

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu respectarea dreptului de preemțiune a unui teren din intravilan în suprafața de 1000 mp, identificat prin CF nr.33868 Forăști, categoria de folosință „curți construcții”, domeniu privat al comunei Forăști, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Forăști, județul Suceava ;

Având în vedere :

-referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forăști, județul Suceava, înregistrat sub nr.6007 din 20.07.2023 ;

-raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 6008 / 20 . 07. 2023 ;

-raportul comisiei de specialitate pentru programele de dezvoltare economico-socială, buget finanțate, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț înregistrat sub nr.6041 / 21.07.2023 ;

- HCL nr. 28 / 30.03.2023 privind aprobarea apartenenței la domeniul privat al comunei Forăști a imobilului teren situat în intravilan, în suprafața de 1.000 mp, categoria de folosință „curți construcții”, sat. Răși, 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. 33868 Forăști;

- art.1650 și următoarele din Legea nr. 287/ 17. 07. 2009 privind Noul Cod Civil, republicat ;

- art. 354, art. 355, art. 363 alin.(1), alin.(2), alin.(4) , art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- raport de evaluare din iunie 2023, evaluator ANEVAR, ing.Lena Pricopoaia ;

- contract de concesiune nr. 3089 din data de 03.10.2005 ;

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 prin licitație publică cu respectarea dreptului de preemțiune pentru titularul contractului de concesiune a unui teren în suprafața de 1.000 mp, identificat prin CF nr.33868 Forăști, sub nr. cadastral 33868, categoria de folosință „curți construcții”, teren situat în intravilanul comunei Forăști, aflat în domeniul privat al comunei Forăști, județul Suceava .

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR pentru terenul identificat la art. 1, conform Anexei nr1 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

(2) Prețul de pornire la licitație este de 14.205 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare și fișei mijlocului fix nr. inventar 205779.

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

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

Art.5.Vânzarea-cumpărarea se va face prin acte încheiate în formă autentică, iar cheltuielile de perfectare a actelor vor fi suportate de cumpărători .

Art.6. La data incheierii contractului de vanzare-cumparare a terenului, inceteaza efectele contractului de concesiune, iar compartimentul buget-finante va inregistra modificarile intervenite ca urmare a adoptarii hotararii .

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

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

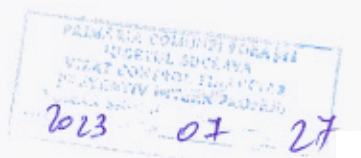
Președinte de ședință,

PETROV PETRU

Forăști , 27. 07. 2023
Nr. 81



Contrasemnează
Secretar general comuna,
Anişoara Enachi



SC „ART-EGO GROUP” SRL
Str. Republicii, nr. 215, Falticeni
(Cooperativa Zorile, et I)
Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului : J33/105/2005
Cod Unic de Înregistrare : 17151601
tel: 0744/485867



SR EN ISO 9001:2008
CERTIFICAT NR. 494/2/3/1



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA : Imobil - teren aferent in suprafata de 1000 mp

ADRESA: sat Rusi, comuna Forasti, CP 33868, jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forasti

iunie, 2023



Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 1000 mp, situat în intravilan sat Rusi, comuna Forști, județul Suceava.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. 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.

OPINIE ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren), la data de 30.06.2023, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

14 205 lei

(echivalent cu 2860 euro)

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

- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb leu/euro considerat este de 4,9634 lei, curs valabil la data evaluării (30.06.2023)
- Valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).



Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 1000 mp, situat în travilan comuna Forăști, sat Ruși, județul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forăști și se identifică cu CP 33868 a UAT Forăști. Pe teren se afla construcțiile C1-C5 proprietatea lui Andone Maria și Andone Fanica.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea instrăinării imobilului. Prezentă evaluare se adresează Comunei Forăști 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 Forăști și vecinătăți

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ.

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

- are ca proprietar comuna Forăști, conform Extras CF nr 17311/27.06.2023; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forăști conform Act administrativ/HCL 28/30.03.2023 emis de Consiliul local Forăști și Act administrativ/adeverință nr 2919/20.04.2023 emis de Primăria comunei Forăști. Terenul se identifică cu CP 33868/curți-construcții.
- Pe teren se afla construcțiile C1-C5 proprietatea lui Andone Maria și Andone Fanica.

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 ingradi 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 comunei Forasti, sat Rusi, intr-o zona centrala. Accesul principal la proprietate se face din drumul comunal.

