



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

HOTĂRÂREA Nr. 136/2023

privind aprobarea studiului de oportunitate referitor la achiziționarea imobilului-construcție situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Pieții nr. 4A și a achiziționării acestui imobil

Consiliul Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 26 aprilie 2023;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 22174/21.04.2023, Raportul de specialitate nr. 22181/21.12.2023 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial și Direcția , prin care s-a propus aprobarea studiului de oportunitate referitor la achiziționare imobilului-construcție, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Pieții nr. 4A și a achiziționării acestui imobil;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice,
- de urbanism
- economice, servicii publice și comerț
- activități științifice, învățământ, cultură și orașe înfrățite;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare Hotărârea nr. 26/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2023 și estimări pentru anii 2024-2026, cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2 - Subcapitolul 70.02.50 Alte servicii, 71.01.30 poziția 3 Achiziții imobiliare;

Având în vedere Contractul de concesiune nr.11/1993 încheiat cu HORTCOP S.R.L. ce are ca obiect terenul în suprafață de 99 mp, aferent construcției – proprietatea societății, respectiv grupul sanitar din subsolul construcției, care este în proprietatea publică a Municipiului Miercurea-Ciuc;

Potrivit prevederilor art. 22 din Legea nr. 7/1996, cadastrului și a publicității imobiliare, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele din Codul civil;

Luând în considerare art. 249, art. 252, art. 254 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. c), i), k), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă Studiul de oportunitate referitor la achiziționarea imobilului, compus din construcție, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Pieții nr. 4A, aflat în proprietatea tabulară a Hortop S.R.L., conform **Anexei nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Imobilul - construcție cu destinație de magazin pentru desfacerea florilor, compus din parter cu 4 încăperi, mansardă cu 3 încăperi, construită din cărămidă, cu o suprafață construită la sol de 99 mp, intabulat în Cartea funciară nr. 63455 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 63455.

(3) Terenul aferent construcției în suprafață de 99 mp, respectiv grupul sanitar din subsolul construcției, se află în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, aflat în domeniul public al acestuia, înscris în aceeași carte funciară de la alin.(2).

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare nr. 4338/14.09.2022 întocmit de evaluator autorizat CONSEXPERT S.R.L., aferent construcției, înscris în Cartea funciară nr. 63455 Miercurea-Ciuc, proprietatea tabulară HORTCOP S.R.L, prin care se stabilește valoarea de 286.591 lei (exclusiv TVA), conform **Anexei nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă achiziționarea imobilului-construcție, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Pieții nr.4A, înscris în CF nr. 63455 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 63455-C1, constituind proprietatea tabulară a HORTCOP S.R.L cu sediul în Miercurea-Ciuc, str. Rét nr. 72, județul Harghita, CIF 512779, potrivit dispozițiilor art. 249, art. 252, art. 254 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prețul total al imobilului-construcție este de 286.591 lei (exclusiv TVA), conform Raportului de evaluare prevăzut la art. 2.

Art. 4. Se împuternicește dl. Korodi Attila, primarul Municipiului Miercurea-Ciuc, sau persoana desemnată de acesta prin dispoziție a primarului, să reprezinte și să semneze pentru și în numele Municipiului Miercurea-Ciuc procesul verbal de adjudecare.

Art. 5 Se aprobă radierea dreptului de concesiune/închiriere, respectiv a dreptului de ipotecă legală notată în Cartea Funciară nr. 63455 Miercurea-Ciuc sub C1-C6, începând cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra construcției în favoarea Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 6 Imobilul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun imobil în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc prin grija Direcției economice.

Art. 7 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, doamna Sógor Enikő;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- f) Direcției gospodărire urbană;
- g) Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN DISLAU

Contrasemnea pentru legalitate –
Secretar General
WOHLFAIDOLF

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea studiului de oportunitate referitor la achiziționarea imobilului-construcție
situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Pieții nr. 4A

1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. c), i), k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Miercurea Ciuc are atribuții, printre altele și privind: dezvoltarea urbană și de mediu a municipiului, asigură furnizarea serviciilor publice de interes local în domeniul sănătății, protecției mediului și dezvoltării urbane.

Potrivit art. 287 lit. b) din același act normativ, exercitarea dreptului de proprietate publică se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.

Sunt incidente dispozițiile art. 1650 și urm. din Codul civil, respectiv cele ale art. 249, art. 252, art. 254 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

"Art. 249: Valorificarea bunurilor sechestrate prin vânzare directă

(1) Valorificarea bunurilor prin vânzare directă se poate realiza în următoarele cazuri:

a) pentru bunurile prevăzute la art. 247 alin. (4);

b) înaintea începerii procedurii de valorificare prin licitație, dacă se recuperează integral creanța fiscală sau dacă pentru bunurile sechestrate se oferă cel puțin prețul de evaluare, după caz;

c) după finalizarea unei licitații, dacă bunul/bunurile sechestrat/e nu a/au fost vândute și se oferă cel puțin prețul de evaluare.

(2) Vânzarea directă se realizează prin încheierea unui proces-verbal care constituie titlu de proprietate.

(3) În cazul în care organul de executare silită înregistrează în condițiile prevăzute la alin.

(1) mai multe cereri, vinde bunul persoanei care oferă cel mai mare preț față de prețul de evaluare.

(4) Vânzarea directă a bunurilor se face chiar dacă se prezintă un singur cumpărător.";

"Art. 252: Adjudecarea

(1) După adjudecarea bunului adjudecatarul este obligat să plătească prețul, diminuat cu contravaloarea taxei de participare, în lei, în numerar la o unitate a Trezoreriei Statului sau prin decontare bancară, în cel mult 5 zile de la data adjudecării.

(2) Dacă adjudecatarul nu plătește prețul, licitația se reia în termen de 10 zile de la data adjudecării. În acest caz, adjudecatarul este obligat să plătească cheltuielile prilejuite de noua licitație și, în cazul în care prețul obținut la noua licitație este mai mic, diferența de preț. Adjudecatarul poate să achite prețul oferit inițial și să facă dovada achitării acestuia până la termenul prevăzut la art. 250 alin. (7), caz în care este obligat numai la plata cheltuielilor cauzate de noua licitație.

(3) Cu sumele încasate din eventuala diferență de preț, percepute în temeiul alin. (2), se sting creanțele fiscale înscrise în titlul executoriu în baza căruia s-a început executarea silită.

(4) Dacă la următoarea licitație bunul nu a fost vândut, fostul adjudecatar este obligat să plătească toate cheltuielile prilejuite de urmărirea acestuia.

(5) Suma reprezentând diferența de preț și/sau cheltuielile prevăzute la alin. (1) și (4) se stabilesc de organul de executare silită, prin proces-verbal, care constituie titlu executoriu

potrivit prezentului cod. Contestarea procesului-verbal se face potrivit procedurii prevăzute la titlul VIII.

(6) Termenul prevăzut la alin. (1) se aplică și în cazul valorificării conform înțelegerii părților sau prin vânzare directă.”;

” Art. 254: Procesul-verbal de adjudecare

(1) Organul de executare silită încheie procesul-verbal de adjudecare, în termen de cel mult 5 zile de la plata în întregime a prețului sau a avansului prevăzut la art. 253 alin. (1), dacă bunul a fost vândut cu plata în rate. Procesul-verbal de adjudecare constituie titlu de proprietate și servește la intabulare în cartea funciară, transferul dreptului de proprietate operând la data încheierii acestuia. Câte un exemplar al procesului-verbal de adjudecare se transmite organului de executare silită coordonator, după caz, debitorului și cumpărătorului.

(2) Procesul-verbal de adjudecare întocmit în condițiile alin. (1) cuprinde, pe lângă elementele prevăzute la art. 46, și următoarele mențiuni:

- a) numărul dosarului de executare silită;
- b) numărul și data procesului-verbal de desfășurare a licitației;
- c) datele de identificare ale cumpărătorului;
- d) datele de identificare ale debitorului;
- e) prețul la care s-a adjudecat bunul și taxa pe valoarea adăugată, dacă este cazul;
- f) modalitatea de plată a diferenței de preț în cazul în care vânzarea s-a făcut cu plata în rate;

g) datele de identificare a bunului, cu menționarea numărului cadastral și de carte funciară, după caz;

h) mențiunea că acest document constituie titlu de proprietate;

i) semnătura cumpărătorului sau a reprezentantului său legal, după caz.

(3) În cazul valorificării bunurilor prin vânzare directă sau licitație, predarea bunului către cumpărător se face de către organul de executare silită pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(4) În cazul vânzării bunurilor mobile, după plata prețului, executorul fiscal întocmește în termen de 5 zile un proces-verbal de adjudecare care constituie titlu de proprietate.

(5) Procesul-verbal de adjudecare întocmit în condițiile alin. (4) cuprinde, pe lângă elementele prevăzute la art. 46, și elementele prevăzute la alin. (2) din prezentul articol, cu excepția lit. f) și h), precum și mențiunea că acest document constituie titlu de proprietate.

(6) În cazul valorificării bunurilor prin vânzare directă sau licitație, predarea bunului către cumpărător se face de către organul de executare silită pe bază de proces-verbal de predare-primire.”.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie achiziționat

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Miercurea Ciuc în vederea achiziționării imobilului, compus din construcție cu destinație de magazin de flori, situat în municipiul Miercurea Ciuc, str. Pieții nr. 4A, aflat în proprietatea tabulară a Hortop S.R.L.

Imobilul - construcție cu destinație de magazin pentru desfacerea florilor, este compus la parter din 4 încăperi, mansardă cu 3 încăperi, construită din cărămidă, având o suprafață construită la sol de 99 mp.

Terenul aferent construcției în suprafață de 99 mp, respectiv grupul sanitar din subsolul construcției, se află în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, figurând în domeniul public al acestuia.

Imobilul - construcție se află în proprietatea Hortop S.R.L., fiind întabulat în Cartea funciară nr. 63455 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 63455-C1, și este grevat de sarcini, notat ipotecă legală sub C2-C6.

Imobilul este amplasat în centrul orașului sub adresă poștală din strada Pieții nr. 4A, căi de acces rutier direct din str. Pieții.

3. Motivația achiziționării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social și de mediu sunt cele expuse mai jos:

a). Baza legală:

- prevederile art. 1650 și urm. din Codul civil;
- prevederile Hotărârea Consiliului Local nr. 119/2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 249, art. 252, art. 254 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură fiscală;
- prevederile OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b). În fapt prezintăm următoarele:

Terenul în suprafață de 99 mp din strada Pieții nr. 4A a fost concesionat de Hortop S.R.L. în baza Contractului de concesiune nr. 11/1993, în vederea construirii unei magazin de flori, cu condiția asigurării funcționării încontinuu a grupului sanitar din subsolul construcției, care se află în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, în domeniul public al acestuia.

Contractul de concesiune nr. 11/1993 a fost încheiat pe o perioadă de 45 de ani, urmând să expire în anul 2038, iar dreptul de concesiune este notat în Cartea funciară nr. 63455 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 63455 sub C1.

AJFP Brașov – AJFP Harghita prin Adresa nr. 135553/21.10.2019 și în baza Procesului verbal de sechestr nr. 135499 din Dosarul nr. H6/21.10.2019 a notat sechestrul bunurilor imobile (magazin de flori) aflat în proprietatea societății Hortcop S.R.L., conform Încheierii de carte funciară nr. 39710/21.10.2019 în CF 63455 Miercurea-Ciuc.

Prin Nota de informare nr. 21434/18.04.2023, Serviciul impozite, taxe și alte venituri comunică că, societatea Hortcop S.R.L. figurează cu obligații de plată și față de bugetul local, dreptul de ipotecă legală fiind notat în carte funciară, după cum urmează:

- Proces verbal de sechestr nr. 22385/12.11.2019 în valoare de 30.567 lei, notat prin Încheierea de carte funciară nr. 42424/13.11.2019;
- Proces verbal de sechestr nr. 35190/07.07.2021 în valoare de 35.807 lei, notat prin Încheierea de carte funciară nr. 28646/07.07.2021;
- Proces verbal de sechestr nr. 10995/27.02.2023 în valoare de 25.418,56 lei, notat prin Încheierea de carte funciară nr. 10558/28.02.2023.

Având în vedere că ANAF a instituit sechestrul la o dată anterioară municipiului Miercurea Ciuc, și având în vedere că bunul imobil care face obiectul vânzării este evaluat la suma de 286.591, sumă ce nu acoperă nici datoria față de ANAF (dreptul de ipotecă legală al ANAF fiind la valoarea de 509.003 lei), Municipiul Miercurea Ciuc, nu va beneficia de distribuirea sumei realizate din executarea silită, pentru acoperirea creanțelor fiscale datorate de Hortcop S.R.L., așa cum sunt prevăzute la art. 258 și 259 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Municipiul Miercurea-Ciuc prin Notificarea nr. 62452/18.11.2022 a trimis către concesionarul Hortcop S.R.L. intenția de a rezilia Contractul de concesiune cu nr. 11/1993, motivând rezilierea cu prevederile art. 10, lit. b), pct. 3 din Contractul de concesiune cu nr. 11/1993, conform căruia: „...Concesiunea se reziliează și în cazul în care concesionarul nu respectă prevederile ofertei pe baza căreia s-a efectuat licitația”, respectiv conform Clauzei speciale din contract, în baza căreia concedentul își rezervă dreptul de a rezilia contractul de concesiune în situația neexecutării obligațiilor asumate în sensul asigurării funcționării continuu WC-ului public.

Nerespectarea condițiilor funcționale referitoare la grupurile sanitare prevăzute în caietul de sarcini, respectiv a obligațiilor asumate în Contractul de concesiune cu nr. 11/1993 au fost constatate în Nota de constatare cu nr. 53695/04.10.2022, respectiv în Procesul verbal de constatare al D.S.P. Harghita nr. 42/08.11.2022, cu completările ulterioare, înregistrat la Municipiul Miercurea-Ciuc cu nr. 60402/08.11.2022, completat ulterior la data 09.11.2022, încheiat în urma inspecției sanitare, prin care a fost propus sistarea activității WC-ului public.

Municipiul Miercurea Ciuc prin Adresa nr. 60689/09.11.2022 înaintată către ANAF – DGRFP Brașov – AJFP Harghita, a manifestat interesul în cumpăra imobilului sechestrat.

Ținând cont de aspectele următoare:

- terenul aferent construcției (magazin de flori) în suprafață de 99 mp. se află în proprietatea municipiului Miercurea-Ciuc;
 - grupul sanitar aflat în incinta (subsol) construcției figurează tot în proprietatea municipiului Miercurea-Ciuc;
 - neasigurarea funcționării în condiții corespunzătoare WC-ului public de către concesionarul Hortcop SRL;
 - având în vedere că în Municipiul Miercurea-Ciuc, la data prezentei nu există un grup sanitar public ce funcționează conform standardelor în vigoare;
 - văzând că fluxul de persoane de la Piața agroalimentară centrală justifică realizarea unui grup sanitar public cu acces pentru persoanele cu dizabilități și pentru persoanele cu bebeluși, dotat cu masă de înfășat (toaleta publică de la subsolul imobilului înscris în CF nr. 63455, nefiind accesibilă acestor persoane);
 - posibilitatea amenajării unui birou pentru Direcția floricolă, spații verzi, baze sportive, întreținere, transport și piață din cadrul Primăriei Mun. Miercurea-Ciuc la mansarda imobilului;
 - necesitatea asigurării condițiilor igienico-sanitare în zona pieței municipale;
- propunem *realizarea demersurilor* pentru achiziționarea construcției situată în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Pieții nr. 4A.

4. Nivelul maxim al prețului de cumpărare

Prețul de cumpărare a construcției este stabilit în baza Raportul de evaluare nr. 4338/14.09.2022 întocmit de evaluator autorizat CONSEXPERT S.R.L. prin care se stabilește valoarea de 286.591 lei (fără TVA).

5. Procedura utilizată pentru achiziționarea imobilului și justificarea alegerii procedurii

Achiziționarea imobilului se va realiza în baza art. 4 alin. (2) din Regulamentul de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile din Anexa Hotărârii Consiliului Local al Mun. Miercurea-Ciuc nr. 119/30.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de stabilire a modalității de achiziție de bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare, respectiv conform art. 249, art. 252, art. 254 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Președintele ședinței
FULEKI ZC ADISLAU

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar General
WOHLFAF UDOLF



Amex m. 2 la HCL m. 136
S.C. CONSEXPERT S.R.L. *102*

Sediul: Privighetorii bl. B14, mun. Piatra Neamt, judetul Neamt
Inregistrata la ORC al Judetului Neamt sub Nr. J27/637/2002 CUI 15023711, Atribut fiscal RO
Telefon / fax, 023.219434, Mobil 0745.099232

Amex 2
CONT TREZORERIE PIATRA NEAMT - RO39TREZ4915069XX001557, CONT BANCA TRANSILVANIA RO85BTRL02801203356829XX

SOCIETATE COMERCIALA EVALUARI PATRIMONIALE SI AUDIT FINANCIAR

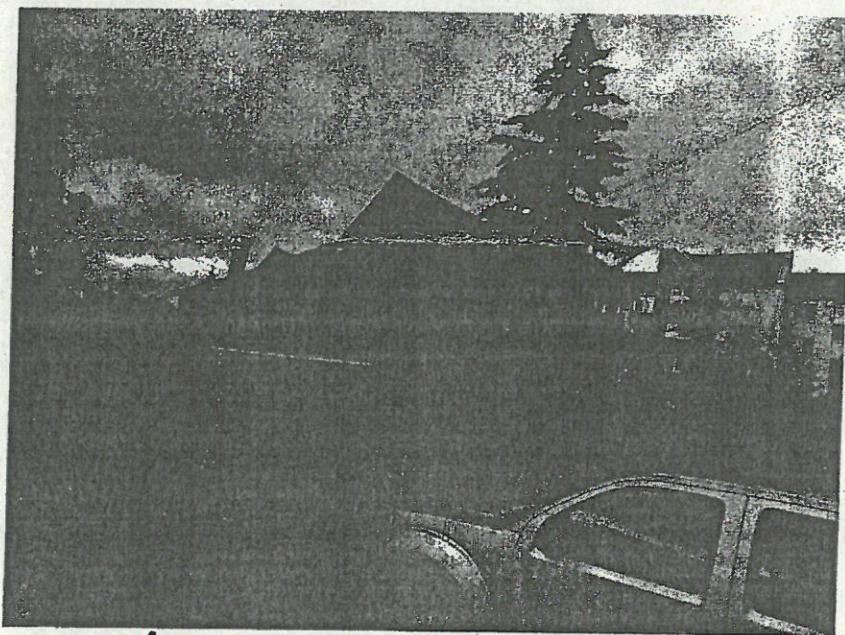
Nr.4338/14.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara constand din:

**Constructie cu destinatie spatiu comercial.Magazin pentru
desfacerea florilor**

amplasata in localitatea Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, JUDETUL HARGHITA



DESTINATAR: DGRFP BRASOV-AJFP HARGHITA
PROPRIETAR/DEBITOR: SC HORTCOP SRL -CIF 512779

Evaluator:SC CONSEXPERT SRL-Membru Corporativ ANEVAR

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. CONSEXPERT SRL și al clientului.

- 2022 -



Catre,
DGRFP BRASOV-AJFP HARGHITA,destinatar,
SC HORTCOP SRL CIF 512779,proprietar/debitor

Prin prezenta va transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al proprietatii imobiliare constand din constructie comerciala din proprietatea SC HORTCOP SRL-CIF 512779, amplasate in localitatea Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, judetul Harghita, constand din: **Constructie cu destinatie spatiu comercial (florarie). Terenul pe care se afla constructia nu face obiectul evaluarii acesta avind alt proprietar.**

Proprietatea a fost evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati, in forma lor finala in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una comerciala; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”, putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

Obiectul si scopul evaluarii:

Prezentul Raport de evaluare se refera la :

Constructie cu destinatie spatiu comercial (florarie) cu parter si etaj, avand Sc = 92,89 mp si Sd = 167.23 mp, detinuta in baza CF nr.63455 numar cadastral :C1,top:505/1-C1,terenul pe care se afla constructia nu face obiectul evaluarii acesta avind alt proprietar. Constructia se afla in in localitatea Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, judetul Harghita.

Evaluarea este elaborata in scopul estimarii valorii de piata a bunurilor imobile in vederea tranzactionarii si recuperarii creantelor datorate Bugetului de Stat, conform PV sechestrului nr. 135499/21.10.2019 si solicitare evaluare nr/ 115139/27.06.2022.

Acest raport nu poate fi utilizat in alt scop, iar **utilizatorii** acestui raport sunt: **ANAF-D.G.R.F.P. BRASOV-AJFP Harghita,** in calitate de si **destinatar SC HORTCOP SRL** in calitate de **proprietar/debitor.**

In conformitate cu scopul evaluarii declarat, tipul de valoare adecvat este **valoare de piata.**

Drepturile de proprietate pentru proprietatea evaluata in prezentul raport sunt considerate a fi depline.

Data efectiva a evaluarii: Valoarea proprietatii evaluate este valabila pentru data de **13.09.2022.** La aceasta data, cursul de schimb comunicat de Banca Nationala a Romaniei este de: **4,9047 Lei/Euro.**

Inspectia proprietatii a fost efectuata in prezenta imputernicitului proprietarului bunurilor imobile. In aceasta lucrare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate detinut de proprietar asupra bunurilor imobile conform documentelor mai sus mentionate.

