amplasament
- 2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor
- 2.6. Date privind impozitele și taxele
- 2.7. Scurt istoric
- 2.8. Analiza pieței imobiliare (cu subcapitolele 2.8.1 Piața specifică, 2.8.2 Cererea solvabilă, 2.8.3. Oferta competitivă, 2.8.4 Echilibrul)

3. Analiza datelor și concluziile

8

- 3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat
- 3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit
- 3.3. Valoarea terenului
- 3.4. Abordarea prin piață
- 3.5. Abordarea prin venit
- 3.6. Abordarea prin cost
- 3.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia și concluziile evaluatorului

4. Anexe

- Anexa 1 – Localizare pe hartă
- Anexa 2 – Fotografii
- Anexa 3 – Estimare valoare teren
- Anexa 6 – Abordarea prin cost
- Anexa 7 – Documente: extras CF, certificat de urbanism

1. Premisele evaluării

1.1 Ipoteze și condiții limitative

Estimarea valorii s-a realizat pornind de la următoarele **IPOTEZE**:

- Dreptul de proprietate este considerat liber și transmisibil.
Analiza aspectelor juridice se bazează exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către solicitant și nu au fost întreprinse verificări și investigații suplimentare.
- Structura terenului s-a considerat ca fiind corespunzătoare pentru fundația existentă,
Nu au existat informații contrare și nu au fost făcute investigații suplimentare cu privire la calitatea terenului
- S-a considerat că nu există nici un fel de contaminării care să afecteze valoarea proprietății,
Nu au existat informații contrare și nu au fost făcute investigații suplimentare legate de eventuale contaminări
- S-a considerat că terenul nu este traversat de conducte astfel încât să influențeze valoarea proprietății.
Nu s-au efectuat investigații suplimentare.
- S-a considerat că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și de utilizare și nu s-au făcut investigații suplimentare
Nu au existat informații contrare și nu au fost efectuate investigații suplimentare.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza realizării dezvoltării planificate
Nu s-au primit alte informații sau indicații în acest sens

CONDIȚII LIMITATIVE privind valabilitatea prezentei evaluări:

- Valoarea estimată se aplică proprietății imobiliare în ansamblu, nici o alocare pe componente nu este valabilă
- Posesia prezentului raport nu dă dreptul la publicare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță sau să depună mărturie în legătură cu prezentul raport

IPOTEZE ȘI INSTRUCȚIUNI SPECIALE

- nu sunt

1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Solicitant:	Comuna Ditrău
Reprezentant:	Dl. Puskás Elemér
Obiectul evaluării:	Clădire moară și anexă, cu teren aferent
Adresa	Ditrău, str. Morii nr. 18
Scopul evaluării:	Cumpărare

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Integral, conform solicitării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate

Raportul de evaluare a fost elaborat în baza Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV), ediția a 2018. Valoarea estimată este valoarea de piață. Conform definiției SEV 100 – Tipuri ale valorii, par. 29., *“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Conform acestor standarde, estimarea valorii de piață s-a realizat utilizând abordarea prin cost și metoda comparației directe.

1.5. Data evaluării:	25 septembrie 2019
1.6. Moneda raportului	Lei, curs EUR utilizat: 1EUR=4.7439 lei
1.7. Modalități de plată:	Numerar (sau echivalent) și integral la data evaluării.
1.8. Inspekția proprietății	
Data:	25 septembrie 2019
Realizat de:	Evaluator
În prezență:	Reprezentantului solicitantului

1.9. Sursele de informații utilizate

- Solicitantul, pentru documente ale proprietății,
- participanții la piața imobiliară locală în calitate de cumpărător, vânzător, ofertant sau prospector
- cataloage „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”, Corneliu Șchiopu (Ed. Iroval)
- indici de actualizare 1 august 2019 – 31 iulie 2020, Corneliu Șchiopu
- Indicativ P135-99

1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități

Prezentul raport nu poate fi publicat total sau parțial fără acordul prealabil și exprimat în scris al evaluatorului. Raportul de evaluare poate fi utilizat doar de beneficiarul evaluării și doar în scopul menționat la pct. 1.2. - „Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării”. Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate în cazul utilizării raportului de evaluare în alte scopuri sau de către alte persoane.

