

România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

HOTĂRÂREA Nr. 47/2020

privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului „Teren extravilan” situat în comuna Ditrău, Postata Felseheveder, în suprafață totală de 7117 mp, înscris în C.F. nr. 53071 și aprobarea achiziționării acestuia

Consiliul Local al comunei Ditrău, jud. Harghita întrunit în ședință ordinară la data de 23 septembrie 2020,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Ditrău nr. 5096/2020;
- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 6/2020 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat în comuna Ditrău, cu suprafața totală de 7117 mp, situat în extravilanul comunei Ditrău, necesară amplasării Stației de reglare, măsurare a gazelor naturale (SRM);
- Raportul de evaluare nr. 5096/2020 al imobilului situat în comuna Ditrău, extravilan înscris în C.F. al comunei Ditrău nr. 53071, nr. cad. 53071 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;
- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 12/2020 pentru aprobarea bugetului local pe anul 2020, 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. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- procesul verbal de afișare al proiectelor de hotărâre nr. 3823/2020;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 5100/2020;

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, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare al imobilului „Teren extravilan” situat în comuna Ditrău, extravilan, zona prelungire str. Cimitirului și a str. Ghiduț, înscris în CF al comunei Ditrău nr. 53071, nr. cadastral 53071 întocmit de KOLLO D DAVID PFA, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat sub nr. 5096/2020;

Art. 2.

(1) Aprobă achiziționarea imobilului „Teren extravilan” înscris în CF nr. 53071, nr. cad. 53071 al comunei Ditrău, în suprafață totală de 7117 mp la prețul de 13.500 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 public al comunei Ditrău în scopul amplasării Stației de reglare, măsurare a gazelor naturale (SRM);

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, 23 septembrie 2020

Președintele ședinței

Puskás Enikő



Contrasemnează

Secretar general al comunei Ditrău

Bajkó Károly



RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare „Teren în extravilan”

Adresa: Jud. Harghita, com. Ditrău,
extravilan (zona prelungirea str. Cimitirului și a str. Ghiduț)

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**, am evaluat la valoarea de piață proprietatea imobiliară „Teren în extravilan” situată în extravilanul comunei Ditrău, în zona prelungirii str. Cimitirului și a străzii Ghiduț și declar următoarele:

- Afirmările 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 proprietății la data de 27 septembrie 2019, în prezența angajatului 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, 30 septembrie 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 – Plan de încadrare în tarlăua nr. 63 UAT Gheorgheni	
Anexa 2 – Fotografii	
Anexa 3 – Estimare valoare teren	
Anexa 7 – Documente	

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 corespunzătoare pentru utilizarea curentă și cea planificată,
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 contaminații 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 continuității activității, respectiv a dezvoltării similare cu proprietățile din zonă
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:	Puskás Elemér, primar
Obiectul evaluării:	Teren în extravilanul localității
Adresa	Zona prelungirii străzii Ghiduț și a străzii Cimitirului
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."*

În procesul de estimare a valorii s-a luat în considerare

- SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 104 – Tipuri ale valorii,
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

1.5. Data evaluării: 27 septembrie 2019

1.6. Moneda raportului Lei, curs EUR utilizat în cazul conversiei lei/EUR: 1EUR=4.75 lei

1.7. Modalități de plată: Numerar (sau echivalent) și integral la data evaluării.

1.8. Inspecția proprietății

Data: 27 septembrie 2019

Realizat de: Evaluator

În prezența: Angajatul 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
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

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

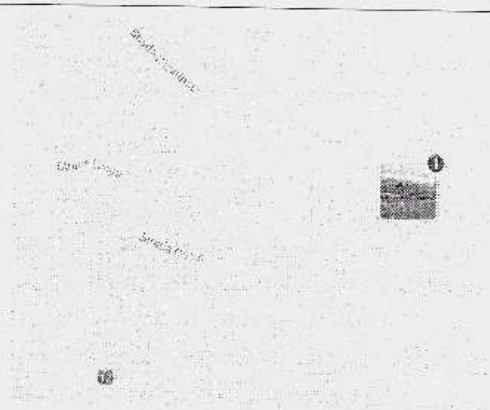
Proprietatea inspectată și evaluată este considerat identică cu cea înscrisă în documentul furnizat de solicitant (imobila CADGEN), având identificatorul electronic nr. 53071, teren din extravilanul comunei Ditrău în categoria de solosiță „fâneată”, cu suprafața de 7117 mp, situat în tarlăua 226 parcela 2173/1, înscris în baza titlului de proprietate nr. 73484 din 17.09.2003. Conform acestui document, nu există construcții pe teren și este proprietatea persoanelor fizice Bajkó Ferenc, Bajkó József, Bajkó Károly, Bajkó Katalin, Bajkó Imre, Czibalmas Erzsébet, Mezei Teréz.

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunuri mobile din componența proprietății.

2.3. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în zona extravilanului localității Ditrău, în zona estică spre Ghiduț (Lăzarea), zonă preponderent agricolă. Accesul este posibil printr-un drum de câmp care pornește din strada Ghiduț, pe un drum de pământ. Nu sunt utilități racordabile în zonă. Vecinătățile imediate sunt terenuri similare în extravilan, de tip fâneată.



