

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a unui teren în suprafața totală de 2.013 mp, din care 511 mp categoria de folosință CC, intravilan, 524 mp categoria de folosință A, intravilan, și 978 mp teren categoria de folosință A, extravilan, identificat prin CF nr. 34231 Forăști, situat în sat Tolești, comuna Forăști

Consiliul Local al comunei Forăști, județul Suceava;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forăști, județul Suceava, înregistrat sub nr.6004 din 04.09.2024;
- raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 6005 / 04.09.2024;
- avizul comisiei de specialitate pentru programele de dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț;

- HCL nr. 42 /04.07.2024 privind aprobarea apartenenței la domeniul privat al comunei Forăști a imobilului teren în suprafața de 2.013 mp, teren arabil situat în sat Tolești, comuna Forăști, județul Suceava;

-HCL nr. 49/ 24. 06. 2021 privind aprobarea Regulamentului-cadru de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Forăști, județul Suceava;

- Extras de carte funciara pentru informare de la OCPI Suceava nr. 34231 / 25. 09. 2024;
- art.1650 și următoarele din Legea nr. 287/ 17. 07. 2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
- art. 310 alin. (1), alin.(2) lit. a), lit.b), art. 354, art. 355, art. 363 alin.(1), alin.(2), alin.(4) coroborate cu cele ale art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- raport de evaluare extrajudiciara din septembrie 2024, evaluator ANEVAR, ing Lena Pricopoaia;
- adeverința nr. 6123/ 10. 09. 2024 emisă de Primaria comunei Forăști;
- certificat de atestare fiscală nr. 6589 din 25. 09. 2024;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), din OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă inițierea procedurii de vânzare directă cu respectarea dreptului de preemțiune pentru titularul construcțiilor edificate pe terenul în suprafața totală de 2.013 mp, la locul numit „Acasă”, din care 511 mp categoria de folosință CC, intravilan, 524 mp categoria de folosință A, intravilan, și 978 mp teren categoria de folosință A, extravilan, identificat prin CF nr. 34231 Forăști, sub nr. cadastral 34231, teren situat în sat Tolești, comuna Forăști.

Art.2. (1) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR pentru terenul identificat la art. 1, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de pornire la licitație este de 24.431 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare și fișei mijloc fix, nr. inventar 205917.

Art.3. În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri, compartimentul juridic va notifica proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren despre intenția de vânzare a terenului și prețul acestuia, urmând ca în termen de 15 zile de la primă notificare să se pronunțe cu privire la dreptul de preemțiune.

Art.4. După exprimarea dreptului de preemțiune de către proprietarul construcției cu privire la cumpărarea terenului, va trece la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în condițiile legii; în caz contrar, vânzarea se va face prin licitație publică, conform prevederilor legale în vigoare.

Art.5. Vanzarea-cumpararea se va face prin acte incheiate in forma autentica, iar cheltuielile de perfectare a actelor vor fi suportate de cumparatori .

Art. 6. Pentru semnarea contractului de vanzare-cumparare in fata Notarului Public, se mandateaza Primarul comunei Forasti, d-nul Avramia Bradut .

Art.7. Prezenta hotărâre va intra în vigoare la data aducerii la cunoștință publică .

Art.8.Primarul comunei, compartimentul juridic si compartimentul buget-finanțe vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarâri.

Președinte de ședință,

TIMOFTE COSTEL

Contrasemnează

Secretar general comuna,

Anișoara Enachi

Forăști, 26 .09. 2024

Nr. 57





SC „ART- EGO GROUP” SRL
Str . Republicii, nr. 25, Falticeni
(Cooperativa Zorile, et I)
tel: 0744/485867
email:artegosv@yahoo.com



SR EN ISOCEI 17021-20015
CERTIFICAT NR. SM 016

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA : Imobil - teren aferent in suprafata de 2013 mp

ADRESA: sat Tolesti, comuna Forasti, CP 34231, jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forasti

septembrie, 2024

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de 2013 mp, situat in intravilan/extravilan sat Tolesti, comuna Forasti, judetul Suceava.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea vinzarii terenului. Prezenta evaluare se adreseaza Comunei Forasti in calitate de client.