1.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil doar în condițiile pieței de la data evaluării. De asemenea, valoarea exprimată este valabilă doar în condițiile îndeplinirii ipotezelor și condițiilor limitative și speciale menționate în raport.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Conform documentelor prezentate și indicațiilor solicitantului, proprietatea inspectată și evaluată face parte din imobilul cuprins în „Extrasului de plan cadastral de carte funciară pentru imobilul cu număr cadastral 53032 / UAT Ditrău”, având nr. CF vechi 50419, nr. topografic 90/b, 91/1/4/b. Conform „Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire” prezentat, proprietatea inspectată și evaluată este identică cu cea din Lot 2, nr. cadastral 53107 împreună cu cea din Lot 3, nr. cadastral 53108. Conform acestor documente, proprietatea se compune dintr-o clădire moară, cu suprafața construită de 102 mp și o clădire anexă moară, cu suprafața construită de 56 mp, amplasate pe un teren de 976 mp (moara), + 56 mp (anexa moară), în total 1032 mp.

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunuri mobile din componența proprietății.

2.3. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Comuna Ditrău este o comună în zona nordică a jud. Harghita, formată din localitățile Ditrău, Jolotca și Țengheler, acesta din urmă un sat fără populație. Populația comunei este de peste 5000 persoane. Vecinătățile sunt Lăzarea, Sărmaș, Remetea și Tulgheș.

Proprietatea este amplasată în zona mediană a localității Ditrău, pe str. Morii, zonă preponderent rezidențială la distanță mică de zona centrală. Accesul este posibil din str. Morii, stradă asfaltată

secundară, din strada Mureșului, o stradă principală a localității.

2.4. Informații despre amplasament

Conform documentelor prezentate, terenul proprietății va avea după dezmembrare o suprafață de 1032 mp și o formă dreptunghiulară. Accesul este posibil prin str. Morii, stradă asfaltată. Conform planului de amplasament, folosința actuală a terenului este de „curți construcții” în cazul suprafeței de 593 mp și „arabil” pentru suprafața de 439 mp.

2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Pe amplasament se află două clădiri:

- clădirea „Moară”, cu regim de înălțime P+1, suprafața construită de 102 mp, suprafața desfășurată 204 mp, cu fundații piatră și beton, structura zidărie portantă din cărămidă, cu pereți tencuiți și zugrăviți la interior și fațada dispune de stradă, pardoseli dușumea, planșeu peste parter din lemn, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare țiglă, instalații electrice funcționale (nu sunt în funcțiune)
- clădirea „Anexă moară”, cu regim de înălțime P, suprafața construită și desfășurată de 56 mp, cu fundații piatră și beton, structura zidărie portantă din cărămidă, planșeu din lemn, pereți tencuiți și zugrăviți parțial (exterior – fațada dinspre stradă, interior – un perete), pardoseli dușumea, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare țiglă, instalații electrice funcționale (nu sunt în funcțiune la data evaluării)

2.6. Date privind impozitele și taxele

Se estimează că taxele plătibile de către un proprietarul terenului sunt cele normale, aferente localității și zonei, fără a fi impuse taxe suplimentare sau scutiri pe teren.

2.7. Scurt istoric

Conform informațiilor disponibile, clădirile au fost construite în anul 1928 ca și moară și a funcționat având această utilizare până în jurul anului 2000. De la data opririi activității s-au demontat parțial utilajele și nu s-a desfășurat nici o altă activitate. Nu sunt cunoscute lucrări de reparații sau reparații capitale.

2.8. Analiza pieței imobiliare

2.8.1. Piața specifică:

Piața specifică pe care poate concura proprietatea inspectată și evaluată este cea a proprietăților imobiliare tip „clădire moară cu teren” situate în localitățile din zona municipiului Gheorgheni. Piața specifică pe care poate concura terenul proprietății este cea a terenurilor situate în intravilanul localității Ditrău. Datorită numărului mic de informații disponibile din localitate, se analizează piața terenurilor situate în intravilanul localităților rurale din zonă.

2.8.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă pe această piață specifică este aparent la niveluri crescute față de anii anteriori, dar totuși aparent se păstrează tendința de scădere a numărului locuitorilor, în continuare mulți mutându-se temporar sau definitiv în alte orașe (studenți, care de multe ori nu revin) sau în străinătate. Nu au fost constatate oferte concrete de cumpărare sau de închiriere astfel de proprietăți.

