România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 15/2022

privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului „Teren intravilan" situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca, str. Tilalmas nr. 32/C, în suprafață totală de 1500 mp, înscris în C.F. nr. 56148, nr. cad. 56148 și aprobarea achiziționării acestuia

Consiliul Local al comunei Ditrău, jud. Harghita întrunit în ședință ordinară la data de 23 februarie 2022,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Ditrău nr. 799/2022;
- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 63/2021 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat în comuna Ditrău, intravilanul satului Jolotca, cu suprafața totală de 1600 mp, necesar amplasării rezervorului de apă potabilă în cadrul investiției *„Extinderea rețelei de distribuție de apă potabilă și rezervor de compensare, comuna Ditrău, satul Jolotca, jud. Harghita"*;
- Raportul de evaluare nr. 791/2022 al imobilului situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca, str. Tilalmas nr. 32/C înscris în C.F. Ditrău nr. 56148, nr. cad. 56148 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. ____/2022 pentru aprobarea bugetului local al comunei Ditrău pe anul 2022;
- 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. 367/2022;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 846/2022;

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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare al imobilului „Teren intravilan" situat în comuna Ditrău, sat. Jolotca, str. Tilalmas nr. 32/C, înscris în CF al comunei Ditrău nr. 56148, nr. cadastral 56148 întocmit de KOLLO D DAVID PFA, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat sub nr. 791/2022;

Art. 2.

(1) Aprobă achiziționarea imobilului „Teren intravilan" înscris în CF nr. 56148, nr. cad. 56148 al comunei Ditrău, în suprafață totală de 1500 mp, necesar amplasării rezervorului de apă

Către

Comuna Ditrău

În atenția

Dl. Puskás Elemér

COMUNA DITRĂU
INTRARE Nr. 791
Ziua 11 luna 02 anul 2022

Conform solicitării am realizat evaluarea la valoarea de piață a proprietății imobiliare solicitate de tip „teren în intravilan", aflat în intravilanul comunei Ditrău, sat Jolotca, pe str. Tilalmas nr. 32/C, pentru vânzare.

Prezentul raport de evaluare prezintă

- termenii de referință ai evaluării,
- datele privind proprietatea imobiliară în cauză,
- analiza pieței imobiliare relevante, precum și
- abordările și metodele care au stat la baza estimării valorii.

Inspecția proprietății s-a realizat în data de 12 ianuarie 2021, în prezența reprezentantului solicitantului. Valoarea estimată a fost obținută evaluând proprietatea pe baza documentelor prezentate, constatărilor cu ocazia inspecției, informațiilor solicitantului și a proprietarului, precum și a ipotezelor, condițiilor limitative și instrucțiunilor speciale prezentate în raportul de evaluare, folosind metoda comparației directe.

Valoarea astfel estimată este

Vt = 21000 Lei

Raportul a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022. Evaluarea nu tratează aspecte legate de TVA, valoarea estimată nu conține această taxă, în funcție de legile aplicabile aceasta se adaugă la valoarea estimată.

Gheorgheni, 7 februarie 2022

Evaluator

Köllő Dávid

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
KOLLO DAVID
Legitimația Nr. 13578
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE

Teren în intravilan

Adresa: **Ditrău, sat Jolotca, str. Tilalmas nr. 32/C**

Proprietar: **Deák László**

Solicitant: **Comuna Ditrău**

Scopul evaluării: cumpărare

Evaluator: KÖLLŐ DÁVID

- ianuarie 2022 -

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport sunt confidenţiale şi nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi folosite în alte scopuri decât cele precizate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al beneficiarului.

CERTIFICARE

Subsemnatul Köllő Dávid, la solicitarea **Comunei Joseni prin reprezentant Dl. Puskás Elemér** am evaluat la valoarea de piață proprietatea imobiliară solicitată, de tip „teren în intravilan" aflat în intravilanul comunei Joseni, pe str. Lăzarea și declar următoarele:

- Afirmaţiile din prezentul raport sunt reale şi corecte,
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele, condiţiile limitative și instrucțiunile speciale prezentate în raport,
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă faţă de proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nici faţă de oricare din părţile implicate,
- Am efectuat personal inspecţia proprietăţii la data de 12 ianuarie 2022 în prezența reprezentantului solicitantului și nu am fost limitat în această activitate
- Tariful perceput pentru această evaluare nu are legătură cu valoarea obţinută şi nici cu un alt interes,
- Opiniile prezentate sunt proprii, nu am apelat la nici un alt specialist şi nu am fost influenţat sub nici o formă de nici o persoană să obţin o valoare diferită de opinia mea,
- Declar că sunt competent să efectuez raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară prezentată, în condiţiile pieţei imobiliare şi scopului, descrise în raport,
- Analizele, opiniile şi concluziile prezentate în raport au fost realizate în conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare ANEVAR şi cu cerinţele 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 cerinţelor ANEVAR, am urmat programul de pregătire continuă a Asociației,
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier şi nu am suferit condamnări pentru infracţiuni prevăzute de legislaţia în vigoare. De asemenea, dispun de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă

Gheorgheni, 7 februarie 2022

Köllő Dávid

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
KOLLO DAVID
Legitimatia Nr. 13578
Valabil 2022
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1. Termenii de referință 5

1.1. Identificarea evaluatorului. Declararea interesului evaluatorului.

1.2. Identificarea clientului

1.3. Utilizatori desemnați

1.4. Activele supuse evaluării

1.5. Moneda evaluării

1.6. Scopul evaluării

1.7. Tipul valorii

1.8. Data evaluării

1.9. Data inspecției

1.10. Limitări sau restricții cu ocazia inspecției

1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

1.12. Ipoteze semnificative

1.13. Ipoteze speciale semnificative

1.14. Condiții limitative

1.15. Tipu raportului

1.16. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

1.17. Valabilitatea raportului

1.18. Standardele și reglementări avute în vedere și metoda utilizată:

2. Prezentarea datelor 7

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

2.3. Informații despre amplasament

2.4. Date privind impozitele și taxele

2.5. Scurt istoric

2.6. Analiza pieței imobiliare

3. Analiza datelor și concluziile 8

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

3.2. Valoarea terenului

4. Concluzii

Anexe 9

Anexa 1 – Amplasare

Anexa 2 – Fotografii

Anexa 3 – Estimare valoare teren

Anexa 7 – Documente

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea evaluatorului. Declararea interesului evaluatorului: Evaluarea a fost realizată de Köllő Dávid, persoană fizică, legitimație nr. 13578, membru titular ANEVAR, specializarea EPI. Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate,

1.2. Identificarea clientului: Comuna Ditrău, reprezentat de Puskás Elemér

1.3. Utilizatori desemnați: Comuna Ditrău

1.4. Activele supuse evaluării:
1. Terenul Lot 1 cu nr. CAD 56148, dezmembrat din terenul înscris CF Ditrău sub nr. 52296, cu număr cadastral 52296

Drepturile de proprietate evaluate
Conform documentelor prezentate, proprietatea inspectată și evaluată se află în proprietatea persoanei fizice Deák László. Conform documentelor prezentate, nu există limitări cu privire la dreptul de proprietate și conform solicitării, se evaluează proprietatea integral, cu toate drepturile de proprietate.

1.5. Moneda evaluării: Lei

1.6. Scopul evaluării: Cumpărare

1.7. Tipul valorii: valoarea de piață.
Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, *"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"*

1.8. Data evaluării: 12 ianuarie 2022 Curs EUR/RON: 4.9445 RON/EIR

1.9. Data inspecției: 12 ianuarie 2022, în prezența reprezentantului solicitantului

1.10. Limitări sau restricții cu ocazia inspecției: Nu au existat restricții sau limitări cu ocazia inspecției

1.11. Natura și sursa informațiilor utilizate:
- contacte personale ale evaluatorului, în calitate de cumpărător, vânzător, intermediar sau ofertant (luând în considerare scopul evaluării, se iau în considerare informațiile de piață furnizate de solicitantul evaluării)
- agenții imobiliare locale
- site-uri specializate în promovarea ofertelor imobiliare

1.12. Ipoteze semnificative:
- 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.
- Suprafața terenului este în conformitat cu documentelor prezentate. Nu au fost realizate măsurători suplimentare
- Structura terenului s-a considerat corespunzătoare pentru utilizarea 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 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. Nu au fost efectuate investigații suplimentare.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza continuității activității. Nu s-au primit alte informații sau indicații

în acest sens

1.13. Ipoteze speciale semnificative:
- Nu sunt

1.14. Condiţii limitative:

- Valoarea estimată se aplică proprietăţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în legătură cu prezentul raport

1.15. Tipu raportului: raport scris, în 2 exemplare

1.16. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare
Prezentul raport nu poate fi publicat total sau parţial fără acordul prealabil şi exprimat în scris al evaluatorului. Raportul de evaluare poate fi utilizat doar de utilizatorul sau utilizatorii desemnaţi şi doar în scopul menţionat. Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate în cazul utilizării raportului de evaluare în alte scopuri sau de către alte persoane.