Lucrarea se realizeaza in baza contractului incheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

OPINIE ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate (teren), la data de 09.09.2024, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

24 431 lei
(echivalent cu 4 912 euro)

Valoarea recomandata poate fi ajustata pozitiv sau negativ prin Hotarire de Consiliu local.

- Opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9741 lei, curs valabil la data evaluarii (09.09.2024)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabila in conditiile prezentate in acest raport;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 2013 mp, situat intravilan comuna Forști, sat Tolești, județul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forști și se identifică cu CP 34231 a UAT Forști. Pe teren se afla construcțiile C1-C2 proprietatea dnei Hrebenciuc Viorica.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea instrainării imobilului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Forști în calitate de client.

Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul. Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

- Evaluarea întreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluări contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilității nr 82/1991
- Indicii preturilor de consum furnizați de Comisia Națională de Statistică
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale experților, studii de piață efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Lucrări de specialitate „Expertiza tehnică”
- Alte acte și lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Forști și vecinătăți

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra imobilului amintit, care:

- are ca proprietar comuna Forști, conform Extras CF nr 34231/01.08.2024; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forști conform Act administrativ/HCL 42/04.07.2024 emis de Consiliul local Forști. Terenul se identifică cu CP 34231/curti-construcții+arabil/intravilan/extravilan. Pe teren se afla construcțiile C1-C2 proprietatea dnei Hrebenciuc Viorica.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituti, leasing, care ar putea influența sau ingrați dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția contractelor de închiriere (în cazul vânzării sau concesiunii, chiriei au drept de preemțiune conform Legii 215/2001, art 12, aliniatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in intravilanul/extravilanul comunei Forasti, sat Tolesti, intr-o zona centrala.

Accesul principal la proprietate se face din DC.

Categoria de folosință a terenului este curti-constructii + arabil (conform extras CF);

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț: - 1,10 m
- Zona seismică (conform N P100/ - 1/2013): IMR – 225 ani; $ag = 0,20$ g; $T_c = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23$ m/sec; $q_{ref} = 0,6$ kPa
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5$ kN/mp

Vecinatati:

- La sud: Albu Vasile
- La nord: CP 33965-Pinticanu Marian
- La vest: DC
- La est: comuna Forasti

Teren – CP 34231

- Categoria de folosinta: curti-constructii+arabil/intravilan/extravilan
- Suprafata: 2013 mp
- Acces: din DC

DATE PRIVIND PIATA IMOBILIARA

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 sint banii.

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, existind 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 intre cerere si nu un echilibru.

Cumparatorii si vinzatorii nu sint intotdeauna bine informati, iar actele de vinzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sint imediat disponibile.

Piata proprietatilor imobiliare comerciale si de productie este in crestere la nivelul comunelor limitrofe orasului Falticeni, din punct de vedere al preturilor, dar in scadere ca numar al tranzactiilor efectuate. Factorii care au determinat cresterea preturilor sint: inflatia, modernizarile efectuate si oferta limitata.

Pe piata spatiilor de comert predomina in general ofertele de inchiriere, cele de vinzare fiind mai rare.

Proprietatea este situata intr-o zona centrala/intravilan a comunei Forasti, sat Tolesti.

ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate, pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luind in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea ecologica a societatilor din comunele limitrofe comunei Forasti.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unei proprietati agricole.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vinzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de proprietati similare se caracterizeaza prin existenta in comunele limitrofe comunei Forasti a unor amplasamente de diverse dimensiuni, care se cer tranzactionate catre alti proprietari.

Tendinta de imbunatatire a mediului economic va influenta si activitatea in acest domeniu imobiliar astfel incit este de asteptat ca in perioada urmatoare sa se simta o revigorare pe piata imobiliara a terenurilor extravilane.

La ofertele de vinzare se observa o constanta a preturilor indiferent de locatia terenului, deoarece cererea este in scadere.

