



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ȘIPOTE
CONSILIUL LOCAL ȘIPOTE

HOTĂRÂREA NR. 58 din 29 aprilie 2020

Privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 323,00 mp teren , identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru)

Consiliul Local al Comunei Șipote, județul Iași , întrunit în ședința ordinară din data de 29 aprilie 2020

Luând în considerare :

Referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre) semnat de către inițiatorul proiectului –Domnul Puiu Constantin ,înregistrat sub numărul 3209 din 23.04.2020 , privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 323,00 mp teren , identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru);

Raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort ,înregistrat sub numărul 3211 din 23.04.2020 , potrivit căreia se propune Consiliului Local Șipote însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 323,00 mp teren , identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru);

Având în vedere :

Prevederile art 129, alin (2) litera c)din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,

Prevederile art 290 , art 354, art 355 , art 364 alin (1) , din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ ,

Ținând seama de :

Raportul de evaluare numărul 3194/23.04.2020 întocmit de SC Protehnica Expert SRL , reprezentat prin evaluator membru expert ANEVAR Chiriac Florin ;

Proiectul de hotărâre numărul 3210 din 23 aprilie 2020 privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 323,00 mp teren , identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru);

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin.(1) alin.(2) ,alin(3) litera g)din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Avand in vedere propunerea primarului comunei Sipote in calitate de initiator al proiectului de hotarare inregistrat sub numărul 3210 din 23.04.2020;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ , cu modificările și completările ulterioare ;

Având în vedere avizul de legalitate numărul 3212 din 23.04.2020 privind aprobarea însușirii Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 323,00 mp teren , identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru);

Având în vedere Hotărârea consiliului Local Șipote numărul 75 din 29.08.2019 privind aprobarea Regulamentului referitor la măsurile metodologice ,organizatorice,termenele și circulația proiectelor de hotărâre/hotărârilor propuse/ adoptate la nivelul U.A.T,comuna Șipote,,județul Iași ;

Procesul-verbal încheiat în plenul Consiliului Local al comunei Șipote , înregistrat sub numărul 3394 din 29.04.2020 prin care se aprobă însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul în suprafață de 323,00 mp teren , identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru), cu un numar de 15Voturi pentru ,din numărul de 15 consilieri în funcție și prezenți la ședință 15consilieri ;

Având în vedere avizul comisiilor de specialitate 1,2, și 3 din cadrul Consiliului Local al comunei Șipote înregistrate sub numărul 3311 din 27.04.2020, avize emise în temeiul prevederilor art 136 alin (8) litera c) și art 141 alin (12) din ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ ;

În temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit.a) și art. 243 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**Membrii Consiliului Local al comunei Șipote ,Județul Iași,
întruniți în ordinară la data de 29 aprilie 2020
H O T Ă R Ă S C :**

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub numărul 3194 din 23.04.2020 , întocmit de expertul evaluator membru ANEVAR Chiriac Florin conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru terenul în suprafață de 323,00 mp, identificat cadastral T 24 ,P 1 (775-775/1) situat în Strada Luca Arbore nr 330 și înscrierea în evidențele contabile (Bloc centru)

Art.2.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul financiar contabil , administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului , care vor înregistra în evidența financiar – contabilă și în inventarul domeniului privat al comunei, toate modificările intervenite , ca urmare a adoptării prezentei hotărâri.

Art.3.Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului comunei Șipote în condițiile O.U.G. nr. 57/2019, în mod obligatoriu primarului comunei Șipote , compartimentului financiar contabil , administrare patrimoniu precum și Prefectului județul Iași , iar un exemplar se va afișa la afișierul local pentru aducere la cunoștință publică pe pagina de internet www.primariasipote.ro

Președinte de ședință ,
Consilier
Prăjanu Ioan



Contrasemnează pentru legalitate ,
conform art .140 din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019
Secretarul general al Comunei Șipote

Auexa ur. 1 la HCL ur 38/29.04.2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN



Proprietar: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI

Beneficiar: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI

Utilizator: COMUNA SIPOTE – JUD. IASI

Data raport: 22.04.2020

I. Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante
(SINTEZA RAPORTULUI):