Categoria de folosinta a terenului este curti-constructii (conform extras CF);

Date despre teren:

- Adancimea de inghet: - 1,10 m
- Zona seismică (conform NP100/ - 1/2013): IMR – 225 ani; $a_g = 0,20$ 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: DC-CP 33081
- La nord: CP 33850
- La vest: CP 30316
- La est: proprietate particulara

-

Teren – CP 33868

- Categoria de folosinta: curti-constructii
- Suprafata: 1000 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 Rusi.

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 eradul 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 vinzarii.**

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 efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzător lunii iunie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 30.06.2023.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 29.06.2023, 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 – 1000 mp, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai indelungat, datorita caracterului pietei imobiliare din zona.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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 trebuiesc 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 Forasti este în suprafață totală de 1000 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafata terenului : 1000 mp

Localizarea: intravilan comuna Forasti, sat Rusi, jud. Suceava

Categoria de folosință luată în calcul: arabil

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 freatice: 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 1000 = 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 + prăsit + 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 aplica un procent de corectie 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 :

$$V_p = 6\,600 \text{ lei} \times 10 \text{ ani} = 66\,000 \text{ lei} - \text{pentru } 1,0 \text{ hectare, adică } 6.60 \text{ lei/mp (echivalent } 1.33 \text{ euro/mp)}$$

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$1000 \text{ mp} \times 6.6 \text{ lei/mp} = 6600 \text{ lei (echivalent } 1330 \text{ euro)}$$

Evaluare prin metoda comparatiei directe de piata (anexa 4B)

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere oferta pe piața imobiliară, reflectată 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
- corectie

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	Rusi, intravilan	Oniceni, intravilan	Draguseni, intravilan	Dumbravita, intravilan
Suprafata, mp	1,000.00	5,000	3,314	1,656
Pret oferta (Eur/mp)		5.40	2.89	9.00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		5.40	2.89	9.00
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		5.13	2.75	8.55
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		4.87	2.61	8.12
Conditii de piata (data ofertei)	iunie, 2023	februarie 2023	februarie 2023	februarie 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		4.87	2.61	8.12
Zonarea	intravilan, centrala	intravilan, periferie	intravilan, periferie	intravilan, periferie
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		5.12	2.74	8.53
Acces	DC	DC	DC	DC
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		5.12	2.74	8.53
Destinatia (utilizarea) terenului	arabil, intravilan, posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitati de construire cu PUZ	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire
Valoarea corectiei		5%	0%	0%
Pret corectat		5.37	2.74	8.53
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	cu utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		5.10	2.60	8.10
Topografia terenului	plan	panta	panta	panta
Corectie procentuala		10%	10%	10%
Pret corectat		5.61	2.86	8.91
Total corectie neta, %		5%	0%	0%
Total corectie neta, EUR		0.27	0.00	0.00
Total corectie bruta, %		35%	30%	30%
Total corectie bruta, EUR		1.89	0.87	2.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				2.86
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)		9		2.86 €
Valoarea de	curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9634 lei			14.205 lei

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 2.86 eur/mp (se alege valoarea cu cea mai mare valoare); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : $1000 \text{ mp} \times 2.86 \text{ euro/mp} = 2860 \text{ euro}$ (14205 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 1000 mp	6600 lei=1330 euro	14205 lei=2860 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 comparatiilor

Valoarea recomandata de pornire a licitatiei în vederea vinzarii a terenului este de 2860 euro (14205lei). **Valoarea recomandata poate fi ajustata pozitiv sau negativ prin Hotarire 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:

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in cartea funciara si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar;
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- La calculul valorilor cladirii nu s-a tinut cont de valoarea imbunatatirilor aduse de catre chirias.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca :

- Afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional

- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluator ANEVAR



ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

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	Rusi, intravilan	Oniceni, intravilan	Draguseni, intravilan	Dumbravita, intravilan
Suprafata, mp	1,000.00	5,000	3,314	1,656
Pret oferta (Eur/mp)		5.40	2.89	9.00
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		5.40	2.89	9.00
Conditii de piata		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		5.13	2.75	8.55
Conditii de vanzare		de piata	de piata	de piata
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		4.87	2.61	8.12
Conditii de piata (data ofertei)	iunie, 2023	februarie 2023	februarie 2023	februarie 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		4.87	2.61	8.12
Zonarea	intravilan, centrala	intravilan, periferie	intravilan, periferie	intravilan, periferie
Valoarea corectiei		5%	5%	5%
Pret corectat		5.12	2.74	8.53
Acces	DC	DC	DC	DC
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		5.12	2.74	8.53
Destinatia (utilizarea) terenului	arabil, intravilan, posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitati de construire cu PUZ	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire
Valoarea corectiei		5%	0%	0%
Pret corectat		5.37	2.74	8.53
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	cu utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		5.10	2.60	8.10
Topografia terenului	plan	panta	panta	panta
Corectie procentuala		10%	10%	10%
Pret corectat		5.61	2.86	8.91
Total corectie neta, %		5%	0%	0%
Total corectie neta, EUR		0.27	0.00	0.00
Total corectie bruta, %		35%	30%	30%
Total corectie bruta, EUR		1.89	0.87	2.70
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				2.86
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				2.86 €
Valoarea de piata terenului				14.205 lei
curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9634 lei				



Teren intravilan

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	5,4 €	Deschidere stradala	80 m
Suprafață utilă	5000 m²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Construcții		

Descriere

Vând 50 ari teren intravilan, ideal pentru construcții, în Sat Oniceni, Comuna Forăști, Jud. Suceava.

Terenul este intabulat, delimitat pe toate cele patru laturi și liber de construcții sau anexe. Deschidere 80 de metri la stradă, acces la drum județean asfaltat.

Pe teren se află o fântână și aproximativ 8 ari de livadă pe rod.

Amplasare optimă pentru casă, parc fotovoltaic (post de transformare în imediata vecinătate, expunere sudică) sau alte destinații.

Preț 27000 euro.

Hartă

47°20'00.0"N 26°28'00.0"E

Comuna Forăști

View larger map

Directions

Comuna Forăști

Drum

Biserica
Temp

0721 602854

9.500 €

11 zile în urmă

Teren intravilan

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	2,87 €	Suprafață utilă	3314 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Teren intravilan 3300mp Draguseni Suceava, la 200-300 m de E 85 cu deschidere stradala de aprox 20m, posibilitate de racordare electrica si apa