1.17. Valabilitatea raportului
Raportul de evaluare este valabil doar în condiţiile pieţei de la data evaluării. De asemenea, valoarea exprimată este valabilă doar in condiţiile îndeplinirii ipotezelor şi condiţiilor limitative şi speciale menţionate în raport.

1.18. Standardele şi reglementări avute în vedere şi metoda utilizată: raportul a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Conform standardelor, Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare sunt:
- **Comparația directă**: cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.
- **Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării**, cunoscută și ca 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.
- **Metodele de capitalizare a venitului** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având

potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
- 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 metoda comparației directe.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea inspectată și evaluată este considertă identică cu cea înscrisă în:
- Certificatul de Urbanism nr. 6 din 2 februarie 2022
- Planul de amplasare și delimitare a imobilului cu nr. CAD 52296, cu propunerea de dezmembrare
- Planul de amplasare și delimitare a imobilului dezmembrat Lot 1, cu nr. CAD 56148
- Adeverinței nr. 182/2022 emis de primăria Comunei Ditrău

Conform actelor prezentate, proprietatea este un teren situat în intravilanul comunei Ditrău, în satul Jolotca, la adresa str. Tilalmas nr. 32/C, tern în folosință actuală de „fâneață", cu echipare edilitară existentă de alimentare cu energie electrică și de alimentare cu apă. Pe acest teren se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M modernizări, mansardări, întreținere; toate construcțiile vor avea acoperiș de tip șarpantă și învelitoare din țigle ceramice.

Drepturi de proprietate: Luând în considerare documentele și informațiile disponibile, drepturile de proprietate se consideră transferabile integral.

2.2. Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în localitatea Jolotca, sat în componența comunei Ditrău, în zona periferică, în vecinătatea/apropierea unor proprietăți de tip „casă de locuit cu teren". Se află la o distanță de cca 2 km de centrul localității Jolotca sau 6 km de centrul localității Ditrău . Accesul este posibil din strada Tilalmas, stradă secundară pietruită a localității.

2.3. Informații despre teren

Conform informațiilor prezentate și a constatărilor cu ocazia inspecției, parcela de teren are suprafața de 1500mp și este în categoria de folosință „Fâneață", situat în extravilanul localității.
Conform certificatului de urbanism și adeverinței emise de Primăria Comunei Ditrău, terenul este intravilanul localității, în zona UTR-4 Jolotca, în folosință actuală de „teren în intravilan (fâneață) în zonă de locuințe", echipări edilitare existente sunt: alimentare cu energie electrică și alimentare cu apă. Se pot autoriza construcții de locuințe individuale regim P, P+M, cu un POT de 30% și CUT de 0.40.
Terenul în pantă ușoară și fără denivelări importante are formă poligonală, cu front la strada Tialmas de cca 55m. Accesul este posibil prin drumul de pământ al străzii Tilalmas și sunt racordabile rețelele de alimentare cu energie electrică și de alimentare cu apă.

2.4. Date privind impozitele și taxele

Taxele plătibile de către proprietar sunt cele normale, aferente localității și zonei și la data evaluării nu sunt informați despre taxe suplimentare sau scutiri.

2.5. Scurt istoric

Nu sunt disponibile informații despre istoricul terenului.

2.6. Analiza pieței imobiliare

2.6.1. Piața specifică:

Piața specifică pe care poate concura proprietatea inspectată și evaluată este cea a proprietăților imobiliare de tip teren în intravilanul localității Jolotca. Nefiind disponibile informații suficiente, se analizează piața terenurilor din intravilanul localităților din jurul municipiului Gheorgheni.

2.6.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă pe această piață specifică este aparent redusă, cele câteva oferte ocazionale de cumpărare sunt în număr mic și la prețuri sau criterii importante nespecificate. Nu au fost identificate cereri solvabile pentru cumpărare terenuri pe piața imobiliară relevantă. Luând în considerare faptul că aceste tipuri de imobile nu sunt cumpărate pentru realizarea de venituri din închiriere, piața chiriilor nu a fost studiată.

2.6.3. Oferta competitivă

La data evaluării au fost identificate oferte de vânzare pe piața imobiliară specifică:

- teren cu suprafața de 8000 mp, parțial în intravilan, cu acces neamenajat (drum de pământ) la capătul străzii Morii, oferită la vânzare de cca 2 ani, la data evaluării oferit la vânzare la prețul de 10900 EUR (preț unitar 1.36 EUR/mp)
- teren cu suprafața de 1000 mp, cu o casă veche din lemn utilizabilă temporar, aflată la periferia localității Lăzarea, cu acces din drumul principal, cu utilități racordate, oferită la vânzare la data evaluării la prețul unitar de 11 EUR/mp
- teren cu suprafața de 923 mp situat în Ditrău, în apropierea zonei centrale, cu acces din drum secundar pietruit, cu utilități racordabile din vecinătăți, oferită la vânzare în octombrie 2021 la prețul de 10000 EUR
- două terenuri alăturate de 1000 mp aflate la periferia localității Valea Strâmbă în intravilan, cu acces din drum secundar pietruit, cu utilități racordabile din apropiere, oferită la vânzare la prețul de 6.5 EUR/mp

2.6.4. Echilibrul

Au fost identificate tranzacții cu terenuri comparabile cu terenul proprietății evaluate:

- teren în zona mediană a localității Ditrău, teren în pantă cu suprafața de 1000 mp, cu acces din drum secundar asfaltat, cu utilități racordate, cu o clădire veche demolată, cu un stâlp al rețelei electrice pe teren, tranzacționată în februarie a.c. la prețul de 6000 EUR
- teren în zona periferică a localității Ditrău cu suprafața de 2400 mp, cu front stradal bun și formă aproximativ dreptunghiulară, în zonă mixtă rezidențială și agricolă, cu acces din drum secundar pietruit, tranzacționat în aprile 2021 la prețul unitar de 24 lei/mp
- teren de 6200 mp situat în Jolotca, zonă periferică, dezmembrată în mai multe parcele și vândută la prețul de 10 lei/mp
- teren în zona mediană a localității Joseni, cu suprafața de 2539 mp, dreptunghiular, dezmembrat dintr-un teren mai mare și fără acces direct din stradă, fără utilități racordate, tranzacționat în octombrie 2021 la prețul de 12.6 lei/mp
- teren de 6900 mp situat în zona periferică a localității Ditrău, fără front direct la stradă, fără utilități racordate, tranzacționat în trimestrul III din 2021 la prețul de 13.3 lei/mp

3. Analiza datelor

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

„Cea mai bună utilizare este utilizarea care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar", conform Standardelor ANEVAR.
Luând în considerare amplasarea în intravilanul localității și la periferia acesteia, categoria de folosință a terenului, posibilitățile de acces, cea mai bună și cea mai probabilă utilizare a terenului liber se consideră cea rezidențială.

3.2. Valoarea terenului

Pentru estimarea valorii unitare a terenului, se estimează valoarea de piață utilizând metoda comparației directe. În aplicarea metodei, s-au folosit informații de la patru tranzacții cu terenuri comparabile și s-a

obținut, conform anexei 3:

Element / comparabila	A	B	C	D
Număr corecţii	4	3	6	4
Coreţie totală netă	3.45	1.06	-1.44	1.32
Corecţie netă %	34.50%	8.00%	-9.31%	10.50%
Corecţie totală brută	4.61	6.38	10.12	6.68
Corecţie brută%	45.13%	48.00%	65.31%	53.00%
Preţ corectat	**13.45**	**14.36**	**14.06**	**13.92**

Astfel s-a estimat o valoare unitară de vt = 14 lei/mp pentru terenul evaluat şi astfel valoarea terenului se estimează la Vt = vt x s = 14 lei/mp x 1500 mp

Vt = 21000 Lei

4. CONCLUZII

Luând în considerare scopul evaluării, precum şi criteriile de adecvare, precizie şi cantitatea informaţiilor, aceste trei criterii au fost îndeplinite în aplicarea metodei comparaţiei directe. Calitatea şi cantitatea informaţiilor folosind alte metode au fost insuficiente. Se consideră relevant rezultatul obţinut cu ajutorul metdei comparaţiei directe şi astfel se **estimează o valoare finală de**

Vt = 21000 lei



Localizare – Geoportal ANCPI



Zona, strada



Terenul



Zona, strada



Rețele de utilități

Anexa - Estimare valoare teren

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

Nr. crt.	Element (Subiect)	A	B	C	D
1	Localizare (Jolotca, str. Tilalmas)	Jolotca, Törökpataka	Ditrău periferie (Morii)	Ditrău periferie (Gării)	Joseni median
2	Suprafața (1500 mp)	6259 mp	6908 mp	3932 mp	2539 mp
4	Caracteristici (pantă, poligonal, front cca 55 m)	Pologonal, plan, front mare dezmembrat, drum incintă	Plan, dreptunghiular, fără front la stradă	Plan, poligonal, front alungit	Plan, dreptunghiular, fără front la stradă
5	Drum acces (secundar, asfaltat)	Principal, asfaltat	Secundar, asfaltat/pietruit	Secundar, asfaltat	Secundar asfalt
6	Utilități (A,E racordabile)	Fără, racordabil	Fără, racordabil	Toate racordate	Fără, racordabil
7	Preț unitar (EUR/mp)	10 lei/mp	13.3 lei/mp	15.5 lei/mp	12.6 lei/mp
8	Tip	Tranzacții în 2021	Trz. august 2021	Trz. august 2021	Trz. 2021
9	Contact	- 0745972056 -	- 0745972056 -	- 0745972056 -	- 0741412221 -

Elemente de comparație	Subiect	A	B	C	D
Preț unitar (lei/mp)		10	13.3	15.5	12.6
Marja de negociere estimată (%)		0.00%	0.00%	0.00%	00.00%
Preț unitar estimat (lei/mp)		**10**	**13.3**	**15.5**	**12.6**
Drept de proprietate transmise	Deplin	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară estimată		0	0	0	0
Preț corectat		**10**	**13.3**	**15.5**	**12.6**
Restricții legale	Nu sunt	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară estimată		0	0	0	0
Preț corectat		**10**	**13.3**	**15.5**	**12.6**
Condiții de finanțare	La piață	Similar	Similar	Similar	Similar

Corecţia necesară estimată		0	0	0	0
Preţ corectat		**10**	**13.3**	**15.5**	**12.6**
Condiţii de vânzare	Independent	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecţia necesară estimată		0	0	0	0
Preţ corectat		**10**	**13.3**	**15.5**	**12.6**
Condiţii ale pieţei	Actuale (la data evaluării)	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecţia necesară estimată		0	0	0	0
Preţ corectat		**10**	**13.3**	**15.5**	**12.6**
Costuri imediate	Nu sunt	Mai slabă	Similar	Similar	Mai slabă
Corecţia necesară estimată		1.6	0	0	0.79
Pentru pierderi datorită amenajării drumului din incintă, precum și valoarea lucrărilor topografice de dezmembrare se estimează un cost de 10000 lei raportat la suprafața terenului comparabilei 1. Pentru amenajarea accesului se estimează un cost de 2000 lei raportat la suprafața terenului comparabilei 4					
Preţ corectat		**11.6**	**13.3**	**15.5**	**13.39**
Localizarea	Jolotca - Tilalmas	Mai slabă	Mai bună	Mai bună	Mai bună
Corecţia necesară estimată		2.32	-2.66	-3.1	-2.68
Față de zona periferică a localtății Jolotca (zona Tilalmas), proprietatea comparabilă A se află în zona periferică a localității (zona Törökpataka) pentru care se estimează o corecție de +10%. Comparabila B și C se află în zona periferică a localității Ditrău, iar comparabila D în zona mediană a localității Joseni (teren din spatele proprietăților de la stradă), și se estimează o corecție de -20%					
Caracteristici fizice:					
Suprafaţa	1500 mp	Mai mare	Mai mare	Mai mare	Mai mare
Corecţia necesară estimată		1.28	1.06	0.62	0.54
Pentru terenurile mai mari (comparabilele C și D) se estimează o corecție de +5%, iar pentru cele mult mai mari (comparabilele A și B) o corecție de +10%, aceste proprietățile adresându-se unui grup țintă mai mic și fiind considerate mai greu vandabile					
Caracteristici (planeitate, forma, front)	Poligonal, front cca 55 m	Cons. similar	Similar	Mai slabă	Similar
Corecţia necesară estimată		0	0	2.48	0

Datorită frontului alungit al comparabili C se estimează o corecție de +20%					
Acces	Dr. secundar neamenajat	Mai bună	Mai slabă	Similar	Mai slabă
Corecția necesară estimată		-0.58	2.66	-1.55	2.68
Pentru accesul din drum secundar parțial asfaltat din Jolotca (comparabila A) se estimează o corecție de -5%, pentru cel parțial asfaltat în Ditrău (comparabila C) se estimează o corecție de -10% iar pentru comparabilele fără acces din drumul se estimează o corecție de +20%					
Utilități	Racordabil	Similar	Similaar	Mai bună	Similar
Corecția necesară estimată		0	0	-1.13	0
Terenul comparabilei C este racordat la rețele de utilități, astfel se estimează o corecție de 300 EUR/rețea, raportată la mp teren se scade ca și corecție					
Zonarea	Rezidențială	Similar	Similar	Mixtă rez+ind.	Similar
Corecția necesară		0	0	1.24	0
CMBU	Rezidențial	Similar	Similar	Similar	Similar
Corecția necesară		0	0	0	0
Preț corectat		**13.45**	**14.36**	**14.06**	**13.92**
Număr corecții		4	3	6	4
Coreție totală netă		3.45	1.06	-1.44	1.32
Corecție netă %		34.50%	8.00%	-9.31%	10.50%
Corecție totală brută		4.61	6.38	10.12	6.68
Corecție brută%		45.13%	48.00%	65.31%	53.00%

F.6 (pag.1)

ROMÂNIA
Judeţul Harghita
Comuna Ditrău
PRIMAR
Nr. **183** din **12.01.2022**

CERTIFICAT DE URBANISM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT

Nr. 6. din 02.02.2022

În scopul: **EVALUARE**

Ca urmare a cererii adresate de **KÖLLŐ DÁVID, CNP 1770113190693** cu **domiciliul**/sediul în judeţul **Harghita**, municipiul/oraşul/comuna **GHEORGHENI** satul -, cod poştal str. **Gorundului** , nr. **37**, bl. sc. , et., ap., telefon/fax: 0745 393 956 e-mail, înregistrată la **nr. 183 din 12.01.2022**;

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **HARGHITA**, **comuna DITRĂU**, satul **JOLOTCA-**, cod poştal **537090**, **str. Tilalmas, nr. 32/C;**
sau identificat prin: **Extras CF nr. 52296, Nr. cadastral 52296, Plan de situaţie , Plan de încadrare în zonă scara 1:1500**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **L-210**, faza **PUG/~~PUZ/PUD~~**, **aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ditrău nr. 24/2019**
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
Conform U.T.R. nr. 4. DITRĂU, sat. Jolotca terenul se află în intravilanul satului Jolotca, în proprietate privată, proprietar: DEÁK LÁSZLÓ conform CF nr. 52296, nr. Cadastral 52296.

2. REGIMUL ECONOMIC:
Folosinţa actuală: teren în intravilan (fâneaţă) în zonă de locuinţe conform Plan de situaţie anexat (1F – intravilan) LOT I.
Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză.

F.6(pag.2)

3. REGIMUL TEHNIC:
Suprafaţa pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism este de **1500 mp**.
Echipare edilitară existentă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă.
P.O.T. = 30%, C.U.T. = 0,40
Se pot autoriza construcţii de locuinţe individuale regim P, P+M modernizări, mansardări, întreţinere; Toate construcţiile vor avea acoperiş de tip şarpantă şi învelitoare din ţigle ceramice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

EVALUARE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:
În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI HARGHITA – MIERCUREA CIUC
În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.
În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritateacompetentă pentru protecţia mediului în vedereaevaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efecteloracesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emiteactul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediuluistabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţieipublice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizareaexecutării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursulderulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gheorgheni

Gheorgheni, Str Carpati, Nr 7 ,Cod postal 535500 tel. 0266361214

Nr.cerere	19519
Ziua	06
Luna	12
Anul	2021

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 52296 / UAT Ditrau

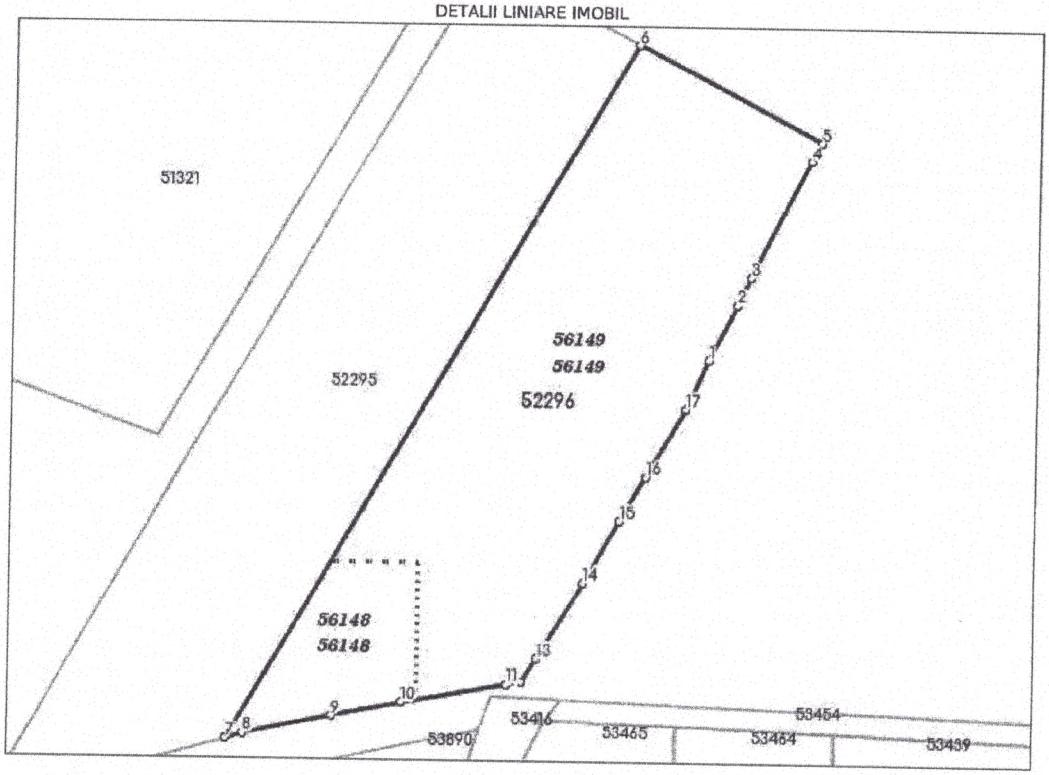
TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Harghita, postata Péterfiak útján belül

Comuna/Oraş/Municipiu: Ditrau

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
52296	11500	postata Péterfiak útján belül

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

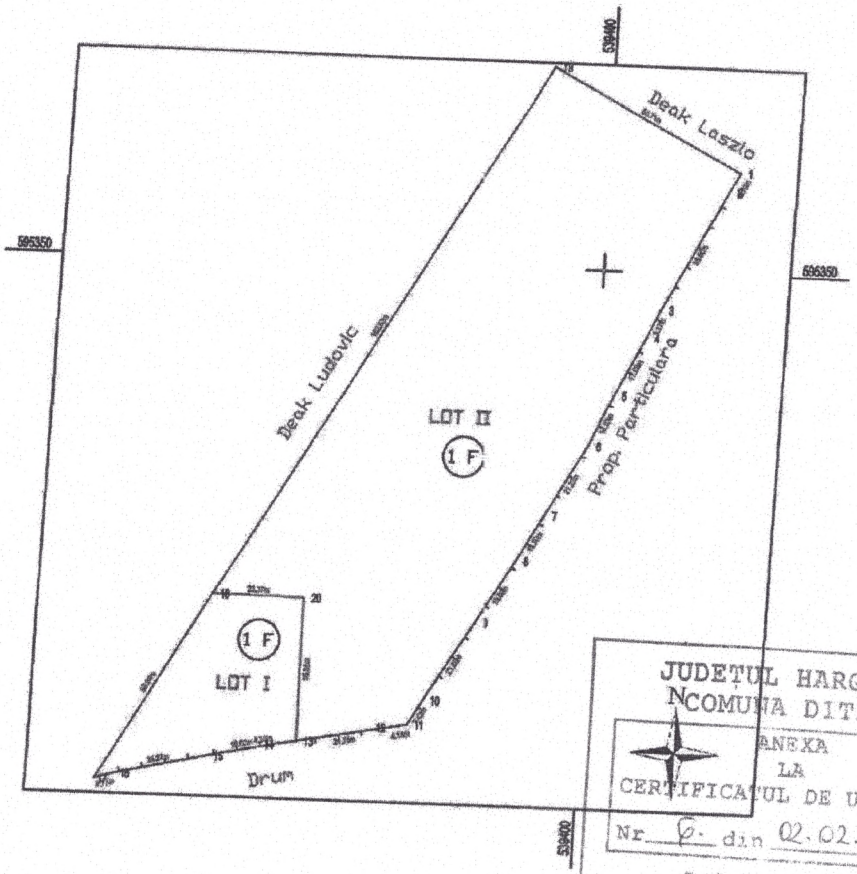


JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 6 din 02.02.2022
Arhitect șef

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

Scara 1:1500

Număr Cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
52296	11500	Extravilanul com. Ditrău, sat. Jolotca	
Carte funciară nr.	52296	UAT	Ditrău



JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 6. din 02.02. 2022
Arhitect șef

Situația actuală (înainte de dezlipire/alipire)				Situația viitoare (după dezlipire/alipire)				
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	
52296	11500	F	Fâneață	56148	1500	F	Fâneață în extravilan	LOT I
				Total LOT I	*1500*			
				56149	10000	F	Fâneață în extravilan	LOT II
				Total LOT II	*10000*			
Total	11500				10000			

Executant, Ing. Nagy István
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnătura și ștampila:
Data: 16.11.2021

Inspector,
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.
Semnătura și parafa
Data:
Ștampila BCPI

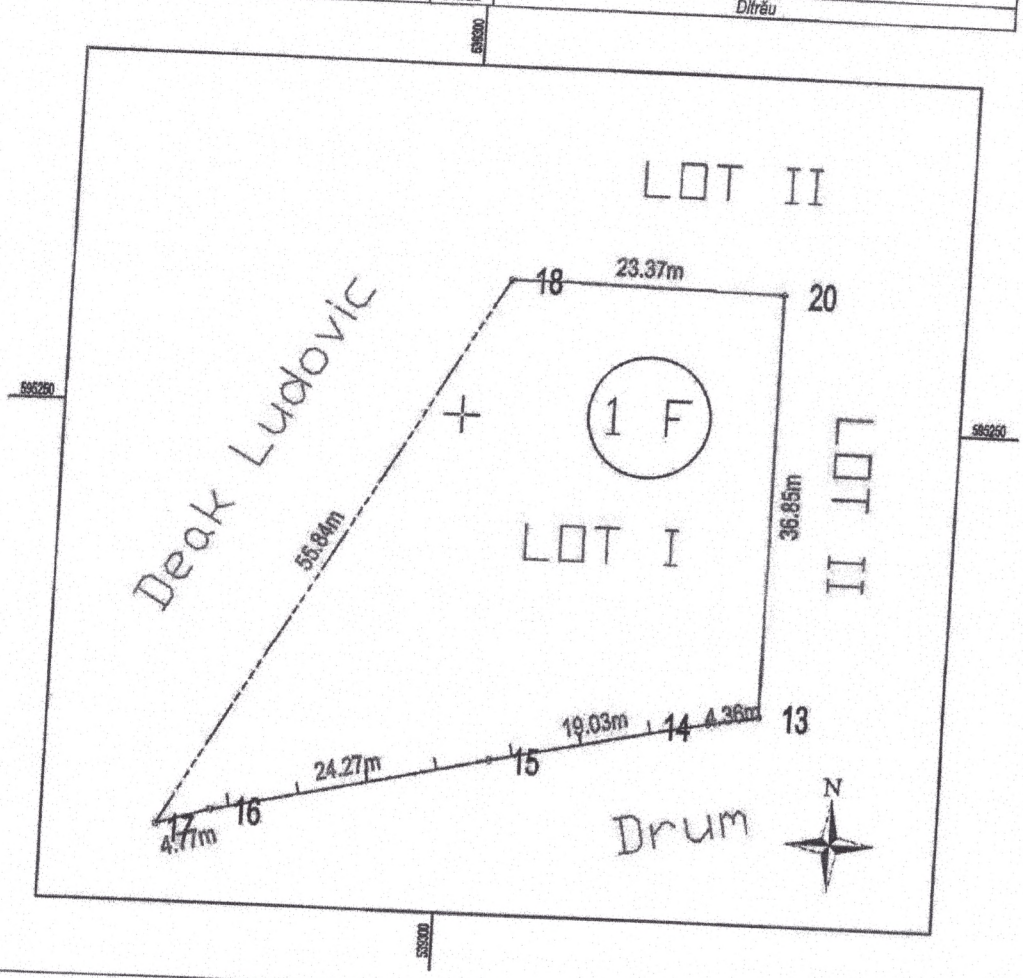
Kinga Laszlo
Digitally signed by Kinga Laszlo
Date: 2021.12.21 13:32:01 +02'00'

8

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULULUI LOT I

Scara 1:500

Număr Cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
56148	1500	Extravilanul com. Ditrău
Carte funciară nr.		Ditrău / Ditrău



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața m²	Mențiuni
1	F	1500	
Total		*1500*	Imobil înscris în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	*Destinație*	*Suprafața construită la sol (m²)*	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată = 1500 mp

Suprafața din act = 1500 mp

Executant, Ing. Nagy István

Confirm executarea măsurătorilor la teren, concordanța între documentație cadastrale și corespondența acestela cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

Data: 16 noiembrie 2021

Inspector,

Confirm înscrierea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa:

Data:

Ștampila BCPI

JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA DITRĂU
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 6 din 02.02.2022
Arhitect șef

Kinga Laszlo
Digitally signed by Kinga Laszlo
Date: 2021.12.21 13:31:43 +02'00'

9