2.8.3. Oferta competitivă

Au fost identificate oferte pentru proprietăți similare ca:

- teren cu suprafața de 3880 mp parcelabil dintr-un teren mai mare, în zonă rezidențială periferică a localității, oferit la vânzare de mai mulți ani la prețuri între 3 și 5 EUR/mp
- teren cu suprafața de 5000 mp în zonă rezidențială mediană a localității Lăzarea, oferit la vânzare la data evaluării la prețul de 17 lei/mp

– teren cu suprafața de 1400 mp în zonă rezidențială mediană a localității Izvoru Mureșului, oferit la vânzare la data evaluării la prețul de 6900 EUR, unitar estimat 23.7 lei/mp

2.8.4. Echilibrul

S-au identificat pe această piață tranzacții comparabile ca:

- teren cu suprafața de 1200 mp situat în imediata apropiere a terenului evaluat, cu o formă a terenului dreptunghiulară, fără front la stradă și acces facil la teren, tranzacționată în aprilie 2019 la prețul unitar de 12 lei/mp
- teren cu suprafața de 1500 mp situat în zona mediană a localității Lăzarea, cu forma dreptunghiulară și front la stradă bun, cu acces de pe stradă secundară asfaltată, tranzacționată în septembrie a.c. la prețul unitar de 20 lei/mp

3. Analiza datelor și concluzii

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”, conf. Glosar 2018. Luând în considerare dimensiunile terenului, precum și zona, cea mai bună utilizare a terenului neocupat se estimează a fi cea rezidențială.

3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit (amenajat)

Luând în considerare dimensiunile terenului, precum și zona, cea mai bună utilizare a terenului construit se estimează a fi cea rezidențială.

3.3. Valoarea terenului

Conform Standardului ANEVAR GEV630, „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”. Valoarea terenului a fost estimată cu ajutorul acestei metode, utilizând informații despre tranzacții și oferte comparabile (pentru detalii vezi Anexa 3). Astfel s-a obținut:

Comparabila	1	2	3	4
Preț unitar corectat (lei/mp)	15.96	16.6	15.3	15.57
Total corecții	3	2	3	2
Corecția totală netă	3.96	-3.4	0	-5.76
Corecția totală netă %	33.00%	-17.00%	0.00%	-27.00%
Corecția totală brută	33.96	4.6	6.12	7.04
Corecția totală brută %	33.00%	23.00%	40.00%	33.00%

Astfel s-a estimat o valoare unitară de 16 lei/mp pentru terenul din componența proprietății evaluate și valoarea terenului se estimează la $V_t = 1032 \text{ mp} \times 16 \text{ lei/mp} = 16512 \text{ lei}$, rotunjit

$$V_t = 16500 \text{ lei}$$

Alte metode alternative de evaluare a terenului, conform Standardului, sunt:

- extracția de pe piață: (valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net) – nu sunt suficiente informații de piață cu tranzacții de proprietăți imobiliare noi de tip comercial sau dezvoltare complex rezidențial pentru a se utiliza această metodă
- alocarea: (sau metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea

proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări) – nu sunt suficiente informații de piață pentru a se putea determina cu încredere o proporție pentru proprietățile imobiliare din zonă

- metode de capitalizare a venitului, cum ar fi metoda capitalizării directe (metoda reziduală) și metoda actualizării (analiza fluxului de numerar / analiza parcelării și dezvoltării) – în zonă terenurile nu sunt cumpărate ca proprietăți aducătoare de venituri din închiriere și nu sunt suficiente informații pentru a se estima cu încredere o rată de capitalizare, astfel această metodă nu a fost folosită

Conform Standardului GEV630, „Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.”

3.4. Abordarea prin piață

Conform Standardelor, „abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc” (SEV 100). Luând în considerare tipul proprietății și piața imobiliară relevantă la data evaluării, această abordare nu s-a utilizat în estimarea valorii de piață a proprietății.

3.5. Abordarea prin venit

Conform Standardelor, „abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.” (SEV 100). Luând în considerare tipul proprietății și piața imobiliară relevantă la data evaluării, această abordare nu s-a utilizat în estimarea valorii de piață a proprietății.

