

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vânzării cu respectarea dreptului de preemțiune a unui teren
proprietate privată a comunei Forasti, județul Suceava, aferent imobilului casă de locuit,
situat în sat Tolesti

Consiliul Local al comunei Forasti, judetul Suceava ;

Avand in vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Forăști, județul Suceava, înregistrat sub nr.7525 din 03.10. 2023 ;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat sub nr. 7526 / 03 . 10. 2023 ;
- avizul comisiei de specialitate pentru programele de dezvoltare economico-sociala, buget finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protectia mediului, servicii si comert inregistrat sub nr.17 / 06.10.2023 ;
- HCL nr. 57 / 30.05.2023 privind aprobarea apartenentei la domeniul privat al comunei Forasti a imobilului teren din intravilan, in suprafata de 1000 mp, situat in sat Tolesti, comuna Forasti, judetul Suceava;
- HCL nr. 49/24.06.2021 privind aprobarea Regulamentului –cadru de vanzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Forasti, judetul Suceava ;
- Extras de carte funciara pentru informare de la OCPI Suceava nr. 33965 Forasti;
- art.1650 si urmatoarele din Legea nr. 287/ 17. 07. 2009 privind Noul Cod Civil, republicat ;
- art. 354, art. 355, art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- raport de evaluare din septembrie 2023, evaluator ANEVAR, ing.Lena Pricopoaia ;
- contract de concesiune nr. 1483 din data de 18.05.2001 ;

In conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

In 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 modificarile si completarile ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art 1. Se aprobă inițierea procedurii de vânzare, cu respectarea dreptului de preemțiune pentru titularul contractului de concesiune, a unui teren in suprafata de 1.000 mp, din care 395 mp categoria de folosinta „arabil” si 605 mp categoria de folosinta „CC” aferent imobilului casă de locuit, din sat Tolesti, identificat prin CF nr.33965 Forasti, sub nr. cadastral 33965, teren situat in intravilan, aflat in domeniul privat al comunei Forasti, judetul 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 14.305 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare si fișei mijlocului fix nr. inventar 205786.

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 cumpărarea terenului, se va trece la perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în condițiile legii; în caz contrar, vanzare: se va face prin licitatie publica, conform prevederilor legale in 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 încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune, iar compartimentul buget-finante va înregistra modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii .

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

Art.8. Primarul, compartimentul juridic și compartimentul buget-finante vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

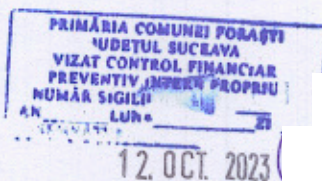
Președinte de ședință,

TIRNOVEANU VIOREL

Forăști, 12.10.2023
Nr. 100



Contrasemnează
Secretar general comuna,
Anișoara 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 Tolesti, comuna Forasti, CP 33965, jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forasti

septembrie, 2023

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia



REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren in suprafata de mp, situat in intravilan 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 29.09.2023, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

14 305 lei
(echivalent cu 2880 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 4,9746 lei, curs valabil la data evaluarii (29.09.2023)
- 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 in suprafata de 1000 mp, situat intravilan comuna Forasti, sat Tolesti, judetul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forasti si se identifica cu CP 33965 a UAT Forasti. Pe teren se afla constructiile C1-C4 proprietatea dlui Pinticanu.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea instrainarii imobilului. 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.

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 intreprinderilor – autor Sorin V. Stan
- Evaluari contabile patrimoniale – autor Margareta Trasca
- Legea contabilitatii nr 82/1991
- Indicii preturilor de consum furnizati de Comisia Nationala de Statistica
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing Gh Badescu
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Lucrari de specialitate „Expertiza tehnica”
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Forasti si vecinatati

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALA.