- Obiectul evaluarii: **Teren intravilan, pe care este construit Bloc 1 (pozitia 30 din inventar, teren construit), in suprafata de 323 mp, situate in loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 330, jud. Iasi, aflat in proprietatea Comunei Sipote**

- Utilizator desemnat: **COMUNA SIPOTE – JUD. IASI**

Proprietar: **COMUNA SIPOTE – JUD. IASI**

Evaluator: **Chiriac Florin**

Data evaluarii **22.04.2020**

Data inspectiei: **08.04.2020**

Data raportului: **08.04.2020**

Dreptul de proprietate evaluat: Evaluatorul considera dreptul de proprietate deplin fara restrictii (raportul de evaluare este elaborat in ipoteza ca bunul este liber de sarcini), asa cum rezulta din documentele si din informatiile primite de la proprietar. Se considera ca bunul evaluat nu este grevat de sarcini. Proprietarul nu a prezentat extras de carte funciara la zi privind sarcinile inregistrate pentru bunul evaluat.

Scopul evaluarii: **Estimarea valorii de piata.**

Metode de evaluare utilizate: - **Abordarea prin piata**

- Tipul valorii estimate in prezentul Raport de evaluare este: "**VALOAREA DE PIATA**". - In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA** pt **Teren intravilan, pe care este construit Bloc 1 (pozitia 30 din inventar, teren construit), in suprafata de 323 mp, situate in loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 330, jud. Iasi**, se prezinta astfel:

VALOAREA DE PIATA = 8.00 Euro/mp echivalent 38.67 Lei/mp

- Valoarea nu contine T.V.A.

- Raportul a fost elaborat pe baza "**STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR**" – editia 2018.

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII:

II.1. Identificarea evaluatorului si competentei acestuia

Ing. Chiriac Florin – Evaluator autorizat ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) in specializarea EPI.

Adresa –E-mail: florin_0171@yahoo.com

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. In plus, certific ca nu am avut nici un interes prezent sau de perspectiva referitor la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Nu am o partinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare.

Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului.

Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari;

Nu a fost oferita asistenta profesionala persoanei care semneaza acest raport.

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele special prezentate si reprezinta analizele si concluziile mele profesionale si impartiale.

II.2. Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati:

Beneficiarul acestui raport de evaluare este - COMUNA SIPOTE, cu sediul in loc. Sipote, com. Sipote, jud Iasi.

Utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este COMUNA SIPOTE – JUD. IASI, prin reprezentantii sai desemnati in acest sens. Nici o alta persoana nu are dreptul de a utiliza acest raport daca nu are imputernicire.

II.3. Scopul evaluarii (utilizarea desemnata):

Scopul elaborarii acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piata a terenului, in vederea vinzarii catre proprietarii apartamentelor din bloc pentru a putea sa intabuleze apartamentele.

Evaluarea este valabila numai pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul de evaluare este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

II.4. Identificarea bunului imobil subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare este:

Teren intravilan, pe care este construit Bloc 1 (pozitia 30 din inventar, teren construit), in suprafata de 323 mp, situate in loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 330, jud. Iasi, aflat in proprietatea Comunei Sipote.



Evaluatorul considera dreptul de proprietate absolut(deplin) asupra bunului evaluat, fara restrictii. conform informatiilor primite de la proprietar, dreptul de proprietate nu este afectat de un alt drept subordonat sau sarcina. Se considera ca proprietarul detine pentru bunul evaluat, toate actele, avizele si autorizatiile necesare pentru a functiona si circula fara restrictii. Se considera ca sunt platite toate taxele si nu exista sarcini asupra drepturilor de proprietate care ar putea duce la restrictii de utilizare.

Evaluarea s-a realizat in acesta ipoteza, a dreptului de proprietate deplin.

Evaluatorul nu a facut verificari suplimentare asupra drepturilor de proprietate si considera informatiile primite ca fiind corecte. In orice alta situatie raportul de evaluare nu mai este valabil si va fi necesara o noua evaluare.

Nu s-a pus la dispozitia evaluatului documentatie cadastrala a terenului sau extras de carte funciara.