3.6. Abordarea prin cost

Conform (SEV 100), „abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.”. În această abordare s-a estimat valoarea clădirilor

În această abordare

- s-a estimat costul de nou (costul de înlocuire brut – CIB) al construcțiilor de pe teren (moară, respectiv anexă moară)
- nu se estimează deprecieri funcționale
- ținând cont de vechimea acestor construcții, s-a estimat deprecierea fizică
- datorită stării și tipului construcțiilor, se estimează o depreciere din cauze externe economice de 20%
- la acestea se adaugă valoarea terenului

Luând în considerare detaliile solicitării, s-a estimat în această abordare:

Clădire:	Moara	Anexa moară
- CIB (lei):	280941	114379
- Depreciere funcțională:	0	0
- Depreciere fizică:	252847	102942
- Depreciere din cauze externe:	5619	2287
- CIN (lei):	22475	9150

Astfel, pe baza acestor estimări se estimează valoarea proprietății la:

$$V = V_t + V(\text{Moară}) + V(\text{Anexă}),$$
$$V(A) = 16512 + 22475 + 9150 = 48137 \text{ lei, rotunjit}$$
$$V = 48000 \text{ lei}$$

3.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia și concluziile evaluatorului

Luând în considerare scopul evaluării, precum și criteriile de adecvare, precizie și cantitatea informațiilor, aceste trei criterii au fost îndeplinite în cazul metodei comparației directe. Calitatea și cantitatea informațiilor în cazul altor metode au fost insuficiente pentru o estimare de încredere a valorii de piață a terenului. Se consideră relevant rezultatul obținut cu ajutorul metodei comparației directe și astfel se **estimează o valoare finală de**

$$V = 48.000 \text{ lei}$$



**Incadrare în zonă
scara 1:1000**





Fațada clădirilor dinspre Str. Morii



Strada, vecinătăți



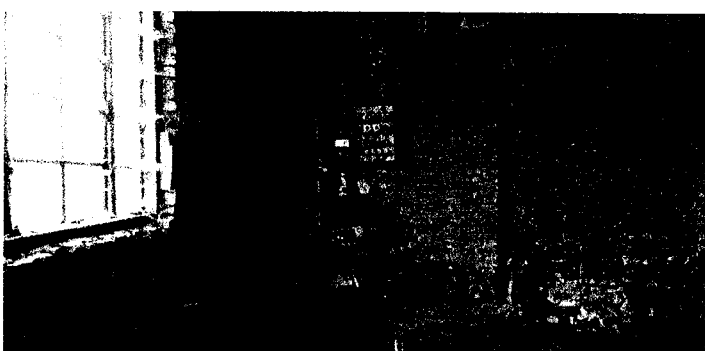
Clădirile și amplasamentul



Anexa morii



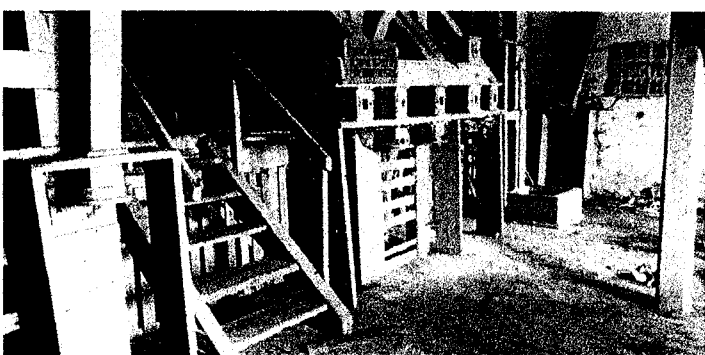
Interior anexă moară



Interior anexă moară



Pardoseli anexă moară



Interior moară



Interior moară



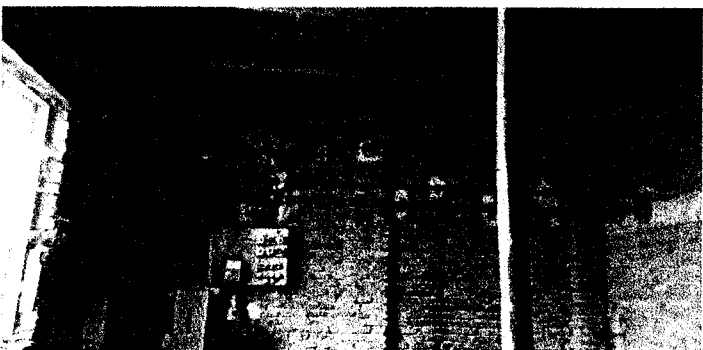
Scară de acces la etaj



Etaj



Acoperiș, învelitoare



Instalații electrice



Fundații piatră

Anexa 3 – Estimare valoare teren

Valoarea terenului a fost estimată cu ajutorul metodei comparației directe. În aplicarea metodei, s-au folosit informații de la patru oferte cu terenuri comparabile:

Nr. crt.	Element (Subiect)	A	B	C	D
1	Localizare (median Ditrău)	Median Ditrău	Lăzarea median	Lăzarea median	Izvoru Mureșului
2	Suprafața (1032 mp)	1400 mp	1500 mp	5000 mp	1400 mp
4	Caracteristici (plană, regulat)	Plană, regulat	Plan, regulat	Plană, regulat	Plană, regulat
5	Drum acces (asfaltat secundar)	Fără acces facil	Secundar din dr principal	Secundar din dr principal	Secundar asfaltat
6	Utilități (E/A/C)	Racordabil	Racordabil	Racordabil	Racordabil
7	Preț unitar	12 lei/mp	20 lei/mp	17 lei/mp	23.7 lei/mp
8	Tip	Tranzacție recentă	Tranzacție recentă	Ofertă	Ofertă
9	Contact	-0745972056-	-0747690473-	-0742586506-	-0745228847-

Elemente de comparație	Subiect	A	B	C	D
Preț unitară (lei/mp)		12	20	17	23.7
Marja de negociere estimată (%)		0.00%	0.00%	10.00%	10.00%
Preț unitar estimat (lei/mp)		12	20	15.3	21.33
Drept de proprietate transmise	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Preț corectat		12	20	15.3	21.33
Restricții legale	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară			0	0	0
Preț corectat		12	20	15.3	21.33
Condiții de finanțare	La piață	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0

Preț corectat		12	20	15.3	21.33
Condiții de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Preț corectat		12	20	15.3	21.33
Condiții ale pieței	Actuale	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Preț corectat		12	20	15.3	21.33
Costuri imediate cumpărării	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Preț corectat		12	20	15.3	21.33
Localizarea	Median Ditrău	Similar	Mai bună	Mai bună	Mai bună
Corecția necesară		0	-4	-3.06	-6.4
Subiectul este localizat în zona mediană rezidențială a localității Ditrău. Comparabilele 2-4 sunt amplasate în localitatea Lăzarea și Izvorul Mureșului, fiind considerate mai bune și estimate corecții de 20% și respectiv 30%					
Caracteristici fizice:					
Suprafața	1032 mp	Mai mare	Mai mare	Mult mai mare	Mai mare
Corecția necesară		0.36	0.6	1.53	0.64
Terenurile de dimensiuni mici sunt preferate și sunt accesibile pentru mai mulți cumpărători Astfel se consideră o corecție de 3% pentru terenurile mai mari (A,B și D) și 10% pentru cea semnificativ mai mare (C)					
Caracteristici (planeitate, forma, front)	Plan, dr., front bun	Mai slabă	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		2.4	0	0	0
Comparabila 1 nu are front la stradă (drumul secundar) și astfel posibilitățile de vânzare sunt limitate și se estimează o corecție în plus de 20%					
Raport front/adâncime	Cons.normal	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Acces	Dr. secundar asfaltat	Mai slabă	Similar	Mai slabă	Similar

Corecția necesară		1.2	0	1.53	0
<i>Față de accesul de pe un drum secundar asfaltat, comparabilele la care accesul este posibil prin drumuri secundare pietruite se consideră mai slabe și se estimează o corecție de 10%</i>					
Utilități	Toate racordabile	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Zonarea	Rezidențial	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
CMBU	Rezidențial	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Preț corectat		15.96	16.6	15.3	15.57
Număr corecții		3	2	3	2
Corecție totală netă		3.96	-3.4	0	-5.76
Corecție netă %		33.00%	-17.00%	0.00%	-27.00%
Corecție totală brută		33.96	4.6	6.12	7.04
Corecție brută%		33.00%	23.00%	40.00%	33.00%

Estimare cost de înlocuire brut conform cataloagelor Iroval

Catalog:

1. Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale
2. Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole.
Construcții speciale
3. Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri meșteșugărești și construcții speciale

Moara

ELEMENT	SIMBOL	PU-CAT	CORECTIE	PU	S	VALOARE	Cat/Pag
- STRUCTURA -							
- fundații:	FCV1	395.20	1.0993	434.44	102	44313.22	1/11
- parter:	7ZBCA24PFS	630.20	1.0216	643.81	102	65668.86	1/16
- etaj:	7ZBCA24EFS	630.20	1.0216	643.81	102	65668.86	1/24
- ACOPERIȘ, ÎNVELITOARE -							
	INVTIG	363.40	1.2894	468.57	102	47793.93	1/35
- FINISAJE FAȚADĂ -							
- fațada str.:	FVINAR	149.40	1.4626	218.51	70	15295.87	1/36
- interioare:	FINIHALA	140.00	2.4142	337.99	102	34474.78	2/72
- INSTALAȚII FUNCȚIONALE -							
- electrice	ELHALAC	56.80	1.3334	75.74	102	7725.19	2/72
TOTAL						280940.70	

Clasificare

Subgrupa: 1.2. Clădiri agricole
 Clasa: 1.2.1. Clădiri agrozootehnice
 Structura: 1.6.1.a Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, etc.) beton armat sau metal
 Mediu de folosință: Normal
 Starea tehnică: Satisfăcătoare

Calcul deprecieri fizică normală

Componentă	Cost de nou	PIF	Vechime	Contributie V.c.p.
Clădire inițială	280940.70	1928	90	90
-	-	-	-	-
TOTAL	280940.70			90.00
Starea tehnică		Satisfăcătoare		
D1=	90.00%	V1=	75	
D2=	90.00%	V2=	80	
Dfn (%) =	90.00%			
Valoare Dfn =	252846.63			
CIB-DF=	28094.07			
D.ext.%	20.00%			
D.ext.	5618.81			
CIN	22475.26			

ANEXA MOARĂ

ELEMENT	SIMBOL	PU-CAT	CORECTIE	PU	S	VALOARE	Cat/Pag
- STRUCTURA -							
- fundații:	FCV1	395.20	1.0993	434.44	56	24328.83	1/11
- parter:	7ZBCA24PFS	630.20	1.0216	643.81	56	36053.49	1/16
- ACOPERIȘ, ÎNVELITOARE -							
	INVTIG	363.40	1.2894	468.57	56	26239.81	1/35
- FINSIAJE FAȚADĂ -							
- fațada str.:	FVINAR	149.40	1.4626	218.51	21	4588.76	1/36
- interioare :	FINIHALA	140.00	2.4142	337.99	56	18927.33	2/72
- INSTALAȚII FUNCȚIONALE -							
- electrice	ELHALAC	56.80	1.3334	75.74	56	4241.28	2/72
TOTAL						114379.49	

Clasificare

Subgrupa: 1.2. Clădiri agricole

Clasa 1.2.1. Clădiri agrozootehnice

Structura 1.6.1.a Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, etc.) beton armat sau metal