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

- are ca proprietar comuna Forasti, conform Extras CF nr 25465/15.09.2023; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forasti conform Act administrativ/HCL 57/30.05.2023 emis de Consiliul local Forasti. Terenul se identifica cu CP 33965/curti-constructii+arabil.
- Pe teren se afla constructiile C1-C4 proprietatea dlui Pinticanu.

Din informatiile aflate la dispozitia evaluatorului si potrivit discutiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusa nici unor restrictii sau limitari deosebite, restrictii contractuale, servituti, leasing, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de proprietate al acestuia, cu exceptia contractelor de inchiriere (in cazul vanzarii sau concesiunii, chiriei au drept de preemtiune conform Legii 215/2001, art 12, aliniatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in intravilanul 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; $a_g = 0,20$ 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: proprietate particulara
- La nord: proprietate particulara
- La vest: DC
- La est: proprietate particulara

Teren – CP 33965

- Categoria de folosinta: curti-constructii+arabil
- 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 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 vanzare 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 vanzare 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 (vanzare).

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 septembrie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 29.09.2023.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 21.09.2023, 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 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 1000 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : 1000 mp

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

Categoria de folosință luată în calcul: curți-construcții + 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 cerealică 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 = 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 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 :

$$1000 \text{ mp} \times 6.6 \text{ lei/mp} = 6600 \text{ lei (echivalent 1327 euro)}$$

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

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere ofertă 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
- corecție

GRILA DATELOR DE PIATA Evaluare prin tehnica comparației directe

ANEXA 1A - EVALUARE TEREN

ANEXA 4B

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Elemente de comparatie	Terenui evaluat	Proprietati comparabile		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
Localizare	Tolesti, 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)	septembrie, 2023	februarie 2023	februarie 2023	februarie 2023
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		4.87	2.61	8.12
Zonarea	intravilan, central	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, construit	arabil, intravilan, cu posibilitati de construire cu PUZ	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire	arabil, intravilan, cu posibilitate de construire
Valoarea corectiei		-5%	5%	-5%
Pret corectat		4.86	2.88	8.10
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		4.86	2.88	8.10
Topografia terenului	panta	panta	panta	panta
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Pret corectat		4.86	2.88	8.10
Total corectie neta, %		-10%	0%	-10%
Total corectie neta, EUR		-0.54	0.00	-0.90
Total corectie bruta, %		20%	20%	20%
Total corectie bruta, EUR		1.08	0.58	1.80
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 2				2.88
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				2.88 €
Valoarea de piata terenului				14,305 lei
		curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9746 lei		

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 2.88 eur/mp (se alege valoarea cu cea mai mare valoare); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : $1000 \text{ mp} \times 2.88 \text{ euro/mp} = 2880 \text{ euro}$ (14 305 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= 1327 euro	14305 lei=2880 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 in vederea vinzarii a terenului este de 2880 euro (14305lei).
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 în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile 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.