Un drept deplin asupra proprietății conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi ori de a dispune de proprietatea respectivă în orice moment fara restrictii, cu respectarea legislatiei.

II.5. Tipul valorii (premisele valorii):

Tipul valorii - Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

In acest raport este determinata **Valoare de piata**.

Valoarea de piată care este "suma estimată pentru un activ sau o datorie care ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere" – conform SEV 100 – Cadrul general din Standarde de evaluare ediția 2018.

Valoarea de piata este exprimată în lei si Euro.

II.6. Restrictii ale evaluarii:

Evaluarea este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport, respectiv in vederea vanzarii catre proprietarii apartamentelor din bloc pentru a putea sa intabuleze apartamentele.

Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi verificat in conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR (SEV 400 Verificarea evaluarii).

II.7. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului de evaluare:

Data la care este valabila valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este 08.04.2020

Inspectia bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a facut in data de 08.04.2020

Data raportului de evaluare este 22.04.2020.

II.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii:

Proprietarul a prezentat actele de proprietate:

- Inventaul bunurilor ce apartin domeniului privat al Comunei Sipote, jud. Iasi, unde la pozitia 30 este inregistrat acest teren;
- Referat nr 2740/01.04.2020 Primaria Sipote
- Contractul de prestari servicii nr 2973 din 13.04.2020 pentru servicii de evaluare terenuri unde sunt precizate terenurile ce urmeaza sa fie evaluate si adresele acestora;

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii bunului imobil subiect, Primăria Comunei Sipote, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

II.9. Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea:

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informații, în unele cazuri neavând competența profesională necesară (în cazul legalității actelor de proprietate).

Sursele de informații utilizate au fost:

- date culese direct de la proprietar;
- informații de la firme de prestări servicii specializate și de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor utilizate în raport;
- reviste și publicații specializate
- Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2018;

Mentionăm că nu s-au făcut verificări suplimentare asupra drepturilor de proprietate și nici verificări suplimentare asupra stării tehnice a clădirii de ex. Expertize tehnice.

Evaluatorul consideră informațiile primite reale, corecte și suficiente pentru elaborarea raportului de evaluare.

II.10. Ipoteze și ipoteze speciale:

- Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- S-au preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare. Proprietarul bunurilor subiect este direct răspunzător de datele referitoare la dimensiuni, suprafețe, date PIF, renovări/reabilitări, materiale utilizate și alte informații relevante despre bunurile subiect ale evaluării;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;



- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.

- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;

- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;

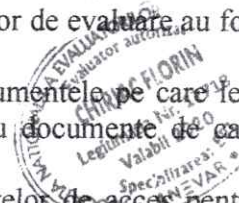
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.

- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.

- Evaluatorul a examinat Planul imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Surse de informare:

- Toate informatiile legate de proprietate au fost furnizate de către client.
- Informatii suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte si de încredere. Se considera ca nu a fost omisa in mod deliberat nici o informatie relevanta si care a fost disponibila;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii datelor furnizate de client si tertе persoane;



- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării

Dreptul de proprietate:

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimată de evaluator în urma analizării actelor de proprietate prezentate în copie de către beneficiar;

- Nici o opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

- Evaluatorul nu a efectuat verificări suplimentare referitoare la legalitatea documentelor prezentate și le confidă reale și corecte.

Litigii:

- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal;

- Se presupune că există sau pot fi obținute toate autorizațiile necesare funcționării;

- În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia.

Condiții de funcționare, măsuratori:

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți care sunt inaccesibile sau acoperite; în consecință, acele părți au fost considerate a fi în stare tehnică bună și nu se validează integritatea acestora;

- Se presupune că bunul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de funcționare;

- În cazul în care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport își pierd valabilitatea;

- Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de beneficiar și producător.

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.

Conflict de interese:

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunoștințele și competența necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de bun mobil;

- Evaluatorul acționează ca evaluator independent și nu are niciun conflict de interese legat de pregătirea acestei evaluări.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat.

Factori externi:

- Evaluatorul a luat în considerare factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de care el a avut cunoștința; modificarea acestora în timp poate duce la modificarea valorii de piață.