Hartă

47°19'15.0"N 26°28'14.8"E

Comuna Forăști

View larger map

Directions



Control SERVICE
Auto Service MRS

Google

Map data © 2023 Terms of Use Report a problem

Savează

Distribuie

Proprietar

Direct proprietar verificat

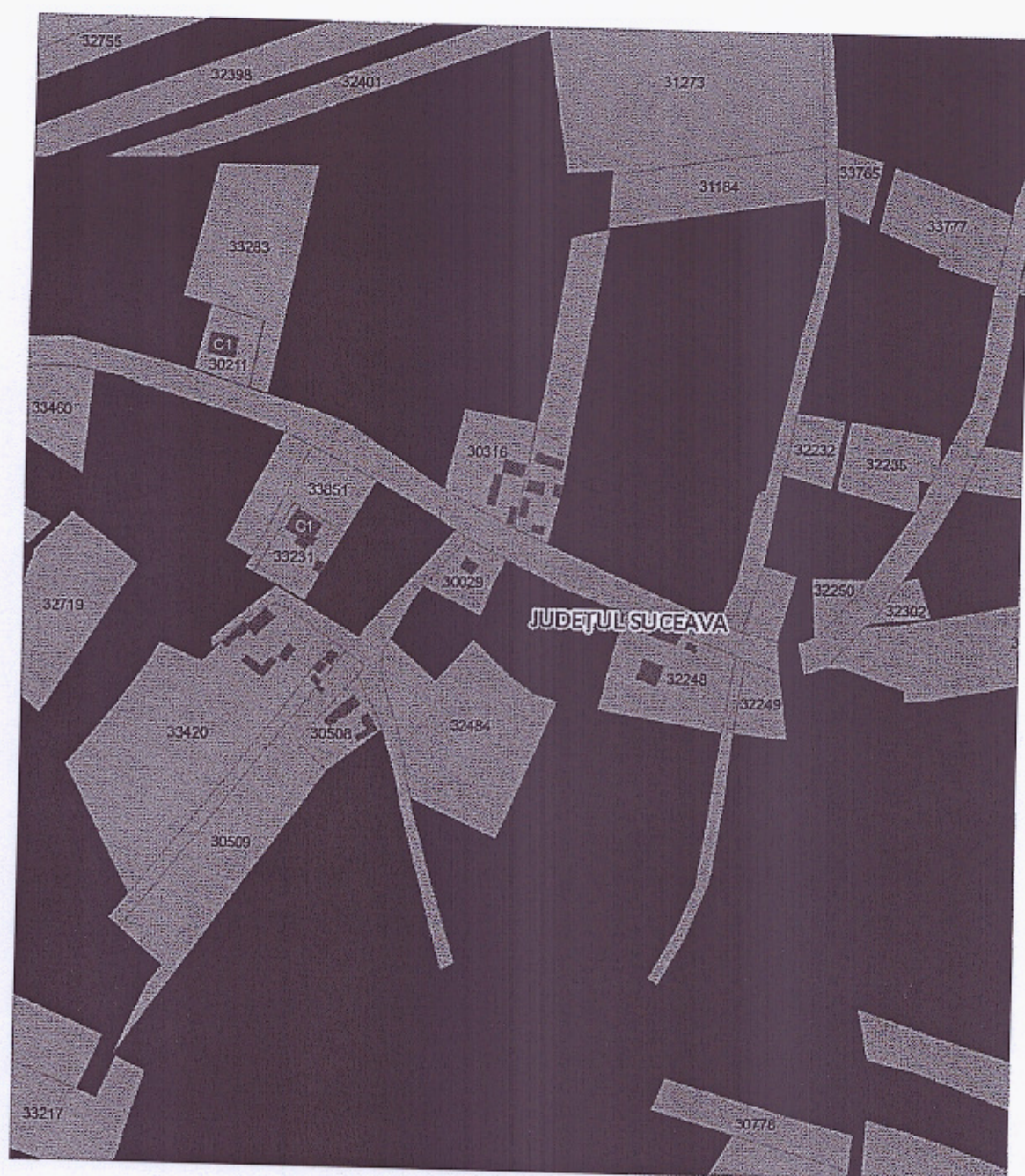
0745426936

Chat WhatsApp »

Postat pe: 10.02.2023

Actualizat pe: 10.02.2023

FOTOGRAFIILE IMOBILULUI





ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

- PROIECT-

HOTARARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică cu respectarea dreptului de preempțiune a unui teren din intravilan în suprafața de 1000 mp, identificat prin CF nr.33868 Forști, categoria de folosință „curți construcții”, domeniu privat al comunei Forști, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Forști, județul Suceava ;

Având în vedere :

-referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forști, județul Suceava, înregistrat sub nr.6007 din 20.07. 2023 ;

-raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 6008 / 20 . 07. 2023 ;

-raportul 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. 28 / 30.03.2023 privind aprobarea apartenenței la domeniul privat al comunei Forști a imobilului teren situat în intravilan, în suprafața de 1.000 mp, categoria de folosință „curți construcții”, sat. Ruci, comuna Forști, județul Suceava;

- HCL nr. 49/24.06.2021 privind aprobarea Regulamentului –cadru de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Forști, județul Suceava ;

- Extras de carte funciara pentru informare de la OCPI Suceava nr. 33868 Forști;

- art.1650 și următoarele din Legea nr. 287/ 17. 07. 2009 privind Noul Cod Civil, republicat ;

- art. 354, art. 355, art. 363 alin.(1), alin.(2), alin.(4) , art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- raport de evaluare din iunie 2023, evaluator ANEVAR, ing.Lena Pricopoaia ;

- contract de concesiune nr. 3089 din data de 03.10.2005 ;

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 prin licitație publică cu respectarea dreptului de preempțiune pentru titularul contractului de concesiune a unui teren în suprafața de 1.000 mp, identificat prin CF nr.33868 Forști, sub nr. cadastral 33868, categoria de folosință „curți construcții”, teren situat în intravilanul comunei Forști, aflat în domeniul privat al comunei Forști, județul Suceava .

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR pentru terenul identificat la art. 1, conform Anexei nr1 , parte integrantă din prezenta hotărâre .

(2) Prețul de pornire la licitație este de 14.205 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare și fișei mijlocului fix nr. inventar 205779.

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

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

Art.5.Vânzarea-cumpărarea se va face prin acte încheiate în formă autentică, iar cheltuielile de perfectare a actelor vor fi suportate de cumpărători .

Art.6. La data incheierii contractului de vanzare-cumparare a terenului, inceteaza efectele contractului de concesiune, iar compartimentul buget-finante va inregistra modificarile intervenite ca urmare a adoptarii hotararii .

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

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

Inițiator,

PRIMAR

Avramia Bradut

Avizat pentru legalitate

Secretar general al comunei,

Anișoara Enachi

Nr. 6006 / 20. 07. 2023/