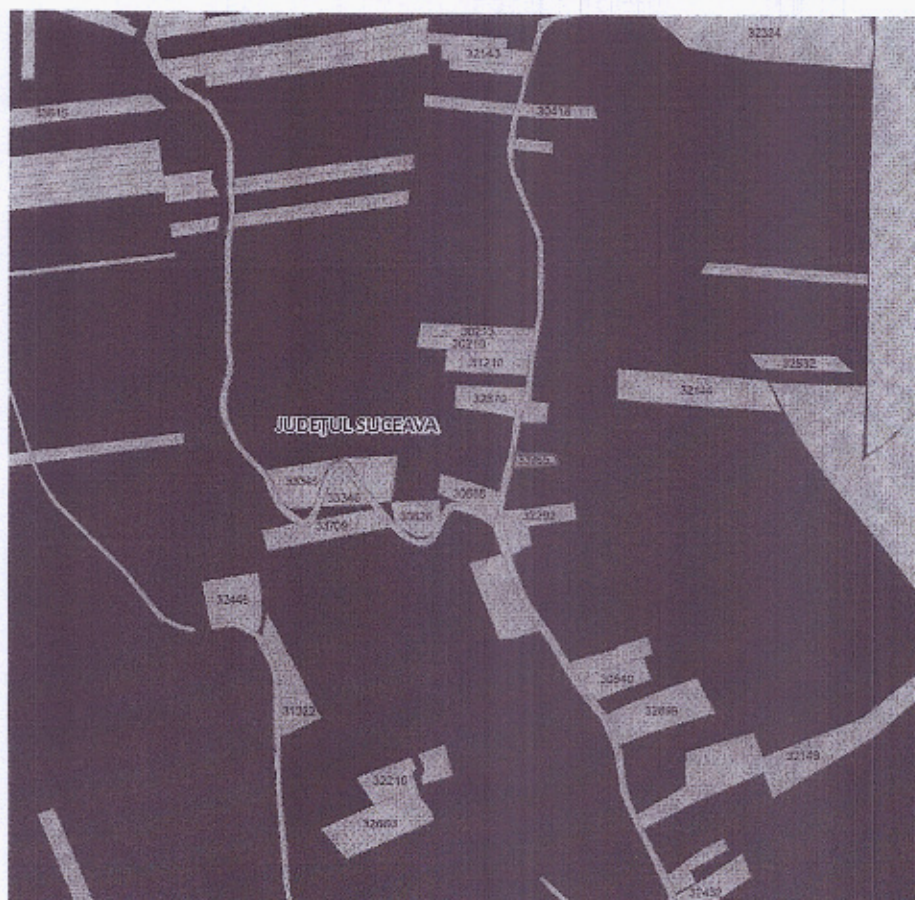
La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