II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop;

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

- Raportul de evaluare și concluziile asupra valorii și bunului supus evaluării sunt valabile numai la data evaluării;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.



- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului când o asemenea alocare a fost prevăzuta in raport;
- Prezentul raport de evaluare, in totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la continutul sau nu pot fi folosite sau incluse intr-un document publicat, circulara sau lucrare si nici publicate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul utilizare sau de publicare a acestuia;
- Valoarea obtinuta in acest raport nu este valida pentru scopuri de asigurare a bunului evaluat.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate referitor la modificari neautorizate aduse raportului de evaluare
- Orice reproducere este nula de drept si de fapt si recomandam sa nu fie luata in considerare.
- Raportul de evaluare este valabil numai daca are semnatura originala.
- Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competenta si având cunoștințele necesare si nu accepta responsabilitatea pentru acesta si concluziile sale decât fata de beneficiar;
- Evaluatorul nu accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta;
- Orice valori estimate in prezentul raport se aplica bunului imobil ca întreg;

II.12. Declaratia conformitati evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor:

- Analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR, cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- Cadru legal – Legislatia in vigoare
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională si are experiența si competenta necesara evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;

II.12. Descrierea raportului:

Raportul de evaluare prezent este un raport scris ce are ca obiect stabilirea valorii de piata a terenului.

Raportul a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – editia 2018.

III. Prezentarea datelor:



III.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare:

Șipote este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată din satele Chișcăreni, Hălțeni, Iazu Nou, Iazu Vechi, Mitoc și Șipote (reședința).

Comuna este situată în marginea de nord a județului, la limita cu județul Botoșani, pe malurile râului Miletin (care formează aici lacul Hălțeni) și al afluentului său Recea, în partea central-sudică a Câmpiei Moldovei. Este străbătută de șoseaua județeană DJ282, care o leagă spre sud de Gropnița, Movileni, Horlești, Rediu și Iași și spre nord în județul Botoșani de Răuseni, Hlipiceni, Todireni, Albești, Trușești (unde se intersectează cu DN29D), Dângeni, Hănești, Vlăsinești, Săveni (unde se intersectează cu DN29), Drăgușeni, Coțușca și Rădăuți-Prut (unde se termină în DN24C). La Șipote, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ282B, care o leagă spre est de Andrieșeni și Bivolari (unde se termină în DN24C) și spre vest de Plugari și mai departe în județul Botoșani de Prăjeni și Flămânzi (unde se termină în DN28B). Tot din DJ282 la Hălțeni se ramifică șoseaua județeană DJ282C, care duce spre est la Vlădeni și Țigănași (unde se termină în DN24C).[4]

Se învecinează:

- spre nord cu comuna Răuseni din județul Botoșani;
- spre est: Andrieșeni;
- spre sud-est: Vlădeni;
- spre sud: Gropnița și Fântânele;
- spre vest: Plugari.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Șipote se ridică la 5.384 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.820 de locuitori.

Mijloacele de transport în comun sunt de tip maxi taxi.

Unități de învățământ sunt la 200 m – școală gimnazială.

Instituțiile de cult sunt în apropiere.

Instituții guvernamentale sunt la 500 m - Primăria comunei, Poliția rurală.

Există rețea urbană de energie electrică, apă, canalizare, telefonie, cablu TV prin fibră optică și internet.

Avantajele zonei sunt considerate: liniștea comunei, amenajarea și infrastructura mulțumitoare, gradul redus de poluare și infracționalitate, multitudinea spațiilor verzi, precum și creșterea în ultimii ani ai gradului de absorbție al investitorilor în zonă.



Dezavantajele zonei pot fi considerate: populație preponderent de vârstă a III a.

III.2. Descrierea situației juridice:

Conform documentelor prezentate pentru atestarea dreptului de proprietate, în copii necertificate, proprietatea imobiliară **Teren intravilan, pe care este construit Bloc 1 (poziția 30 din inventar, teren construit), în suprafața de 323 mp, situate în loc. Sipote, com. Sipote, str. Luca Arbore nr. 330, jud. Iasi**, este liberă de sarcini; ea aparține prin drept de proprietate deplin Comunei Sipote, dovedit prin documentele puse la dispoziția evaluatorului și atasate prezentului raport de evaluare. Nu a fost prezentat extras de carte funciara sau documentație cadastrală a terenului din care să rezulte indicatorii cadastrali ai acestuia.