In baza faptelor din analiza de piata, calculelor efectuate, a ipotezelor si a conditiilor limitative, valoarea de piata estimata a proprietatii, este dupa cum urmeaza:

VALOARE PROPRIETATE CONSTRUCTIE = 286.591 lei

Valoarea nu contine cota T.V.A. de 19% si este considerata in conditii de plata cash, integral la data tranzactiei.

Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - 2020), aplicand principiile continute in Standardele generale (IVS 101-Sfera misiunii de evaluare, IVS 102-Implementare, IVS 103-Raportarea evaluarii, IVS 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare), si poate fi verificat si expertizat in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

CONSEXPRT SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Expert evaluator

Zapor Vasile

Membru titular ANEVAR



CUPRINS

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

Adresa de inaintare

Cuprinsul

1.1.1 Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

1.1.2 Situatia juridica

1.1.3 CMBU

1.1.4 Tipul de valoare estimat

1.1.5 Reconcilierea valorilor

1.1.6 Opinia evaluatorului

CAPITOLUL 2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

2.2. Identificarea clientului

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

2.4. Scopul evaluarii

2.5. Imobilul supus evaluarii

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate, definitii

-Metodologia evaluării

-Informatii si surse de informatii

2.7. Ipoteze generale si conditii limitative

2.7.1 Ipoteze generale

2.7.2 Conditii limitative

2.8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica

3.2. Tipul proprietatii; definirea pietei

3.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

3.3.1. Informatii despre localitate

3.3.2. Aspecte economico sociale

3.3.3. Informatii despre zona

3.4. Informatii despre amplasament

3.5. Descriere

3.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare, ofertele sau cotationile curente

3.7. Analiza pietei imobiliare

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare

4.1.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

4.1.1. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construit

4.2. Modul de abordare a valorii

4.2.1 Abordarea prin comparatia vanzarilor

4.2.2. Abordarea prin venit (metoda capitalizarii rentei funciare).

4.2.3. Evaluarea prin metoda comparatiei de piata

-Metoda comparatiei vanzarilor

-Grila comparabilelor de piata

4.3. Sinteza rezultatelor

4.4. Reconcilierea valorilor-Opinia finala

ANEXE :Autorizatie construire, releveuri

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE

1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante:

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara: „constructie comerciala, amplasata in Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, judetul Harghita, constand din: **Constructie cu destinatie spatiu comercial (florarie) cu parter si etaj, avand Sc = 92,89 mp si Sd = 167.23 mp, Terenul pe care se afla constructia nu face obiectul evaluarii acesta avind alt proprietar.**

Proprietatea imobiliara prezentata mai sus este sechestrata conform PV sechestrului nr. 135499/21.10.2019 incheiat cu DGRFP Brasov-AJFP Harghita.

Scopul evaluarii il reprezinta stabilirea valorii de piata a proprietatii in vederea tranzactionarii bunului imobil si recuperarea creantelor catre Bugetul de Stat, conform PV sechestrului nr. 135499/21.10.2019 incheiat de catre ANAF-DGRFP Brasov-Administratia Judeteana a Finantelor Publice Harghita. Toate informatiile care stau la baza valorii estimate a proprietatii au fost transmise din partea clientului si considerate adevarate. In conformitate cu scopul mentionat **tipul valorii** estimat in prezentul Raport este valoarea de piata.

1.1.1. Situatiia juridica:

Drepturile de proprietate sunt detinute de SC HORTCOP SRL-CIF 512779, cu sediul fiscal in localitatea Miercurea Ciuc, str. Ret, nr. 72, judetul Harghita, conform documentelor furnizate de client comanda evaluare nr. 115139/27.06.2022, respectiv:

Autorizatie construire 141/28.10.1995.

Relevu plan parter si etaj.

1.1.2. Cea mai buna utilizare: a proprietatii imobiliare ce face obiectul prezentului raport, este utilizarea actuala respectiv: constructie avand ca functional activitati prestari servicii comerciale.

1.1.4. Tipul de valoare estimat:

In conformitate cu scopul evaluarii declarat de proprietar, care are si calitatea de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat si agreat de acesta este **valoarea de piata**.

1.1.5. Rezultatele obtinute si reconcilierea valorilor

Pentru estimarea valorii proprietatii evaluate, au fost folosite urmatoarele abordari, adecvate scopului si tipului pietei, obtinandu-se urmatoarele valori:

- Abordare prin costuri pentru constructie, abordarea prin comparabile de piata teren:

1.1.6. Prezentarea opiniei evaluatorului

Concluzionand, opinam ca valoarea de piata estimata la data de 13.09.2022 in vederea stabilirii valorii de piata in vederea tranzactionarii bunurilor imobile, conform consideratiilor facute, este urmatoarea:

VALOARE PROPRIETATE CONSTRUCTIE = 286.591 lei

- Cursul de referinta comunicat de B.N.R. pentru data de 13.09.2022 este de 4,9047 lei/Euro.
- Aceste valori sunt valabile la data de 13.09.2022 si nu contin cota de 19% a T.V.A.

CAPITOLUL 2. SFERA MISIUNII DE EVALUARE

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si adevarate, reflectand cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele si concluziile sunt nepartinitoare si sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport.
- Evaluatorul nu are nici o prejudecata in legatura cu proprietatea care este subiectul acestui raport sau in privinta partilor implicate in aceasta misiune.
- Nici o persoana, cu exceptia celor prezentate in raportul de evaluare, nu a acordat asistenta profesionala in timpul elaborarii acestuia.
- Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes fata de proprietatea evaluata si nici fata de partile implicate, iar onorariul nu a depins de marimea valorii raportate, care ar favoriza clientul.
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - 2022), Ghidurile de evaluare (GE) si Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2022, si poate fi verificat si expertizat in conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului

Destinatarul lucrarii: ANAF-DGRFP BRASOV-AJFP Harghita.

Proprietarul/Debitor: SC HORTCOP SRL-CIF 512779, sediul social in localitatea Miercurea Ciuc, str. Ret, nr. 72, judetul Harghita.

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

In contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile depline de proprietate asupra imobilului conform documentelor furnizate prin solicitarea pentru evaluare nr. 115139/27.06.2022 si anexa la np.v sechestru nr.135499/21.10.2019.

2.4. Scopul evaluarii il reprezinta stabilirea valorii de piata la data evaluarii, in vederea tranzactionarii bunului imobil si recuperarii creantelor catre Bugetul de Stat; in conformitate cu scopul mentionat **tipul valorii** estimat este valoare de piata.

2.5. Bunurile imobile supuse evaluarii sint in proprietatea SC HORTCOP SRL, CIF 512779, cu sediul social in localitatea Miercurea Ciuc, str. Ret, nr. 72, judetul Harghita, astfel:

Constructie cu destinatie spatiu comercial (florarie) cu parter si etaj, avand Sc = 92,89 mp si Sd = 167.23 mp.

Bunul imobil prezentat mai sus este amplasat in in localitatea Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, judetul Harghita.

2.6. Bazele evaluarii, definitii

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, la o anumita data, concretizata intr-un raport de evaluare.

Procesul de evaluare este o procedura complexa si sistematica urmata de evaluator, avand ca scop prezentarea unei opinii impartiale asupra valorii, luand in considerare toti factorii care afecteaza in mod substantial valoarea si care este efectuata conform standardelor, analizei de piata si rationamentului profesional.

Raportul de evaluare este cel care descrie etapele evaluarii si prezinta concluziile.

Valoarea, ca si concept economic, nu reprezinta o suma exacta, ci se refera la pretul cel mai probabil platit la o anumita data de un investitor mediu, pentru o serie de bunuri si servicii.

Conform scopului prezentei evaluari, de a estima valoarea unei proprietati in vederea tranzactionarii, **tipul valorii estimate**, este valoare de piata. Ca si tip de valoare utilizat intr-un proces de evaluare realizat in conformitate cu Standardelor Internationale de Evaluare, *Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret*

determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

Metodologia aplicată în evaluare este cea recomandată de Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - 2022), aplicând principiile continute în Standardele generale (IVS 101, 102, 103, 230), Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME) editia 2022-.

Data evaluării este 13.09.2022, la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Estimarea valorii de piață s-a făcut luând în considerare nivelul preturilor decadei lunii septembrie 2022, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.

Modul de exprimare a valorii și condițiile de plată
Valoarea de piață recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în **Lei și EURO**, neincluzând cota TVA de 19%.

Valorile propuse au fost estimate **în condiții de plată cash**, la un curs de referință de 4,9047 lei/Euro, acestea urmând a se modifica și a nu mai fi valabile în eventualitatea apariției unor schimbări semnificative în nivelul veniturilor previzionate sau a rentabilității, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare sau al cursul de schimb valutar, ulterioare evaluării.

Informații și surse de informații utilizate

Informații:

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ✓ Informațiile privind proprietatea transmise prin solicitare evaluare 115139/27.06.2022, furnizat de către ANAF-DGRFP Brașov -Administrația Județeană a Finanțelor Publice Harghita.
- ✓ Utilizarea actuală;
- ✓ Informații privind piața imobiliară locală (preturi, chirii, tranzacții cu imobile similare, etc.)
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ✓ Autorizații construire 141/28.10.1995
- ✓ Acte și documentații privind autorizarea și construirea clădirilor;
- ✓ informații despre piața imobiliară obținute de la alți participanți pe piața locală și agenții imobiliare;
- ✓ presa de specialitate și internet.

2.7. Ipoteze generale și condiții limitative

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

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele transmise de către client sunt adevărate, corespund cu cele de pe teren.

Evaluatorul a avut la dispoziție și a analizat Autorizațiile de construire, în care SC HORTCOP SRL, este detinator al dreptului de proprietate intabulat asupra bunurilor imobile supuse sechestrului.

2.7.1. Ipoteze generale:

Ipoteze speciale (derogări de la IVS - „Cadrul General”)

- obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza Autorizațiilor de construire în care SC HORTCOP SRL, este detinator al dreptului de proprietate;
- la baza procesului de estimare a valorii de piață aflându-se informațiile primite din partea clientului/proprietarului și considerate adevărate fără a face verificări suplimentare.

Ipotezele pe baza cărora s-a stabilit modul de abordare în cadrul acestei lucrări de evaluare, sunt următoarele:

- Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informațiile și documentele furnizate, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
- S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza ca nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Evaluatorul recomandă valoarea de piață a drepturilor depline pe care le deține proprietarul. Se presupune că documentele sunt valabile și proprietatea poate fi tranzacționată.
- Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând construcție, se conformează reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și de care s-a ținut cont în prezentul raport.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu în vigoare.
- Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zonă. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
- Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului (acte de proprietate), fără a face alte măsurători sau verificări suplimentare.
- Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.
- Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informațiile și documentele furnizate de către ANAF- DGRFP Brașov - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Harghita, fiind considerate de bună credință, însă evaluatorul presupune posibilitatea existenței și a altor informații pe care nu le cunoaște.
- Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile, în lumina faptelor disponibile la data evaluării.

Condițiile limitative sunt restricții în procesul evaluării, care pot fi impuse de către clienți și de către prevederile legislației naționale sau sunt stabilite de către evaluator.

2.7.2 Condiții limitative:

- Evaluatorul a identificat proprietatea, locația indicată în planul de situație care se considera a fi corect. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport are valabilitate limitată în timp deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe oferta și cerere și sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor evaluării. Datorită factorilor cererii și ai ofertei, evoluției cursului valutar și existenței inflației, valorile estimate în EUR

sunt valabile atat timp cat conditiile evaluarii raman neschimbate sau apar modificari nesemnificative.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara , sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea evaluata, in absenta unor conventii stabilite prin angajamentul initial.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in legatura cu eventualele inconveniente generate de lipsa informatiilor furnizate de documente mentionate.

2.8. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

- Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati.
- Nu acceptam nici o responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.
- Raportul de evaluare, in totalitate sau in referinte, nu va fi difuzat public fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul in care acesta ar putea aparea.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica

Proprietatea imobiliara este constituita din constructie avand ca functional activitati comerciale, conform Autorizatie de construire nr. 141/28.10.1993, amplasata in str. Pietii nr. 4 A, Miercurea Ciuc, judetul Harghita, astfel:

Constructie cu destinatie spatiu comercial (florarie) cu parter si etaj, avand $S_c = 92,89$ mp si $S_d = 167,23$ mp. Descrierea fiind prezentata in relevu parter si etaj, anexat.

Proprietatea imobiliara prezentata mai sus este sechestrata conform PV sechestrului nr. 135499/21.10.2019, intocmit de AJFP Harghita.

Bunul imobil este in proprietatea, HORTCOP SRL- CIF 512779.

Denumirea obiectivului:

Constructie cu destinatie spatiu comercial (florarie) cu parter si etaj

Suprafata construita lasol : S_c lasol 92,89 mp Data P.I.F.: 1996

Amplasament: Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, judet Harghita

Proprietar: SCHORTCOP SRL.

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Constructie: P+1 Fundatii din beton;

Pereti din zidarie, cu tencuiala exterioara, fara izolatie termica;

Pereti interiori zidarie;

Planseu din beton;

Invelitoare din tigla;

Pardoseli din beton placate cu gresie glazurata;

Tencuieli interioare driscuite si placari cu faianta; Tamplarie din PVC cu geam termopan.

Zugraveli incalzi de apa; instalatii si obiecte sanitare;

Instalatie electrice de iluminat incandescent: 220V, 380V. Instalatii sanitare.

Alimentarea cu apa se realizeaza din reseaua municipala;

Canalizare - reseaua municipala;

Grad de finisare: mediu;

Stare tehnica actuala: buna

3.2. Tipul proprietatii si definirea pietei

Acceptiunea economica a pietei se refera la gama sau setul de produse, numarul potential de vanzatori, de cumparatori si la regiunea geografica in care ofertantii si potentialii cumparatori interactioneaza, determinand astfel pretul bunului.

Proprietatea se inscrie in categoria celor teren ocupat cu constructie comerciala.

In cazul prezentei proprietati, piata se defineste ca piata proprietatilor reprezentate de constructie avand ca functional, activitati comerciale situate in zona Rafov si a localitatilor invecinate, piata insuficient dezvoltata si intr-o perioada de stagnare, iar probabili utilizatori fac parte din potentialii cumparatori.

3.3. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Bunurile imobile care fac obiectul evaluarii sunt amplasate pe teritoriul localitatii Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A.

Terenul pe care este amplasata constructia apartine altui proprietar si nu face obiectul evaluarii.

