

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară agricolă – Magazie Buimaceni si teren aferent

2. **Localizare:** P.C. 274, sat Buimaceni, com. Albesti, jud. Botosani

3. **Proprietarul bunului:** **COMUNA ALBESTI**

4. **Descrierea bunului:** Proprietate agricola compusa din C1 - Magazie Buimaceni, in suprafata totala de 528 mp din care se doreste a se inchiria suprafata de Acd = 200 mp si suprafata totala de teren de 780 mp din care se doreste a se concesiona suprafata de 200 mp teren aferent constructiei, situat in P.C. 274, sat Buimaceni, com. Albesti, jud. Botosani, proprietar COMUNA ALBESTI – domeniul privat.

5. **Situatia terenului:** Terenul in suprafata totala de 780 mp din care se doreste a se concesiona suprafata de 200 mp teren aferent constructiei, proprietar COMUNA ALBESTI.

6. **Clientul:** **COMUNA ALBESTI,** **CUI 3373519**

7. **Destinatarul:** **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ALBESTI**

8. **Scopul evaluarii:** Stabilirea valorii de piata a imobilului prezentat mai sus la cererea Consiliului Local Albesti in vederea concesionarii

9. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata

10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate

11. **Data evaluarii:** 10 decembrie 2021

12. **Valori estimate:**

Abordarea prin piata: $V_1 = 10.900 \text{ Euro} = 53.945 \text{ LEI}$

Abordarea prin cost: $V_2 = 10.551 \text{ Euro} = 52.218 \text{ LEI}$

$V_p = 10.900 \text{ Euro} = 53.945 \text{ LEI}$

**** Valoarea de piata poate fi alocata astfel:

- teren = 239 E = 1.185 LEI
- constructie = 10.661 E = 52.763 LEI

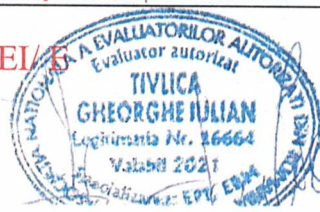
Rezulta urmatoarele valori unitare ale redeventei pentru imobilul propus a se concesiona/inchiria:

Magazie Buimaceni - Red_{min} = 55 Euro/luna = 272 Lei/luna

Teren aferent - Red_{min} = 0,8 Euro/luna = 3,95 Lei/luna

TOTAL: 55,8 Euro/luna = 276 Lei/luna

13. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,9490 LEI/E



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologic ale Standardelor de Evaluare Editia 2020;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre ing. Tivlica Iulian la data de 20.10.2021;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

1.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.**, Membru Corporativ **ANEVAR** conform Autorizatiei nr. 0707 **emisa de ANEVAR**, fiind o societate specializata in lucrari de expertize si evaluare, administrator **ing. TIVLICA GH. IULIAN**, Membru titular **ANEVAR**, specializarea E.P.I si E.B.M. - legitimat cu 16664/2021 si Expert Tehnic Judiciar, autorizatia nr. 63618072014, seria 670714103313062014.

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L. – cu sediul in Calea Nationala, nr. 46, sc.C, mun. Botosani, CUI 39747541, J07/471/2018.

Evaluator:

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.

Evaluator autorizat:

ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR E.P.I. E.B.M