ECHILIBRUL PIETEI

Piata imobiliara este interactiunea in care se produce schimbul dreptului de proprietate pentru proprietati imobiliare.

Cazurile evaluate se afla in domeniul pietei terenurilor agricole, una din pietele mai active in perioada ultimilor ani.

Veniturile acumulate din activitatile desfasurate de populatie, dar si din alte surse, sint orientate in comuna Forasti, cu precadere spre investitii in domeniul proprietatilor imobiliare de tip rezidential, dar si de tip agricol.

O alta categorie de cumparatori o reprezinta societatile care realizeaza profit si doresc sa-l investeasca in proprietati imobiliare.

Se poate spune ca datorita caracterului relativ limitat al cererii, pe termen scurt si mediu, piata proprietatilor imobiliare va fi in stagnare.

PREMISELE EVALUARII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR – IVA2 - **Evaluarea pentru stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii.**

Avind in vedere ca metodologia aplicata a tinut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietatii si factorii de prudenta asumati in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piata” utilizabile pentru scopul exprimat (vinzare). In aceasta ipostaza, s-a putut apela la estimarea unei valori de piata definita conform standardelor internationale de evaluare IVS 2005 – IVS 1:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

DATA EVALUARII

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzator lunii septembrie 2024, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in data de 09.09.2024.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 06.09.2024, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul si forma raportului sint realizate la cererea finantatorului care este si destinatarul lucrarii. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren – 2013 mp, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETATII

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți se bazează așadar pe patru criterii, condiții care trebuie să fie îndeplinite de imobilele analizate. Orice variantă alternativă de utilizare trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Aceste criterii trebuie urmărite cu strictețe în cazul unei investiții imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări, este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. În analiza celei mai bune utilizări a proprietății ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza celei mai bune utilizări se abordează în general pe baza a două ipoteze:

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber;
- Cea mai buna utilizare a terenului construit.

În primul caz, terenul este evaluat în general ca și când ar fi neocupat și disponibil pentru dezvoltarea la cea mai bună utilizare.

Analizând amplasamentul proprietății, scopul evaluării, destinația și conformarea acestuia, stadiul actual de dezvoltare al pieței locale imobiliare, se estimează că cea mai bună utilizare a terenului este pentru teren nefolositor.

Pentru teren au fost analizate următoarele criterii:

- Permisă legal – în analiza acestui criteriu trebuie ținut cont de reglementările privind zonarea, restricțiile de construcții, vecinătăți, etc.
- Posibil fizic - se are în vedere forma lotului de teren, dimensiunea.

Aceasta se pretează pentru teren neproductiv.

- Fezabilă financiar – nu este îndeplinită condiția că veniturile provenite din exploatare acoperă cheltuielile.
- Maxim productivă – valoarea reziduală a terenului la utilizarea actuală se consideră a fi cea mai mare.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul aflat în proprietatea comunei Forăști este în suprafață totală de 2013 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : 2013 mp

Localizarea: intravilan comuna Forăști, sat Tolești, jud. Suceava

Categoria de folosință luată în calcul: curți-construcții + arabil/intravilan/extravilan

Elementele determinante ale productivității terenului de care se ține cont în metodologiile de evaluare bazate pe producție agricolă :

- natura terenului din punct de vedere pedologic (teren agricol pretabil pentru cultura cartofului)
- zona cerealieră și cultura specifică zonei, care va sta la baza stabilirii cuantumului producției, inclusiv media multianuală a precipitațiilor
- nivelul apei freactice: cca 3,00 m

Elementele determinante pentru stabilirea costurilor lucrărilor de exploatare :

a) Valoarea brută a producției de cartofi pe hectar (media) pentru terenul studiat este de 12-17 tone /ha;

b) prețuri medii pe piața liberă : 1.0 lei/kg – 1.5 lei /kg

Valoarea brută/ ha : 15 tone/ha x 1.0 lei/ kg x = 15 000 lei /ha

Pentru 1,0 ha (arabil) , valoarea devine : 15 000 lei/ha x 1,0 hectare = 15 000 lei

c) Valoarea cheltuielilor de producție :