Mediu de folosință Normal

Starea tehnică Satisfăcătoare

Calcul depreciere fizică normală

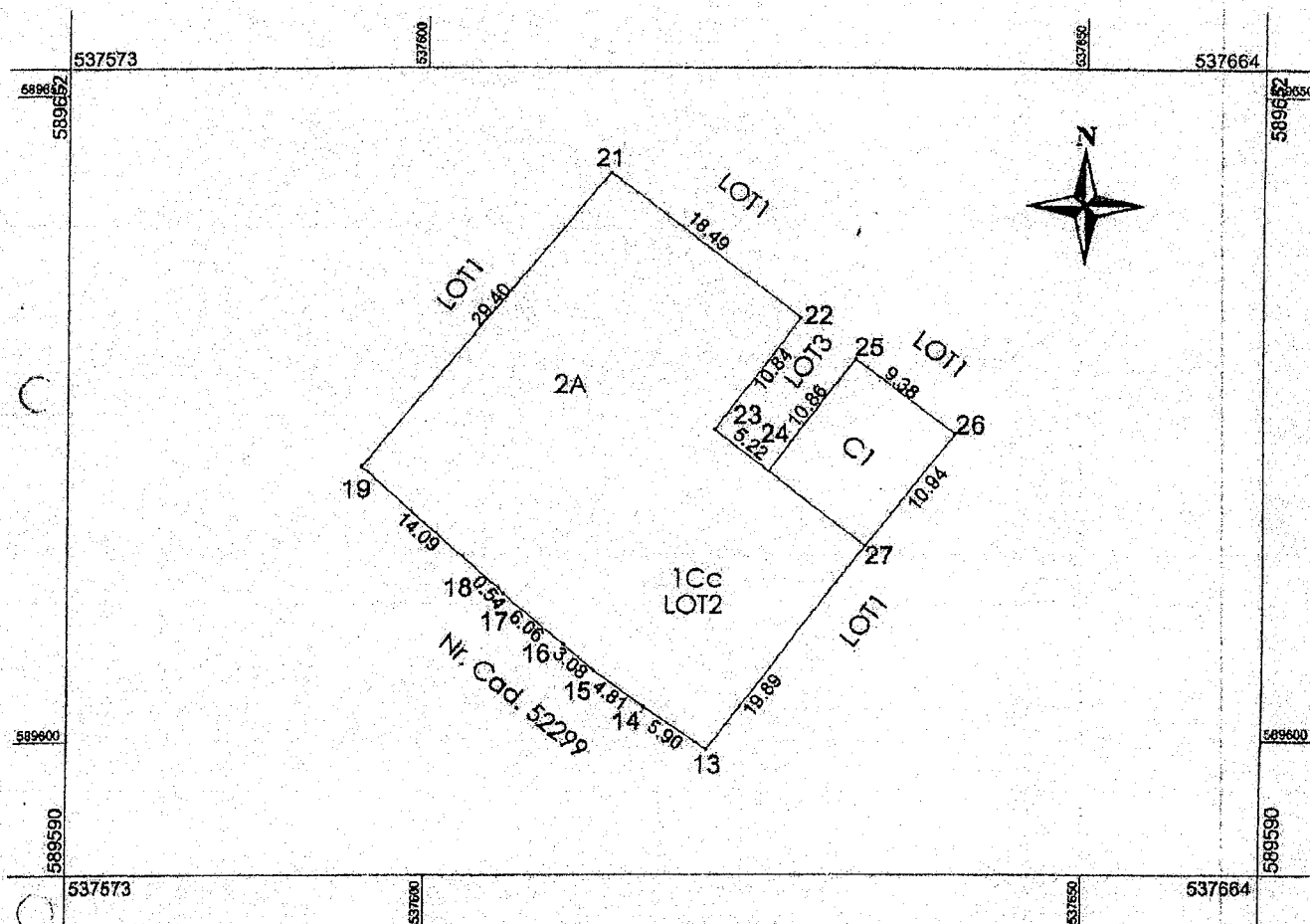
Componentă	Cost de nou	PIF	Vechime	Contributie V.c.p.
Clădire inițială	114379.49	1928	90	90
-	-	-	-	-
TOTAL	114379.49			90.00
Starea tehnică	Satisfăcătoare			
D1=	90.00%	V1=	75	
D2=	90.00%	V2=	80	
Dfn (%) =	90.00%			
Valoare Dfn =	102941.54			
CIB-DF=	11437.95			
D.ext. %	20.00%			
D.ext.	2287.59			
CIN	9150.36			

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

LOT2			
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
53104	976 mp	Com. Ditrău, str. Morii, nr. 18	
Carte Funciară nr.	53032	UAT	Ditrău



Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	537	Curte cu construcții și grădină în intravilan
2	A	439	
Total		976	

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	102	S. constr. desf. – 102 mp, modră
Total		102	

Suprafața totală măsurată = 976 mp

Suprafața din act = 976 mp

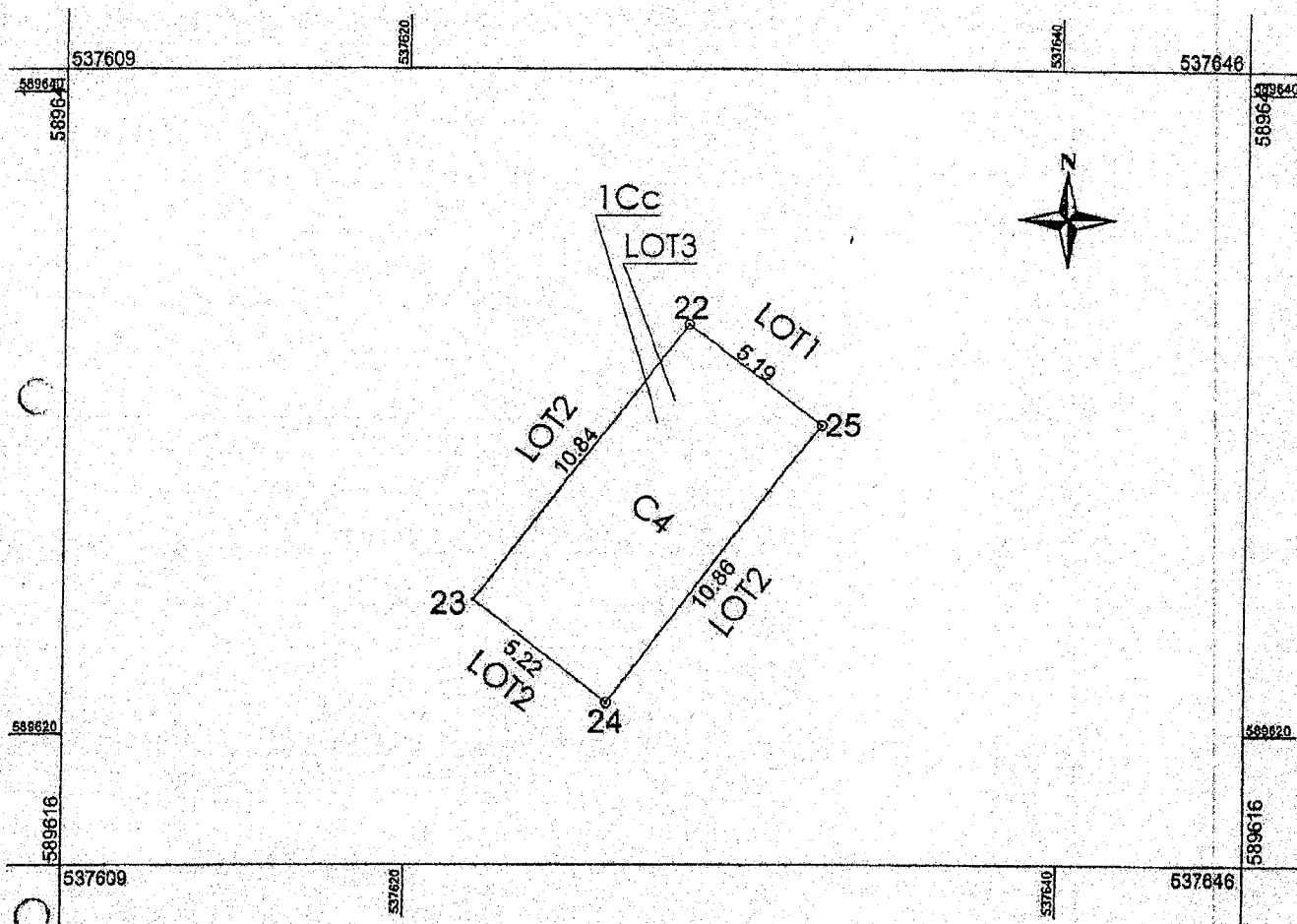
Executant Ing. IMRE TIBOR CONFIRMĂ Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Data: 13.08.2019	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea Oficiul de C.A. Ditrău, Județul Harghita LAUTZKY CSILLA Consilier 7. AUG. 2019 Data: / /2019
--	--

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a terenului

Scara 1:200

LOT3			
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
53108	56 mp	Com. Ditrău, str. Morii, nr. 18	
Carte Funciară nr.	53032	UAT	Ditrău



Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	56	Curte cu construcții în intravilan
Total		56	-

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	56	S. constr. desf. – 56 mp, anexă moară
Total		56	-

Suprafața totală măsurată = 56 mp

Suprafața din act = 56 mp

Executant Ing. IMRE TIBOR Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale, corespondența acesteia cu realitatea din teren Data: 13.08.2019	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral 27. AUG. 2019
---	---

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral: 53032 / UAT Ditrau

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.500			
2	arabil	DA	2.555			
	TOTAL:		4.055			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	53032-C1	construcții anexa	102	Cu acte	Moară. Proprietatea lui Căpățână Marta și Márton Erzsébet-Mária
2	53032-C2	construcții anexa	277	Cu acte	Atelier. Proprietatea lui Márton Károly
3	53032-C3	construcții anexa	292	Cu acte	Șopron. Proprietatea lui Márton Károly
4	53032-C4	construcții anexa	56	Cu acte	Anexă moară.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.292
2	3	18.076
3	4	0.536
4	5	6.058
5	6	3.084
6	7	4.807
7	8	8.766
8	9	9.101
9	10	32.945
10	11	45.279
11	12	29.425
12	13	14.669
13	14	0.24
14	15	32.921
15	16	5.236
16	17	8.547
17	18	3.955
18	1	34.241

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	9961	14.08.2019	27.08.2019	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 9961 înregistrată la data de 14.08.2019, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafața (mp)	Adresa
1	53106	3023	Loc. Ditrau, Str Morii, Nr. 18, Jud. Harghita
2	53107	976	Loc. Ditrau, Str Morii, Nr. 18, Jud. Harghita
3	53108	56	Loc. Ditrau, Str Morii, Nr. 18, Jud. Harghita

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI HARGHITA la data: 27-08-2019

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.