3.3.1 Analiza pietei imobiliare specifice

Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica proprietatilor evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta a avut ca functional :baza pentru productia energiei electrice si livrare in sistemul energetic national.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare cu functional comercial, piata a carei arie geografica se poate defini in judetul Harghita.

In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de situatia economica a zonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Analiza ofertei

Oferta in zona analizata este relativ scazuta si datorita faptului ca majoritatea proprietarilor de proprietati similare prefera varianta inchirierii si nu instrainarea acestora.

Analiza cererii

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifesta cerere pentru achizitionarea sau inchirierea de astfel de proprietati.

Cererea este influentata foarte mult atat de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului sau, a potentialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilitatile de



parcare, etc cat si de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilitati de expunere la strada, dotari cu utilitati.

Echilibrul pietei

La nivelul localitatii nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala in ceea ce priveste proprietati similare, pe piata se efectueaza tranzactii, mai des intalnim inchirieri ce pot oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestor proprietati.

Tranzactiile sunt reduse iar piata achizitiilor este influentata si de dezvoltarea rapida a sistemului de credit ipotecar si imobiliar, datorita scaderii dobanzilor la credite, care de fapt au impulsionat in mod cert cererea de proprietati similare.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

„Cea mai buna utilizare” este definita in cadrul Standardelor Internationale de Evaluare ca fiind *„cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata in mod adecvat, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta valoarea cea mai mare a proprietatii evaluate.”*

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom tine cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare descrisa anterior.

Cea mai buna utilizare trebuie analizata astfel:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- Cea mai buna utilizare proprietate –constructie comerciala.

Cea mai buna utilizare a terenului .

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Exista doua metode pentru determinarea celei mai bune utilizari a terenului liber:

- a) estimarea valorii prin randament (arenda, productie);
- b) identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea actuala ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

In urma analizei se poate concluziona ca cea mai buna utilizare a proprietatii este cea actuala de constructie ca spatii comerciale si edilitare, a terenului liber de constructie si alocarea unor edificii cu caracter comercial.

4.2. Modul de abordare a evaluarii

Abordari, alegerea metodelor

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

4.2.1 Abordarea prin piata

Aceasta metoda pleaca de la premisa ca preturile pentru proprietati sunt determinate de catre piata. Astfel, o indicatie asupra valorii de piata poate fi calculata dupa o studiere a preturilor de pe piata pentru proprietatile competitive si comparabile pe respectivul segment de piata.

Pe aceasta baza, Standardele de Evaluare precizeaza ca, atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii. Preturile de vanzare ale proprietatilor ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendinta de a defini un interval de valori in care este de asteptat sa se afle si valoarea proprietatii subiect. Dupa ce au fost colectate si verificate informatii privind vanzarile sau ofertele, au fost selectate si analizate unul sau mai multe criterii de comparatie. Criteriile de comparatie pe care cumparatorii sau vanzatorii de pe o anumita piata le utilizeaza in deciziile de cumparare sau vanzare sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si comparabilelor analizate, care conduc la variatia pretului platit pentru o proprietate imobiliara. Criteriile de comparatie utilizeaza, de regula, doua componente pentru a genera un factor (de exemplu pret pe unitatea de masura sau rata rezultata prin raportarea pretului de vanzare a proprietatii la venitul sau net, altfel numit multiplicatorul venitulului net) care poate reflecta precis diferentele dintre proprietati similare.

Astfel, pentru realizarea comparatie directe intre o proprietate compconstructiea vanduta sau ofertata si proprietatea evaluata, evaluatorul ia in considerare posibile corectii

bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor, ținând cont de diferențele existente la aceste criterii de comparație.

Evaluarea Proprietății imobiliare – construcție prin metoda costurilor

Pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor, evaluatorul a ales abordarea prin cost.

Abordarea prin cost. În abordarea pe bază de costuri se estimează costul de înlocuire al construcțiilor, la data evaluării, împreună cu eventualele pierderi de valoare datorate uzurii fizice.

Această metodă are drept bază de pornire următoarele date:

- suprafața construită, încadrarea localității în care se află construcția în clasa de risc seismic actual, distanța medie de transport, nivelul de salarizare, tipul de infrastructură, alegerea suprastructurii, alegerea calității finisajului, alegerea învelitorii, instalațiile funcționale

În vederea stabilirii costului de reconstrucție, evaluatorul va însuma costurile aferente structurii, finisajului și instalațiilor funcționale.

Pentru situația concretă în care se găsește imobilul, evaluatorul va opera corectarea valorii, funcție de uzura fizică, conform GEV 400.

- Evaluarea se face după metodologia propusă în catalogul "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" scrisă de Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București, 2012. Costul de reCONSTRUCTIE este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de CONSTRUCTIE, arhitectura, planuri, calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

$Cib = Viu \times Ad$, unde:

Cib = Costul de înlocuire brut;

Viu = Valoarea de înlocuire unitară;

Ad = aria desfășurată;

DEPRECIEREA FIZICĂ

Modalitatea de estimare a deprecierei fizice :

1. Stabilirea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) pe baza tabelelor anexate.

2. Determinarea vârstei efective a clădirii astfel:

a) Dacă vârstă efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală, certificatul energetic sau din extrasul de carte funciară – se vor utiliza tablele prezentate în continuare.

Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii Foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.

Bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.

Satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

3. Se încadrează mediul de folosință (conform 1.15 din P 135-1999) în următoarele categorii:

mediu normal mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit) mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

4. Se determină deprecierea normală conform Tabelelor 1 – 20 corespunzător subgrupe, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a

clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în anexe se va folosi interpolarea. Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) se determină astfel:

$$D_{fn} = D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (V_{ef} - V1) \times V2 - V1$$

unde: $D1$ este gradul de uzură fizică normală pentru vechimea $V1$;

$D2$ este gradul de uzură fizică normală pentru vechimea $V2$.

Stabilirea valorii Construcțiilor este prezentată în **ANEXELE** atasate la prezentul raport.

VALOAREA CONSTRUCȚIILOR = 2.135.801 lei

Evaluarea terenului prin metoda comparației de piață

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcție, recreere, agricultură, sau suport al căilor de comunicații. Valoarea terenului este influențată de unele principii cum ar fi: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

Cea mai utilizată metodă este cea a comparației directe și se folosește la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condiții ale pieței (data vânzării);
- restricții locale;
- localizare, zonare, orientare;
- caracteristici fizice (panta), topografia;
- caracteristici economice;

Pe baza diferențelor între elementele de comparație se fac corecții ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă, pentru a face proprietățile echivalente la prețul unitar sau prețul total.

Metoda presupune parcurgerea unor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informațiile necesare;
- verificarea informațiilor;
- alegerea criteriilor de comparație;
- compararea proprietății similare cu cea de comparat;
- ajustarea adecvată a prețurilor de tranzacție;
- analiza rezultatelor;
- alegerea și estimarea valorii finale.

În cazul proprietății evaluate, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 3 oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare care au putut fi identificate de evaluator pe teren și a caror caracteristici principale pot fi asimilate cu ale proprietății de evaluat. Proprietățile comparabile sunt menționate în anexa – oferte terenuri vânzare.

Metoda comparației vânzărilor

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Criteriul de comparație ales este preț/mp.

Elemente de comparație: dreptul de proprietate, finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, topografie, locație față de artera principală de circulație și acces la utilități.

Marimea corecțiilor va fi exprimată în procente și în Euro/mp.

4.2.1 Abordarea prin piata

Aceasta metoda pleaca de la premisa ca preturile pentru proprietati sunt determinate de catre piata. Astfel, o indicatie asupra valorii de piata poate fi calculata dupa o studiere a preturilor de pe piata pentru proprietatile competitive si comparabile pe respectivul segment de piata.

Pe aceasta baza, Standardele de Evaluare precizeaza ca, atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii. Preturile de vanzare ale proprietatilor ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendinta de a defini un interval de valori in care este de asteptat sa se afle si valoarea proprietatii subiect. Dupa ce au fost colectate si verificate informatii privind vanzarile sau ofertele, au fost selectate si analizate unul sau mai multe criterii de comparatie. Criteriile de comparatie pe care cumparatorii sau vanzatorii de pe o anumita piata le utilizeaza in deciziile de cumparare sau vanzare sunt caracteristicile specifice ale proprietatii si comparabilelor analizate, care conduc la variatia pretului platit pentru o proprietate imobiliara. Criteriile de comparatie utilizeaza, de regula, doua componente pentru a genera un factor (de exemplu pret pe unitatea de masura sau rata rezultata prin raportarea pretului de vanzare a proprietatii la venitul sau net, altfel numit multiplicatorul venitului net) care poate reflecta precis diferentele dintre proprietati similare.

4.3 Sinteza rezultatelor

Înainte de a prezenta rezultatul evaluării este necesar să menționez că, în capitolul anterior a fost prezentată abordarea prin metoda costurilor, pentru evaluarea construcțiilor și metoda comparațiilor de piață în sensul că s-a urmărit obținerea unor valori, acolo unde s-a dispus de date de pe piață, după care, prin aplicarea așa-numitei "reconcilierii a rezultatelor" s-a obținut valoarea de piață. Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii fundamentate sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unor tehnici alternative, luând în considerare criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă privind tipul de proprietatea construcție, scopul evaluării, cea mai relevantă este rezultatul obținut prin metoda descrisă mai sus care îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și al calității informației.

4.4. Reconcilierea valorilor și opinia finală

Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia evaluatorului, valoarea cea mai probabilă a construcției cu funcțional, activități comerciale amplasată în localitatea Miercurea Ciuc, str. Pietii, nr. 4A, județul Harghita din proprietatea SC HORTCOP SRL, în prețuri care nu conțin cota T.V.A. de 19% este de:

VALOARE PROPRIETATE CONSTRUCȚIE = 286.591 lei

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

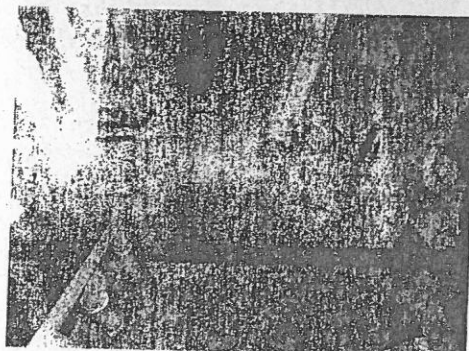
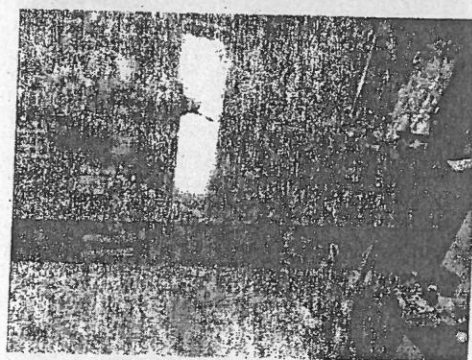
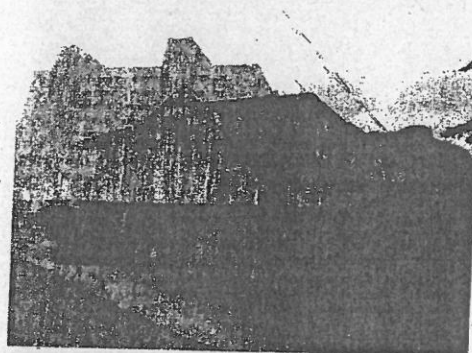
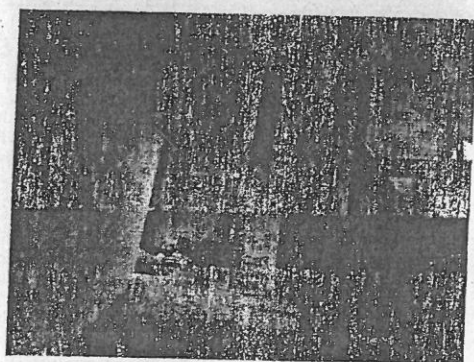
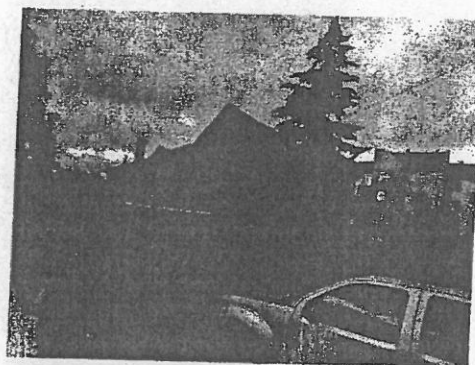
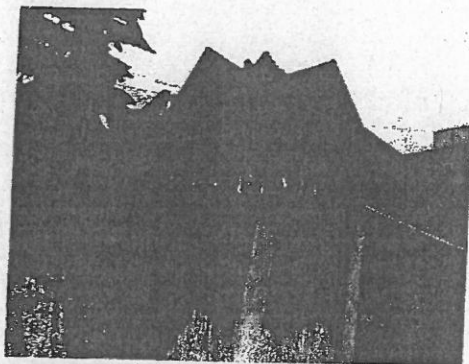
- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de starea fizică a proprietății imobiliare și destinația acesteia; valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
-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

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR în două exemplare, conține un număr de 22 pagini, Anexe referitoare la dreptul de proprietate –autorizații și relevee

CONSEXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR
Zapor Vasile
Expert evaluări imobiliare



IMAGINI PROPRIETATE:



DESCRIERE PROPRIETATE SI BILANTUL SUPRAFETELOR

Descriere clădire					
Denumire clădire	SPATIU COMERCIAL				
Categorie de utilizare		Spatiu comercial (florarie)			
			Sc	Su	
Suprafata	parter		92,96	71,67	
	etaj		74,27	53,72	
	terasa		9,78	9,79	
Nr. Inv.	01				
Regim de înălțime	Parter + etaj				
An PIF clădire	1996				
Fundație	Beton armat				
Subsol	fara				
Structura	caramida				
Inchideri perimetrale	caramida				
Planșee	ba				
Învelitoare	sarpana metalica, invelitoare tigla				
Tamplarie	lemn si PVC				
Finisaj	medii				
Instalatii Electrice	Da				
Instalatii Termice	Da				
Instalații Sanitare	Da				
An reparații capitale	N/A				
Stare tehnică constatată	buna				
Mediul de folosință	Normal				

* Conform Autorizatie construire 141/28.10.1995

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Cadastru

Suprafața construită parter

Suprafața construită etaj

Suprafața construită terasă

Suprafața desfășurată construită

SC HORTCOP SRL
SPATIU COMERCIAL - FLORARIE, Miercurea Ciuc,
str. Pietii, nr. 4A

Sc (mp) = 92,96

Sc (mp) = 74,27

Sc (mp) = 9,78

Sdc (mp) = 167,23

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1,000	1,000	
Terasă							
1	TERCIRC	9,8	1.112,3	10.878	1,000	1,000	10.878
	Total						10.878
Suprastructură / Structură							
1	7STRMAG	167,2	998,7	167.013	1,000	1,000	167.013
	Total						167.013
FINISAJE							
1	FINIEMAG	167,2	863,6	144.420	1,000	1,000	144.420
	Total						144.420
Acoperis							
1	ACOPTIGLA	93,0	216,9	20.163	1,000	1,000	20.163
	Total						20.163
Instalații electrice							
1	INELMAG	167,2	290,8	48.630	1,000	1,000	48.630
	Total						48.630
Instalații sanitare INCALZIRE							
1	INSTSANCALD	167,2	144,0	24.081	1,000	1,000	24.081
	Total			0			24.081
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)							415.185
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)							2.483
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)							348.895
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)							2.086

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

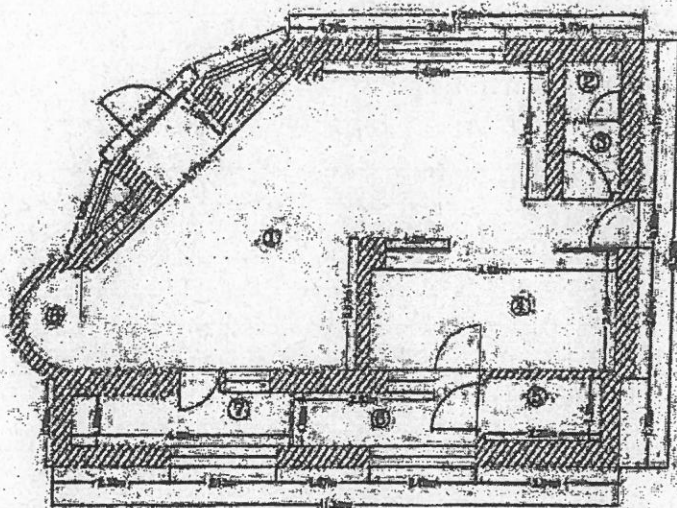
Sdc (mp) = 1.167,2

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)	Depreciere funcțională	Depreciere economică
1	Structură de rezistență	177.891	15%	151.207	0%	0%
2	Finisaj	164.583	20%	131.666		
3	Instalații electrice	48.630	20%	38.904		
4	Instalații sanitare	24.081	20%	19.265		
Total cost cu tva (lei)		415.185		341.043	341.043	341.043
Total cost cu tva (lei/mp)		2.483		2.039	2.039	2.039
Total cost fără tva (lei)		348.895		286.591	286.591	286.591
Total cost fără tva (lei/mp)		2.086		1.714	1.714	1.714

RELEVU

IN CONSTRUCTIA DIN PROPRIETATEA SC HORTOP SRL
SITUAT IN LOE. MIERCUREA GIUC, STR. PIETII, NR. 7, JUD. BACCHITA
cu suprafata utila la parter 71,87mp
SCARA 1:100

PLAN PARTER



Suprafata totala utila = 71,87mp, compusa din:

- ① Sala vânzare - 40,90mp
- ② VC - 1,29mp
- ③ Vestiar - 1,70mp
- ④ Atelier - 11,87mp
- ⑤ Camera frigorifica - 3,03mp
- ⑥ Depozit - 4,41mp
- ⑦ Depozit - 4,58mp
- ⑧ Scari - 3,89mp

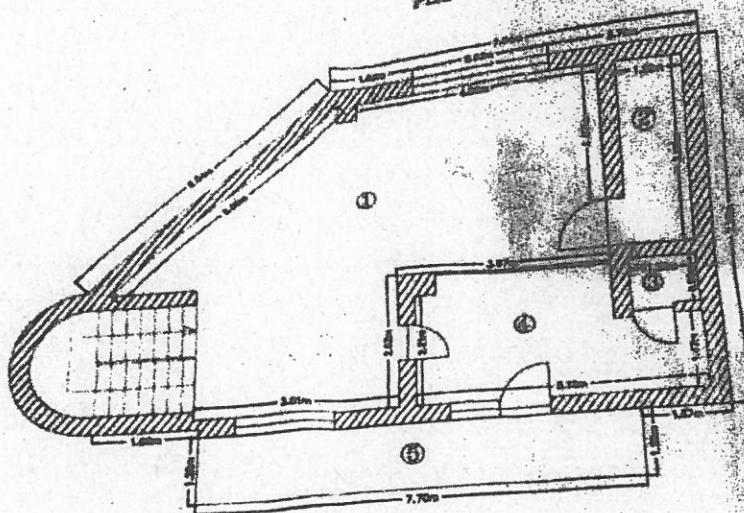
Suprafata construita parter 92,98mp.

Imobil
Anchetat ANCFI
SC. HORTOP SRL

21

RELEVEU
 CU CONSTRUCTIA DIN PROPRIETATEA SC EUROTOP SRL
 SITUAT IN LOC. MIERCUREA CIUC, STR. PIETII, NR. 7, JUD. BACCHITA
 suprafata utila la etaj 53,72mp si terasa 9,78mp
 SCARA 1:100

PLAN MANEARA



Suprafata totala utila 53,72mp
 si terasa 9,78mp. compusa din:

- ① Camera - 36,16mp
- ② Depozit - 4,64mp
- ③ WC - 1,24mp
- ④ Birou - 11,68mp
- ⑤ Terasa - 9,78mp

Suprafata construita etaj 74,27mp. + terasa 9,78mp

Intocmit
 Autorizat ANCF
 SC EUROTOP SRL
 DE
 AUTORIZARE
 Seria RO-B-J Nr. 041



JUDEȚUL ARGHITA
MUNICIPIULUI
ORĂȘULUI
COMUNEL
MIERCUREA CIUC

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 141 din 23.10.1993.

Ca urmare a cererii adresate de LASZLO CSABA

cu domiciliul în județul ARGHITA municipiul orașul comuna MIERCUREA CIUC

sectorul satul cod poștal 4100 strada Rét

nr. 72 bloc sc etaj ap. Inregistrată la nr. 1796 din 15.04.1993.

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE LUCRARI DE MODIFICARE SI EXTINDERI

A WC-ului PUBLIC DIN ZONA PIETII M-CIUC

ÎN VALOARE DE 1.900.000 lei

COD

pe terenul situat în municipiul orașul comuna MIERCUREA CIUC sectorul satul

cod poștal 4100 strada Pietii

Nr. fișă cadastrală
Nr. Carte Funciară

865

numărul topografic al parcelei

508/1

În următoarele condiții:

- 1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.
Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului pot fi art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, autoritatea eliberării autorizației de construire.
Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultatului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

FÜLEKI ZOLTÁN LADISLAU

SECRETARUL GENERAL AL

U.A.T. MUNICIPIULUI

MIERCU CIUC

WOHLFA

DOLF