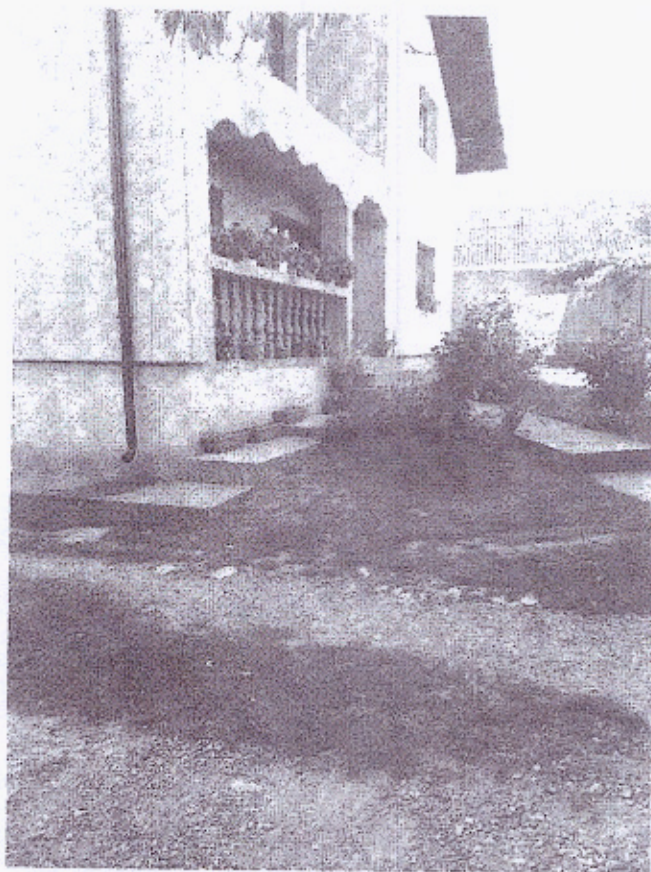
Evaluator ANEVAR

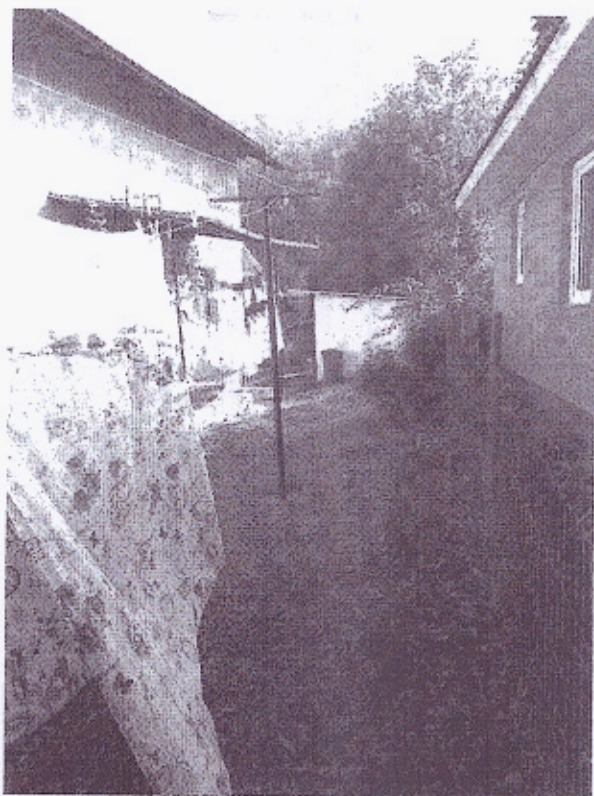
Ing. Lena Pricopoaia



FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI







Teren intravilan

Servicează o problemă

Detalii

Pret / m ² :	5.4 €	Deschidere stradala	80 m
Suprafata utila	5000 m ²	Clasificare teren:	intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Vând 50 ani teren intravilan, ideal pentru constructii, in Sat Onicenii, Comuna Forăști, Jud Suceava.
Terenul este intabulat delimitat pe toate cele patru laturi si liber de constructii sau anexe.
Deschidere 80 de metri la strada, acces la drum judetean asfaltat.
Pe teren se afla o fantana si aproximativ 8 ani de livada pe rod.
Amplasare optima pentru casa, parc fotovoltaic (post de transformare in imediata vecinatate, expunere sudică) sau alte destinatii.
Pret 27000 euro.

Harta

47°20'00.0"N 26°28'00.0"E

Comuna Forăști

Directiile

View larger map

0721 602854

9.500 €

11 zile in urma

Teren intravilan

Respecta regulile

Detalii

Pret / m ² :	3.87 €	Suprafata utila	3314 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

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

Harta

47°19'15.0"N 26°28'14.0"E

Comuna Forăști

Directiile

View larger map



Comuna BEREȘTEȘ
Auto Calitatea SERVICIILOR

Orizontale

© 2021 Google LLC. Toate drepturile rezervate. Imagini satelit: Google Earth, Imagini aeriene: Bing, Imagini stradale: Google Maps

Salvează

Destinați

Proprietar

Direct proprietar verificat

0745426936

Chat WhatsApp

Postat pe: 10.07.2021 Actualizat pe: 10.07.2021

Proiect



14.900 €

1/2

Alte imagi

Teren constructii de vanzare

Imagini prezent

Detalii

Preț / m ² :	6 €	Deschidere strada:	10 m
Suprafața utilă:	1650 m ²	Clasificare teren:	Infrastructura
Tip terenuri:	Constructie		

Descriere

Teren intravilan 1650 de metri cu deschidere la drum 10-10 metri drum asfaltat si statie de curatenie la poarta. si apa curenta pe strada Sat Dumbravita. Comuna Viciu Moldovei. Preț 5 mp. Pentru orice informații sunați si in WhatsApp pe whats app ma gasiti.

Interesat? Click

Facebook Instagram

FILTREAZĂ REZULTATELE

Se actualizează în timp

Preț (eur)

0 - 1000000

1000000 - 2000000

2000000 - 3000000

3000000 - 4000000

4000000 - 5000000

5000000 - 6000000

6000000 - 7000000

7000000 - 8000000

8000000 - 9000000

9000000 - 10000000

10000000 - 11000000

11000000 - 12000000

12000000 - 13000000

13000000 - 14000000

14000000 - 15000000

15000000 - 16000000

16000000 - 17000000

17000000 - 18000000

18000000 - 19000000

19000000 - 20000000

20000000 - 21000000

21000000 - 22000000

22000000 - 23000000

23000000 - 24000000

24000000 - 25000000

25000000 - 26000000

26000000 - 27000000

27000000 - 28000000

28000000 - 29000000

29000000 - 30000000

30000000 - 31000000

31000000 - 32000000

32000000 - 33000000

33000000 - 34000000

34000000 - 35000000

35000000 - 36000000

36000000 - 37000000

37000000 - 38000000

38000000 - 39000000

39000000 - 40000000

40000000 - 41000000

41000000 - 42000000

42000000 - 43000000

43000000 - 44000000

44000000 - 45000000

45000000 - 46000000

46000000 - 47000000

47000000 - 48000000

48000000 - 49000000

49000000 - 50000000

50000000 - 51000000

51000000 - 52000000

52000000 - 53000000

53000000 - 54000000

54000000 - 55000000

"Teren" in imobiliare din Foresti, Suceava. 1 teren pe satul Foresti

Salvează căutarea ta favorita

Interesat?

Interesat?

Interesat?

Foresti, Suceava

Avanturi



Teren foresti de 4100mp

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR

Preț 3 EUR



1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

1

1 - 1 din 1 Anunțuri

Recomandări proprietăți +15km de Forasti

Proprietar verificat



o lună în urmă

Teren intravilan

Suceava, Oniceni

5000 m² Intravilan 80 m Construcții

27.000 €

Vezi anunțul



Proprietar verificat



o lună în urmă

Teren intravilan

Suceava, Draguseni

3314 m² Intravilan Construcții

9.500 €

Vezi anunțul



Proprietar verificat



27 zile în urmă

Teren de 9200 m2 in ...

Suceava, Vadu Moldovei

9200 m² Extravilan Agricole

15.500 €

Vezi anunțul



Proprietar



4 luni în urmă

1/2

Teren constructii de v...

Suceava, Vadu Moldovei

1656 m² Intravilan 19 m Construcții

14.900 €

Vezi anunțul pe imobiliare.ro



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33965 Forasti

Nr. cerere	27688
Ziua	03
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare
100158917564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Tolesti, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33965	1.000	Teren neimprejmuit; Terenul este delimitat cu gard și limita conventionala

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25465 / 15/09/2023		
Act Administrativ nr. HCL 57, din 30/05/2023 emis de COSNISLIUL LOCAL AL COMUNEI FORASTI; Act Administrativ nr. 7387, din 27/09/2023 emis de Primaria comunei Forasti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA FORASTI, CIF:4326809, Domeniul Privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

