

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA FORASTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilului teren în suprafață de 50.000 mp, categoria de folosință fanete, domeniu privat al comunei Forăști, situat în extravilanul comunei Forăști

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 04.09.2024;
 - raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 6008 / 04.09.2024;
 - avizul comisiei de specialitate pentru programele de dezvoltare economico-socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultura, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț;
 - HCL nr. 52 /20.08.2024 privind aprobarea apartenenței la domeniul privat al comunei Forăști a imobilului teren în suprafață de 50.000 mp, categoria de folosință fanete, situat în extravilanul comunei Forăști;
 - 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.34237 / 25.09.2024;
 - art.1650 și următoarele din Legea nr. 287/ 17.07.2009 privind Noul Cod Civil, republicat;
 - art. 310 alin. (1), alin.(2) lit. a), lit.b), art. 354, art. 355, art. 363 alin.(1), alin.(2), alin.(4) coroborate cu cele ale art. 346 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
 - raport de evaluare extrajudiciară din septembrie 2024, evaluator ANEVAR, ing Lena Pricopoaia;
- 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 vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren în suprafață de 50.000 mp, categoria de folosință fanete, domeniu privat al comunei Forăști, situat în extravilanul comunei Forăști, identificat prin CF nr.34237 Forăști sub nr. cadastral 34237, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea terenului identificat la articolul precedent, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR pentru terenul identificat la art. 1, constituie Anexa 2, parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4. Prețul de pornire la licitație este de 44.767 lei, preț stabilit conform Raportului de evaluare și fișei mijlocului nr. inventar 205916.

Art.5. Se împuternicește Primarul comunei Forăști să reprezinte comuna Forăști pentru perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în condițiile legii.

Art.6. Primarul comunei, compartimentul buget-finanțe vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Forăști, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Forăști, Instituției Prefectului - Județul Suceava.

Art. 8. Prezenta hotărâre va intra în vigoare la data aducerii la cunoștință publică .

Președinte de ședință,

TIMOFTE COSTEL

Forăști, 26 .09. 2024



Contrasemnează
Secretar general comuna,
Anișoara Enachi





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



SR EN ISOCEI 17021-20015
CERTIFICAT NR. SM 016



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA : Imobil - teren aferent in suprafata de 50 000 mp

ADRESA: extravilan Forști (locul peste Holm), CP 34237, comuna Forști, jud. Suceava

DESTINATIE IMOBILE : teren

PROPRIETAR: Comuna Forști

Septembrie, 2024

Evaluator ANEVAR

Ing. Lena Pricopoaia

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării: Imobil - teren în suprafața de 50 000 mp, situat în extravilan Forști (locul numit „peste Holm”), comuna Forști, județul Suceava.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării terenului. Prezenta 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 09.09.2024, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

44 767.00 lei

(9000 euro)

Adică: (0.89 lei/mp)

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 4,9741 lei, curs valabil la data evaluării (09.09.2024)
- 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 50 000 mp, situat în extravilan Forști (locul numit „peste Holm”), comuna Forști, județul Suceava.

Terenul este proprietatea comunei Forști și se identifică cu CP 34237 a UAT Forști.

SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

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

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

Elemente consultative:

- Standardele de Evaluare SEV

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri

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

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

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

Studiul pieței imobiliare pentru comuna Forști și vecinătăți

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ.

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

- are ca proprietar comuna Forști, conform Extras CF nr 26594/22.08.2024; terenul face parte din domeniul privat al comunei Forști conform Act administrativ/hotarire nr 52/20.08.2024, Adeverința nr 6444/21.08.2024. Terenul se identifică cu CP 34237.

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 îngreuna dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția

contractelor de inchiriere (in cazul vinzarii sau concesiunii, chiriei au drept de preemtiune conform Legii 215/2001, art 12, alineatul 3).

AMPLASAREA PROPRIETATII. ACCES.

Proprietatea este amplasata in extravilanul comunei Forasti-locul „peste Holm”, linga limita cu comuna Vadu Moldovei , intr-o zona periferica.

Accesul principal la proprietate se face din drumul de exploatare aflat pe latura estica.

Categoria de folosință a terenului este finat (conform extras CF).

Terenul se afla pe limita cu comuna Vadu Moldovei.

Date despre teren:

- Adâncimea de îngheț : - 1,10 m
- Zona seismică (conform NP100/ - 1/2013) : IMR – 225 ani; $a_g = 0,20 \text{ g}$; $T_e = 0,7$
- Zona eoliană (conform CR 1-1-1/2012) : IMR – 50 ani; $V_v = 23 \text{ m/sec}$; $q_{ref} = 0,6 \text{ kPa}$
- Zona de înzăpezire (conform Cod CR 1-1-3-2012) : IMR – 50 ani; $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/mp}$

Vecinatati:

- La nord: proprietati particulare
- La sud: proprietati particulare
- La est: drum exploatare
- La vest: capete ogoare-comuna Vadu Moldovei

Teren – CP 34237

- Categoria de folosinta: finat
- Suprafata: 50 000 mp
- Acces: drum exploatare

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 periferica/extravilan a comunei Forasti.

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 mai 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în data de 09.09.2024.

INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Lena Pricopoaia in 05.09.2024, in prezenta proprietarilor. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, etc.

IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Continutul și forma raportului sunt realizate la cererea finantatorului care este și destinatarul lucrării. Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru teren - 50000 mp, este posibil ca proprietatea sa necesite un timp de expunere mai îndelungat, 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 bună 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 bună 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 50000 mp;

Evaluarea terenului prin metoda economica 1 – ANEXA 4A

CARACTERISTICI:

Suprafața terenului : **50000 mp**

Localizarea: extravilan comuna Forăști, (locul peste Holm), jud. Suceava

Categoria de folosință luată în calcul: finat

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 freactice: cca 3,00 m

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

- natura terenului din punct de vedere pedologic – teren cu clasa de fertilitate 5;
- zona cerealică și cultura specifică zonei, care va sta la baza stabilirii cuantumului producției, inclusiv media multianuală a precipitațiilor ;
- nivelul apei freactice ; la peste 5 m

Elementele determinante pentru stabilirea costurilor lucrărilor de exploatare :

- cheltuielile de producție se consideră în general la nivelul a 40% din valoarea producției brute
- pentru terenuri cu panta mai mare de 5% se corectează valoarea cu un coeficient K ;
 $K1 = 5\%$ pentru terenuri cu panta între 6-12%
 $K2 = 15\%$ pentru terenuri cu panta peste 12%

- a) Valoarea brută a producției de masă verde pe hectar (media)- pentru terenul studiat :1,0 tone /ha
 - prețuri medii pe piața liberă : 1000 lei/tonă (0.10 lei/kg)

Valoarea brută/ ha : 2.0 tone/ha x 1000 lei/tonă = 2000 lei lei/ha

- b) Valoarea cheltuielilor de producție :
 - cosit + adunat : 554 lei/ hectar (cca 10 lei/ prajina)

Valoarea netă a producției la hectar:

$$V = 2000 \text{ lei} - 554 \text{ lei} = 1446 \text{ lei/ha}$$

Pentru teren cu pantă între 6 – 12 % se micșorează valoarea obținută cu 5%

$$V = 1446 \text{ lei/ha} \times 0,95 = 1\,374 \text{ lei/ha}$$

Valoarea de piață se consideră valoarea de producție pe o perioadă de 20 ani :

$$V_p = 1\,374 \text{ lei/ha} \times 20 \text{ ani} = 27\,480 \text{ lei/ha}$$

Valoarea pe mp este : 27 480 lei : 50000 mp = 0.5496 lei/mp

Valoare rotunjită pe mp : 0.55 lei/mp

Valoarea terenului prin metoda economica este :

$$50000 \text{ mp} \times 0.55 \text{ lei/mp} = 27\,480 \text{ lei (echivalent 5\,525 euro)}$$

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

Metodologie

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese, urmarind raportul cerere oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media, la agentii imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zone comparabile.

Analiza pe criterii de piata a caracteristicilor si a datelor disponibile, calculul si aplicarea corectiilor de comparatie prezentate au urmarit cuantificarea pentru ajustare a elementelor de comparatie;

- drepturi de proprietate – cazul tranzactionarii unui imobil inchiriat 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	Forasti, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti, extravilan	Forasti, extravilan
Suprafata, mp	50,000.00	2,716	5,000	5,000
Pret oferta (Eur/mp)		0.44	0.36	0.36
Drept de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.44	0.36	0.36
Conditii de piata		de piata (cu publicitate imobiliara)	de piata (cu publicitate imobiliara)	de piata (cu publicitate imobiliara)
Valoarea corectiei		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		0.40	0.32	0.32
Conditii de vanzare		de piata (cu publicitate imobiliara)	de piata (cu publicitate imobiliara)	de piata (cu publicitate imobiliara)
Valoarea corectiei		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		0.38	0.31	0.31
Conditii de piata (data ofertei)	septembrie 2024	septembrie, 2024	august-24	septembrie, 2024
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.38	0.31	0.31
Zonarea	Forasti, extravilan, limitrof com Vadu Moldovei, fara drum acces, la 2000 m de sat	extravilan, linga sat	extravilan, linga sat	extravilan, la 500 m de sat
Valoarea corectiei		-20%	-20%	-20%

Pret corectat		0.30	0.25	0.25
Acces	fara acces	extravilan, la DC	Forasti, extravilan, LA dc	Forasti/extravilan, la DC
Valoarea corectiei		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		0.24	0.20	0.20
Destinatia (utilizarea) terenului	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire	arabil, extravilan, fara posibilitate de construire
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.24	0.20	0.20
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Valoarea corectiei		0%	0%	0%
Pret corectat		0.24	0.20	0.20
Topografia terenului	panta 5-12% (accidentat)	panta usoara	panta	panta
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		0.22	0.18	0.18
Total corectie neta, %		-65%	-65%	-65%
Total corectie neta, EUR		-0.29	-0.23	-0.23
Total corectie bruta, %		65%	65%	65%
Total corectie bruta, EUR		0.29	0.23	0.23
Valoarea de piata adoptata (EUR/mp): comparabila nr. 3				0.18
Valoarea de piata a terenului (EUR/mp)				0.18 €
Valoarea de piata a terenului curs BNR la data evaluarii : 1 EUR = 4.9741 lei (RON/mp)				44,767 lei

Prin aplicarea metodei de evaluare prin comparatie directa, valoarea pe unitatea de suprafata este de 0,18 eur/mp (se alege valoarea medie); valoarea totala a terenului este:

Valoarea terenului prin metoda comparatiilor este : $50000 \text{ mp} \times 0.18 \text{ euro/mp} = 9000 \text{ euro}$ (44 767 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 50000 mp	27 480 lei = 5 525 euro	44 767 lei = 9000 euro	-

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

Valoarea recomandată de pornire a licitației în vederea vânzării a terenului este de 9000 euro (44 767 lei)

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

Notă:

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

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

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Conditii limitative:

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in cartea funciara si schitele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar;
- Valoarea estimata în 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, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca :

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile 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

Ing. Lena Pricopoaia