- Arat + însămânțat + prasit + ierbicidat + recoltat : 3000 lei/ ha - 5 000 lei/ha
- pentru 1,0 ha : 4 000 lei /ha x 1,0 ha = 4 000 lei

Valoarea netă a producției :

$$V = 15\,000 \text{ lei} - 4\,000 \text{ lei} = 11\,000 \text{ lei}$$

Pentru riscuri naturale (anotimpuri ploioase, anotimpuri secetoase, daunatori) se aplică un procent de corecție de 40%.

$$V = 11\,000 \text{ lei} \times 0,6 = 6\,600 \text{ lei}$$

Valoarea de piață se consideră valoarea de producție pe o perioadă de 10 ani :

$$V_p = 6\,600 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 66\,000 \text{ lei} - \text{pentru } 1,0 \text{ hectare, adică } 6.60 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$2013 \text{ mp} \times 6.6 \text{ lei/mp} = 13\,286 \text{ lei (echivalent } 2\,671 \text{ euro)}$$

Evaluare prin metoda comparației directe de piață (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere/oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zone comparabile.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparație:

- drepturi de proprietate – cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau alt tip de sarcini
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA
Evaluare prin tehnica comparatiei directe

ANEXA 4B

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI
DIRECTE**

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Tolesti, intravilan	Antoceni, intravilan	Draguseni, intravilan	Dumbravita, intravilan
Suprafata, mp	2,013.00	4,100	15,000	1,656
Pret oferta (Eur/mp)		3.00	3.66	9.00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		3.00	3.66	9.00
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		2.85	3.48	8.55
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		2.71	3.30	8.12
Conditii de piata (data ofertei)	septembrie, 2024	septembrie, 2024	septembrie, 2024	februarie 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	-10%
Pret corectat		2.71	3.30	7.31
Zonarea	intravilan, central	Antoceni, intravilan, la DJ 208	Draguseni/intravilan, la DN si DC	intravilan, periferie
Valoarea corectiei		-5%	-5%	5%
Pret corectat		2.57	3.14	7.68
Acces	DC	DC	DC	DC
Valoarea corectiei		0%	0%	0%

Pret corectat		2.57	3.14	7.68
Destinatia (utilizarea) terenului	arabil, intravilan, construit	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		2.44	2.98	7.29
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		2.44	2.98	7.29
Topografia terenului	panta usoara	panta usoara	panta	panta
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		2.44	2.98	7.29
Total corectie neta, %		-20%	-20%	-20%
Total corectie neta, EUR		-0.60	-0.73	-1.80
Total corectie bruta, %		20%	20%	30%
Total corectie bruta, EUR		0.60	0.73	2.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				2.44
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				2.44 €
Valoarea de piata a terenului curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9741 lei				24,431 lei
Valoarea de piata a terenului (RON/mp)				

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 2.44 eur/mp (se alege valoarea cu cea mai mare valoare); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : 2013 mp x 2.44 euro/mp = 4 912 euro (24 431 lei)

3. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorilor și estimarea finală a valorii

Valorile obținute pentru obiectivul evaluat prin cele două metode de evaluare sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea prin metoda economica/de randament lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda comparatiilor lei (fara TVA)	Valoarea prin metoda costurilor lei (fara TVA)
teren 2013 mp	13 286 lei= 2 671 euro	24 431 lei=4 912 euro	-

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile prezentate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate apreciate de evaluator ca fiind orientate pe piață. Metoda cu datele cele mai complexe apreciez că este cea a comparațiilor

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 4 912 euro (24431lei).

Valoarea recomandată poate fi ajustată pozitiv sau negativ prin Hotărâre de Consiliu local.

Notă:

Toate cifrele sunt brute, nu conțin cheltuielile de regie ale potențialului cumpărător și nici TVA sau alte taxe plătibile la cedarea proprietății.

Concluzia evaluării se bazează pe scopul lucrării și pe ipotezele de evaluare anexate.

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciara și schitele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- La calculul valorilor clădirii nu s-a ținut cont de valoarea îmbunătățirilor aduse de către chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că :

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI