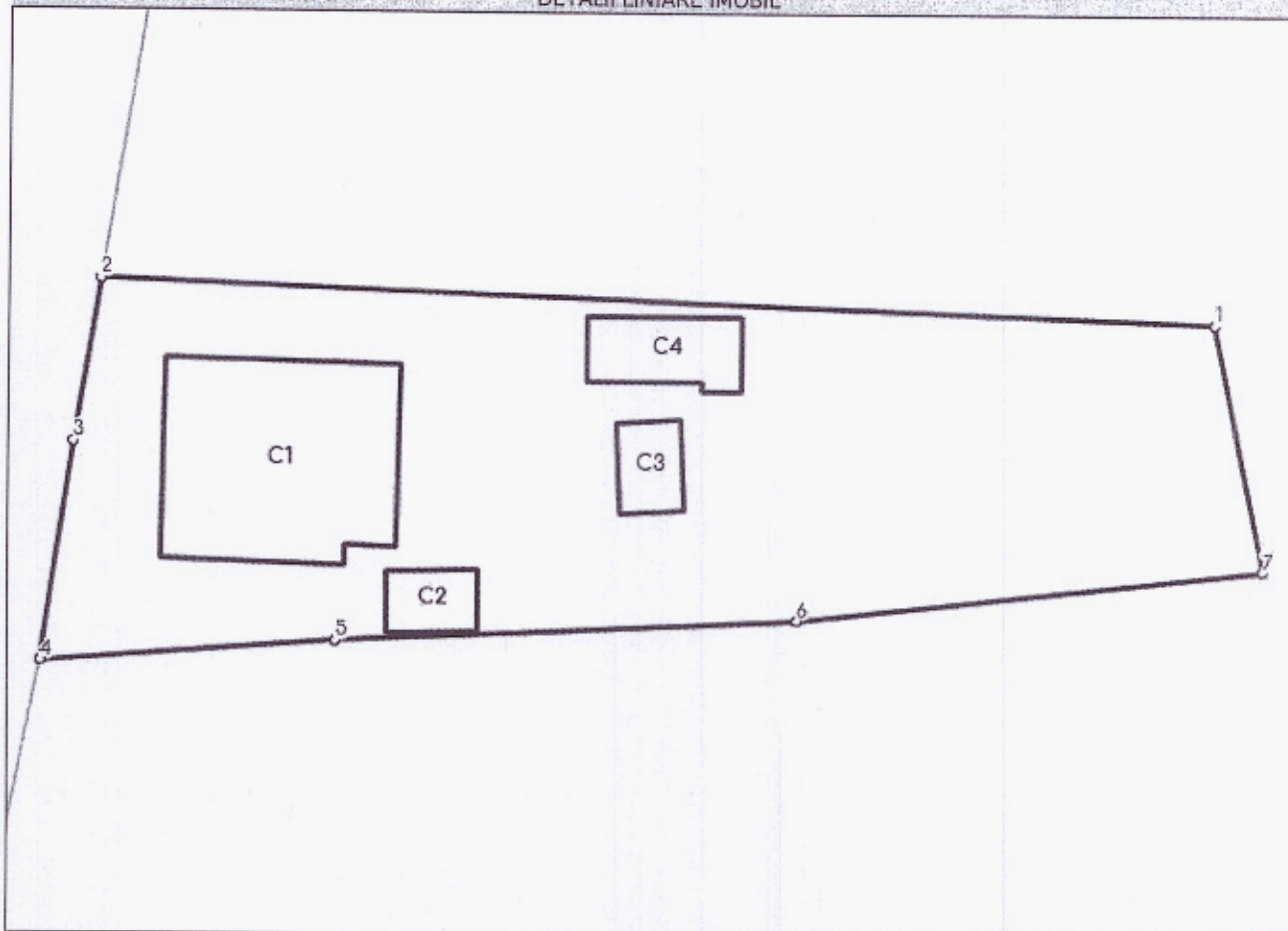
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33965	1.000	Terenul este delimitat cu gard si limita conventionala

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	605	-	-	-	
2	arabil	DA	395	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33965-C1	construcții de locuințe	122	Fara acte	S. construita la sol:122 mp; Locuinta, nu face obiectul prezentei lucrari
A1.2	33965-C2	construcții anexa	15	Fara acte	S. construita la sol:15 mp; Anexa, nu face obiectul prezentei lucrari
A1.3	33965-C3	construcții anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; Anexa, nu face obiectul prezentei lucrari
A1.4	33965-C4	construcții anexa	29	Fara acte	S. construita la sol:29 mp; Anexa, nu face obiectul prezentei lucrari

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	57.238
2	3	8.592
3	4	11.514
4	5	15.16
5	6	23.762
6	7	24.104
7	1	13.097

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/10/2023, 10:02