III.3. Descrierea terenului:

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 08.04.2020, în prezența reprezentantului primăriei Sipote ing. Surugiu Gabriel George. La această dată s-a vizitat proprietatea imobiliară, a fost identificată pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, s-a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine, ocazie cu care s-au făcut fotografii (atașate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării. La deplasarea în teren, au rezultat următoarele aspecte:

- ✓ Terenul este situat în intravilanul comunei Sipote;
- ✓ Categoria de folosință : residential, pe teren este construit Blocul 1 de locuințe;
- ✓ Forma este regulată și este bine delimitat față de vecinătăți prin limita exterioară a trotuarului blocului;
- ✓ Terenul este plan și are acces în vecinătatea imediată la un drum public (DJ 282);
- ✓ Terenul deține utilități, respectiv alimentare cu apă și electricitate;
- ✓ Zona în care se află terenul este mediu circulată iar nivelul fonic este acceptabil;
- ✓ Gradul de poluare este la un nivel scăzut;
- ✓ Drumul de acces este drum asfaltat iar iluminatul stradal există;
- ✓ Ambientul este liniștit și civilizat.

III.4. Istoricul proprietății subiect

Nu se cunoaște un istoric al tranzacțiilor cu proprietatea subiect.



IV. Analiza pieței imobiliare

IV.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea subiect de tip teren intravilan amplasat într-o zonă rezidențială, centrul localității Sipote, cu utilizare rezidențială. Accesul se face din DJ 282, drum asfaltat cu trotuare amenajate. Utilitățile zonei sunt rețea de energie electrică și rețea de apă.

Calitatea vecinătății se reflectă prin multitudinea de locuințe construite în zona, magazine, școală, etc.

IV.2. Delimitarea pieței specifice

Delimitarea pieței specifice se referă la piața terenurilor rezidențiale, amplasate în mediu rural.

IV.3. Analiza cererii

Profilul cumpărătorului în zona rurală Sipote, se conturează în jurul terenurilor intravilane, cu suprafață între 350 – 1000 mp. Puterea efectivă de cumpărare este limitată de forța de cumpărare scăzută, precum și de ponderea mare a populației de vârstă a III a.

Tendința viitoare pe termen mediu și lung se preconizează a fi una mai mare, datorită multitudinii caracteristicilor pozitive ale terenurilor din zonă și ambiantului nepoluat.

IV.4. Analiza ofertei

În urma analizei pieței specifice terenurilor rezidențiale din zona rurală s-a identificat o ofertă de terenuri intravilane mici.

Conform pieței, prețurile la astfel de terenuri se situează între 5-10 euro/mp. Pe parcursul anului 2019 - 2020 prețurile terenurilor de acest tip au avut o mică tendință de creștere. Oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect este în stagnare.

IV.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Cererea marginală (cererea minus oferta) scoate în evidență o piață a vânzătorului, oferta fiind mai mică decât cererea.



În concluzie, din datele prezentate de către site-ul imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, se constată o tendință de ușoară creștere a prețurilor.

Tendința, pe termen scurt și mediu, este de creștere foarte ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare, inclusiv a terenurilor intravilane cu utilizare rezidențială.

VI. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Caracteristicile terenului subiect îl clasează pe această printe favorite în topul proprietăților oferite pe piața zonei, datorită caracteristicilor superioare pe care le prezintă în comparație cu restul ofertelor de pe piață.

Chiar pe o piață a vânzătorului, un astfel de teren ar avea șanse de a fi vândut în condiții avantajoase după o perioadă medie de marketing spre deosebire de terenurile asemănătoare aflate într-o zonă mai periferică și fără acces la strada principală, care ar putea fi vândute doar în cazul unui discount semnificativ.

V. Analiza celei mai bune utilizări:

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată în acest moment, este utilizarea rezidențială.

Prin prisma criteriilor ce definesc CMBU, utilizarea rezidențială este:

- este permisă legal
- este fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

VI. Evaluarea terenului:

VI.1. Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață (comparația directă) – este procesul de obținere a unor indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.



Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul apelează la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care există informații suficiente.

În vederea aplicării metodei se considera ca terenul este liber, astfel au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Comparabile identificate în piață:

Comp.	ZONA	Terenuri		Observații
		Pret Euro/mp	Suprafața (mp)	
1	Loc. Satu-Nou, com. Belcești, jud. Iași	8.00	2000,00	Vand teren intravilan cu suprafața de 2000 mp cu latime de 40 x 50 metri, cu 2 parti la drum. Terenul se afla în Satu Nou, Comuna Belcești, aproape de Biserica Satu-Nou Sfântul Nicolae. Dispune de loc de casa și este cultivat cu pomi fructiferi altoiți (meri, ciresi, pruni, visini, caisi, piersici) și vita de vie altoită (soiul chardonay), toate sunt pe rod. Pret 8 euro mp, pret fix.
2	Loc. Sarca, com. Sarca, jud. Iași	6.95	1252.00	Teren ideal pentru construit casa/vila, situat la strada secundară, în imediată apropiere a DE 583, cu stalp de electricitate, împrejmuit cu gard și posibilitate de racordare la apă și gaze, drum pietruit, la 10 min de mers de gara Sarca și la 7 min de Școală.
3	Loc. Badeni, com. Badeni, jud. Iași	6.00	1800.00	Teren intravilan în centrul satului Badeni, lângă fostul magazin satesc, la drumul principal. Pret 6€ mp

Caracteristicile, datele de comparație si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar, după cum urmează:

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	1 EURO = 4.8338 lei			
	DE EVALUAT	COMPARABIL Ă 1	COMPARABIL Ă 2	COMPARABIL Ă 3
PREȚ DE OFERTARE/VĂNZARE	Euro/mp	8.00	6.95	6.00
TIP TRANZACTIE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Ajustare pentru negociere	-5%	-0.40	-0.35	-0.30
PREȚ Ajustat		7.60	6.60	5.70
Dreptul de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare pt.dr.de propr. transmis %		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		7.60	6.60	5.70
Condiții de finanțare	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		7.60	6.60	5.70
Condiții de piață	Aprilie 2020	Aprilie 2020	Aprilie 2020	Aprilie 2020
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		7.60	6.60	5.70
Condiții de localizare	loc. Sipote, str.Luca Arbore nr.330	inferioara	inferioara	inferioara
Ajustare %		5.00	5.00	5.00
Ajustare		0.38	0.33	0.29
PREȚ Ajustat		7.98	6.93	5.99
Caracteristici fizice, suprafata mp	323	2000	1252	1800
Ajustare %		10.00	5.00	10.00
Ajustare		0.80	0.35	0.60
PREȚ Ajustat		8.78	7.28	6.58
Forma terenului	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara	dreptunghiulara
Ajustare %		0.00	0.00	0.00
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		8.78	7.28	6.58
Utilitati	apa, curent electric	idem	idem	idem
Ajustare %		0.00	0.00	0.00
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		8.78	7.28	6.58
Acces la drum	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit

Ajustare %		10.00	10.00	10.00
Ajustare		0.88	0.73	0.66
PREȚ Ajustat		9.66	8.01	7.24
Destinatie (utilizare teren)	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustare %		0.00	0.00	0.00
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		9.66	8.01	7.24
Topografie	drept	drept	drept	drept
Ajustare %		0.00	0.00	0.00
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		9.66	8.01	7.24
Deschidere la drum	peste 20 m	idem	idem	idem
Ajustare %		0.00	0.00	0.00
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		9.66	8.01	7.24
Componente nonimobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		9.66	8.01	7.24
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		9.66	8.01	7.24
Ajustare totală brută		2.06	1.40	1.54
Ajustare totală brută în procente		27.05%	21.28%	27.05%
VALOAREA PROPUȘĂ euro	8.01	pentru min Ajustare proc bruta	21.28%	COMPARABIL Ă 2
VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp	38.71			
VALOAREA PROPUȘĂ Euro/mp	8.01			
VALOAREA PROPUȘĂ Lei	12501.75	VALOAREA PROPUȘĂ Euro		2586.32
*NOTA; Aceasta ajustare (5%) nu este considerata o Ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii. Valoarea ajustarii a fost stabilita prin discutii telefonice).				
Elemente de comparatii		Corectii:		
Dreptul de proprietate transmis		Nu s-au facut ajustari, dreptul de proprietate transmis este integral.		
Condiții de finanțare		Se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele		
Condiții de piață		Nu se fac corectii, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata - aceeasi perioada a evaluarii		
Condiții de localizare		Comparabila 1, 2, 3- Ajustare de 5 % datorita pozitionarii inferioare fata de terenul evaluat;		