2.4. Informații despre teren

Conform documentelor, terenul are suprafața de 7117 mp, în categoria de folosință „Fâneată” și se află în extravilanul localității Ditrău. Are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu latura scurtă spre drumul neamenajat care pornește din drumul secundar asfaltat - Str. Ghiduț. Terenul este plan. Aparent nu sunt posibilități facile de racordare la niciuna dintre rețelele de utilități disponibile în localitate.

2.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Terenul nu este amenajat.

2.6. Date privind impozitele și taxele

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

2.7. Scurt istoric

Conform extrasului documentului prezentat, proprietarii sunt persoane fizice și nu sunt disponibile informații despre istoricul proprietății.

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 teren situate în extravilanul comunelor din zona municipiului Gheorgheni.

2.8.2. Cererea solvabilă

În general pe piața imobiliară cererea solvabilă pentru proprietăți este în creștere față de anii anteriori, apărând în mediile de publicitate imobiliară oferte de cumpărare deocamdată la prețuri nespecificate. Dintre acestea sunt rare ofertele de cumpărare terenuri situate în extravilanul localităților. Cerere pentru închiriere terenuri este practic inexistentă, din această cauză nu există cerere cu scop investițional în vederea realizării de venituri din chirii.

2.8.3. Oferta competitivă

Tranzacțiile cu terenuri în extravilan sunt reglementate de Legea nr. 17/2014, care prevede obligativitatea înregistrării la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul a unei cereri prin care se solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol din extravilan. De asemenea, conform legii, este necesară respectarea dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecin, precum și al statului român în această ordine, la preț și în condiții egale. De asemenea, conform acestei legi „vânzarea liberă a terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art. 6 alin. (1) ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta atrage nulitatea absolută.”

S-au identificat oferte de vânzare recente de terenuri agricole situate în extravilanul localităților:

- teren cu suprafața de 3.05 ha, în categoria de folosință Pășune, situat în extravilanul comunei Ditrău,

oferit la vânzare la prețul de 22000 lei în aprilie a.c.

- teren cu suprafața de 0.75 ha, în categoria de folosință Fâneată, situat în extravilanul comunei Ditrău, oferit la vânzare la prețul de 7500 lei în iulie a.c.
- teren cu suprafața de 4225 mp, în categoria de folosință Arabil, situat în extravilanul comunei Ditrău, oferit la vânzare la prețul de 4225 lei în aprilie a.c.
- teren cu suprafața de 3.74 ha, în categoria de folosință Fâneată, situat în extravilanul comunei Joseni, oferit la vânzare la prețul de 50000 lei în iulie a.c.
- teren cu suprafața de 1.18 ha, în categoria de folosință Fâneată, situat în extravilanul comunei Joseni, oferit la vânzare la prețul de 40000 lei în iulie a.c.
- teren cu suprafața de 0.60 ha, în categoria de folosință Arabil, situat în extravilanul comunei Ditrău, oferit la vânzare la prețul de 7000 lei în septembrie a.c.
- teren cu suprafața de 8000 mp, situat în apropierea intravilanului comunei Ditrău, în vecinătatea proprietăților din str. Morii, oferit la vânzare la prețul de 15000 EUR ca un teren parțial în intravilan

2.8.4. Echilibrul

Informații cu tranzacții cu astfel de proprietăți sunt puține, s-a identificat două tranzacții cu o proprietăți în zonă apropiată de zona terenului evaluat, s-au vândut două terenuri cu suprafața de 2.7 ha tranzacționate la prețul de 1.53 lei/mp în mai a.c.

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 zona, reglementările urbanistice în vigoare, precum și caracterul zonei, se estimează cea mai bună utilizare a terenului ca fiind cea industrială.

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

Cea mai bună utilizare a terenului se consideră cea actuală, de teren agricol. Nu este probabilă în viitor extinderea localității pentru realizarea unor dezvoltări rezidențiale, comerciale sau industriale.

3.3. Valoarea terenului

Conform standardelor ANEVAR, „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”. Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, art. 83, „Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.”.

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.” În estimarea valorii terenului s-a utilizat datele a 4 proprietăți comparabile oferite la vânzare. Pe baza calculelor și estimărilor din Anexa nr. 3 s-a obținut:

Element / comparabila	A	B	C	D
Număr corecții	4	2	2	4
Corecție totală netă	-1.36	0.64	0.38	-6.04
Corecție netă %	40.00%	55.00%	25.00%	-75.40%

Corecție totală brută	2.03	0.64	0.38	6.04
Corecție brută%	60.03%	55.00%	25.00%	75.40%
Preț corectat	2.03	1.81	1.91	1.98

Astfel s-a estimat o valoare unitară de 1.9 lei/mp pentru terenul evaluat, iar valoarea terenului se estimează la $V_t = 7117 \text{ mp} \times 1.90 \text{ lei/mp} = 13522.3 \text{ lei}$, rotunjit.

$$V_t = 13500 \text{ lei}$$

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 industrial 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 proprietăți imobiliare de tip industrial 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. 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

$$V = 13500 \text{ lei}$$