Caracteristici fizice, suprafața mp	Comparabila 1,3 - Ajustare de 10% datorita suprafeței mai mari de teren; Comparabile 2 Ajustare de 5% datorata suprafeței mai mari de teren;
Forma terenului	Nu s-au aplicat corectii, terenurile au forma regulata;
Utilitati	Nu s-au aplicat corectii, terenurile au utilitati identice;
Acces la drum	Comparabila 1, 2, 3- Ajustare de 10 % datorita faptului ca terenurile au acces la drumuri pietruite;
Destinatie (utilizare teren)	Nu s-au aplicat corectii, terenurile au destinatie rezidentiala;
Topografie	Nu s-au aplicat corectii, terenurile sunt drepte;
Deschidere la drum	Nu s-au aplicat corectii, terenurile au deschidere la drum acces peste 20 ml;
Componente nonimobiliare	Nu s-au aplicat corectii, nu s-au identificat componente nonimobiliare care sa afecteze valoarea terenului.
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu s-au aplicat corectii, nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare.

Analizând valorile obtinute ale comparabilelor și ajustările aplicate asupra prețurilor acestora, se constată că terenul comparabil 2 are caracteristicile cele mai apropiate de terenul subiect, această comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mica și numărul ajustărilor cel mai mic. Prin urmare, se poate concluziona că valoarea de piață a terenului analizat, obtinuta prin Abordarea prin piata, este de 8.01 Euro/mp – rotunjit 8.00 Euro/mp, la nivelul prețului ajustat al terenului comparabil 2.

Valoare de piata, Abordarea prin piata	8.00 Euro/mp echivalent 38.67 Lei/mp
---	---

Pentru evaluarea terenurilor se mai utilizeaza si metodele:

- metoda extractiei de pe piata
- metoda alocarii
- metoda capitalizarii venitului
- metoda reziduala
- metoda capitalizarii rentei funciare
- metoda parcelarii si dezvoltarii

Aceste metode nu sunt adecvate in acest caz, avand in vedere, informatiile disponibile in piata, particularitatile si pozitionarea terenului evaluat.

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, in scopul dobandirii sigurantei ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

Valorile rezultate în urma abordării sunt:

- **ABORDAREA PRIN PIATA = 8.00 Euro/mp echivalent 38.67 Lei/mp**

Criteriile pentru estimare finală a valorii, sunt următoarele:

- Adecvarea - prin acest criteriu, se analizează cat de pertinenta este fiecare metodă în concordanță cu scopul si utilizarea evaluării.

- Precizia - este masurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a bunurilor mobile.

Referitor la corectitudinea datelor și calculelor prezentate în raport, acestea prezintă o precizie mărită, fiind verificate și analizate din mai multe surse.

- Cantitatea și calitatea datelor – este influențată de adecvarea și precizia informațiilor prezentate în raport.

În cazul de față, cantitatea și calitatea datelor au fost suficiente pentru estimarea valorii de impozitare a bunului mobil evaluat.

Abordarea aplicata	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Piata	+	+	+

✦ **Precizări suplimentare::**

- valorile au fost estimate pe baza informatiilor si ipotezelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente imparțiale privite din optica aplicarii lor într-un mediu care promovează transparența si minimizează influența oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si condițiile limitative enuntate în raport.

EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac

Stampa: EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
CHIRIAC FLORIN
Legitimă Nr. 17718
Valabil 2020
Spec. ANEVAR

ANEXE:

- Fotografii proprietate;
- Acte proprietate teren;
- Informatii extrase din piata: COMPARABILE

Fotografii proprietate:

