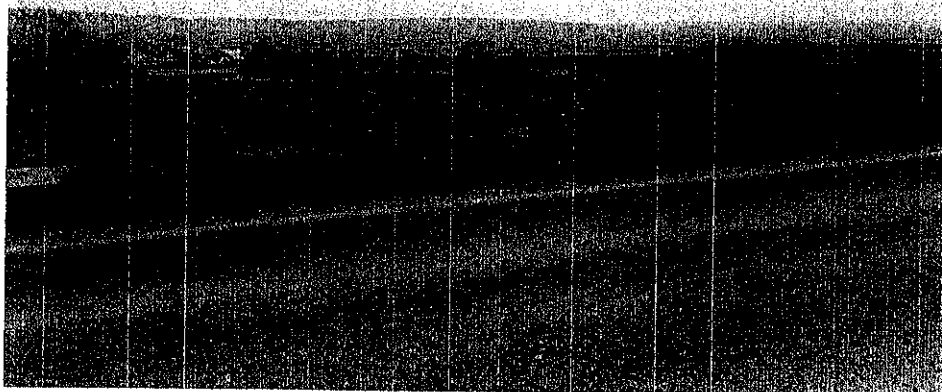


RATA VASILE - P.F.A.

Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015

Adresa: Suceava, str. Universității nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 1664/12.03.2024



RAPORT DE EVALUARE

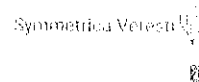
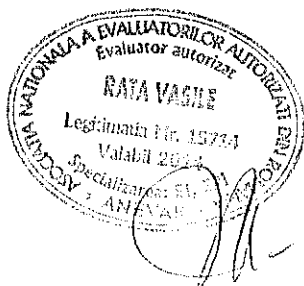
**TEREN extravilan, pc.cad.31482 de 1400mp
(lângă intravilan)**

Beneficiar:

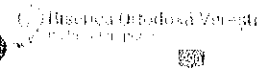
Primăria Verești

Amplasament:

Extravilan Verești, comuna Verești, județul Suceava



cimitir ortodox



Exemplar nr.²

Suceava – Martie 2024

Date, informațiile, precum și conținutul prezentului Raport de Evaluare sunt confidențiale; acestea nu pot fi copiate, transmise sau utilizate în alt scop decât pentru cel menționat. Eventuala utilizare a acestora, de către terți, poate fi făcută doar cu acordul scris al autorului și clientului.

1. SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Scopul lucrării:

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea PRIMĂRIEI VEREȘTI, în scopul estimării valorii de piață pentru parcela imobiliară nominalizată, conform Adresa nr.1907 din 08.03.2024, în vederea achiziționării pentru extinderea cimitirului din Localitatea Verești, Comuna Verești.

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață teren mp	Categorie utilizare
1	PRIMĂRIA VEREȘTI	Extravilan, loc. Verești, limita cu intravilanul	CF31482	1400mp	arabil

1.2. Motivul evaluării

Estimarea valorii de piață, pentru proprietatea imobiliară solicitată, în conformitate cu Standarde de Evaluarea Bunurilor, valabile 2024, respectiv:

- Cumpărare/vânzare proprietate imobiliară în conformitate cu prevederile legale
- Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop decât cel menționat.

1.3. Client: beneficiarul lucrării:

Beneficiarul prezentului raport de evaluare este:

- " Primăria comunei VEREȘTI, județul Suceava (în calitate de CLIENT)

Identificare:

727600, Verești, str. Principală, nr.1

CUI: 4327529

Reprezentant:

D-I GAVRILIUC DĂNUȚ, în calitate de primar

Contact: Tel: 0230 537 664, Fax: 0230 537 652,

Email: www.primariaveresti.ro

CONTACT PRIMARIA VERESTI

Telefon 0230 537664

Fax 0230 537652

ADRESA PRIMARIA VERESTI

Judet Suceava

Localitate Verești

Adresa Strada Principală nr. 1

Cod postal 727600

1.4. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Extras CF nr.31482, UAT Verești (anexat)

Locație:

727600, Verești, jud. Suceava

Dreptul de proprietate:

- A1: teren neîmprejmuit (imobil neîmprejmuit, din acte 1400mp, măsurat 1400mp
- B2: drept de proprietate dobândit prin lege, cota actuală 1/1, SC DINAMICA TRANSMAT SRL

Sarcini CF:

- Nu sunt

1.5. Rezultatele raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2024. Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform SEV 100 Cadru general.

Valoarea de piață: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie 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”.

Concluzii: Proprietatea imobiliară studiată, în vederea stabilirii valorii de piață, este caracterizată prin:

- Există documentație cadastrală avizată OCPI Suceava, respectiv Extras CF nr.31482(Cerere nr.2927 din 16.01.2024).
- Dreptul de proprietate, definită conform SEV230 (IVS 230), pentru proprietatea imobiliară:
 - o Terenul cu suprafața măsurată 1400mp, conform CF nr.31482, aparține SC DINAMICA TRANSMAT SRL, iar ulterior va fi inclus în Domeniul Public Comuna Verești.
 - o Mențiune: din acte suprafața de teren este 1400mp: suprafața măsurată 1400mp

- În consecință, dreptul de proprietate ce face obiectul prezentului raport de evaluare se referă la *transferul dreptului de proprietate asupra terenului, cu suprafața de 1400m, parte din CF nr.31482.*
- Analiza caracteristicilor terenului evaluat:
 - o Terenul este amplasat în extravilan / la limita cu intravilanul, ce aparține de comuna Verești, categoria de folosință Arabil
 - o "Terenul este neîmprejmuit." (conform referință din CF nr.31482)

Din punct de vedere legal, se pot aplica prevederile Legea nr. 17 din 7 martie 2014 "Măsurile de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan respectiv, dreptul de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini și al statului român.

Data de referință: evaluare proprietate la data 12 Martie 2024. Curs de schimb: 1 Euro = 4,9665Lei

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator în perioada Martie 2024, în prezența reprezentantului din partea CLIENT.

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu *Standarde de Evaluare a Bunurilor*, ediția 2024, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general),
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 - Implementare (IVS 102),
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:

- Abordarea prin PIAȚĂ (Comparatiei)
- Abordarea prin VENIT (Capitalizare)

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte cuprinse în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este surprinsă de abordare prin COMP eventual VENIT, funcție de certitudinea datelor și informațiilor primite, precum și cele culese din piață.

Valoarea de PIAȚĂ

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate este:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren mp	Categorie utilizare	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA VEREȘTI	Extravilan, loc. Verești / limita cu intravilanul	CF31482	1400mp	arabil	95.000

Mențiuni:

- valoarea este fără TVA;
- valoarea nu include valoarea terenului și a eventualelor părților în cotă indiviză;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Martie 2024;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

Observații:

- Valorile sunt valabile pentru data de 12 Martie 2024: 1€ = 4,9665Lei
- Valorile prezentate NU conțin TVA.
- Valorile unitare estimate corespund tranzacțiilor locale (Primăria Verești)

1.6. Certificare

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

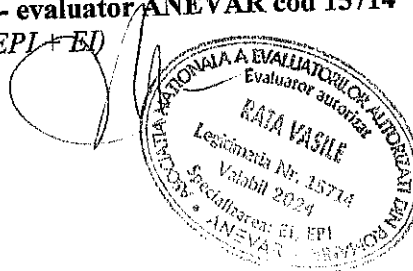
- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text.
- Valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- Evaluatorul va păstra confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite sau obținute cu ocazia întocmirii raportului. Evaluatorul nu va utiliza datele și informațiile în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terțe persoane.
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului.
- Raportul nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport.
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Raportul a fost întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor și conform codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

INTOCMIT

dr. ing. Vasile RATA - evaluator ANEVAR cod 15714
(Evaluator EPI + EI)



CUPRINS

2

1. SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1 Scopul lucrării:.....	2
1.2. Motivul evaluării.....	2
1.3. Client: beneficiarul lucrării:	2
1.4. Identificarea activului.....	2
1.5. Rezultatele raportului de evaluare	2
1.6. Certificare	4
2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1. Misiunea evaluării.....	7
2.2. Identificarea evaluatorului.....	7
2.3. Identificarea client	7
2.4. Scopul evaluării.....	7
2.5. Identificarea activului.....	7
2.6. Tipul valorii	7
2.7. Moneda raportului.....	8
2.8. Inspecția proprietății. Data inspecției	8
2.9. Data evaluării	8
2.10. Documentația necesară efectuării evaluării.....	8
2.11. Informațiile utilizate și surse de informații	8
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.14. Declarația de conformitate	9
2.15. Abordarea în evaluare și raționamentul	9
2.16. Rezultatele evaluării. Valoarea obținută.....	10
3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	11
3.1. Identificare.....	11
3.3. Locație.....	12
3.4. Caracteristici locație	12
3.5. Cea mai bună utilizare.....	13
3.6. Cea mai bună utilizare – Teren	13
4. STUDIU DE VANDABILITATE	14
4.1. Analiza pieței imobiliare.....	14
4.2. Analiza cererii	15
4.3. Echilibrul pieței.....	15

4.4.Oferta de piață. Piața locală.....	15
4.5.Comparabile - piața locală	16
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	18
5.1. Premizele evaluării.....	18
5.2. Evaluarea terenului abordarea prinPIATA	18
5.3. Evaluare abordarea prin VENIT	20
6. RECONCILIAREA VALORILOR.....	21
6.1. Criterii reconciliere.....	21
6.2. Opinia finală	21
7. BIBLIOGRAFIE.....	22
ANEXE.....	22
A1.1. Extras CF nr.31482Verești.....	23
A1.2. Amplasament locație.....	26
A1.3. Documentar FOTO	27
A2.1. Un hectar de teren agricol a fost vândut în județul Suceava cu aproape 150.000 de lei !	29
A2.2. Cotațiile terenurilor extravilan - România	29
A2.3. Schimbări de lege vânzare terenuri agricole	31

2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Misiunea evaluării

În conformitate cu prevederile contractului de evaluare încheiat cu clientul (Primăria comunei Verești), misiunea de evaluare este următoarea:

Obiectul evaluării: Proprietatea imobiliară evaluată este corespunzătoare solicitării cetățenilor comunei Verești, după cum urmează:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață teren mp	Categorie utilizare
1	PRIMĂRIA VEREȘTI	Extravilan, loc. Verești, limita cu intravilanul	CF31482	1400mp	arabil

Dreptul de proprietate evaluat:

Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare studiate este caracterizate prin:

- Documentație cadastrală preliminară
- Proprietate deplină – SC DINAMICA TRANSMAT SRL, definită conform SEV230 (IVS230)

Scopul raportului de evaluare este acela de a estima valoarea de piață la data evaluării, în vederea achiziționării pentru extinderea cimitirului din Localitatea Verești, Comuna Verești.

2.2. Identificarea evaluatorului

Nume evaluator: RATA VASILE
Nr. legitimație ANEVAR: 15714
Specializarea ANEVAR: EPI + EI
Pregătirea de bază: dr. inginer științe tehnice
Identificare fiscală: RATA VASILE - PFA

2.3. Identificarea client

- " Primăria comunei VEREȘTI, județul Suceava (în calitate de CLIENT)

Identificare:

- 727600, Verești, str. Principală, nr.1
- CUI: 4327529

Reprezentant:

- D-I GAVRILIUC DĂNUȚ, în calitate de primar

Contact: Tel: 0230 537 664, Fax. 0230 537 652, Email: www.primariaveresti.ro

2.4. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea BENEFICIARULUI, în scopul estimării valorii de piață, pentru proprietățile aflate în proprietatea acestuia, în vederea vânzării. În consecință interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

2.5. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Extras CF nr.31482, UAT Verești, anexat

Locație: 727600, Verești, jud. Suceava

2.6. Tipul valorii

Tipul valorii: Valoarea de PIAȚĂ

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2024.

Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață.

Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform SEV 100 Cadru general.

RO
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA VEREȘTI
Nr. 1967 din 8.05.2024
Căminul de Cultură și Sport
B-dul Ștefan cel Mare, nr. 107

Valabil

PFA RATA VASILE

În calitate de beneficiar, evaluatorul poartă răspundere în fața beneficiarului pentru corectitudinea și exactitatea datelor prezentate în acest raport de evaluare, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2024.

Dr. inginer Științe Tehnice

RATA VASILE

Legitimată ANEVAR nr. 15714

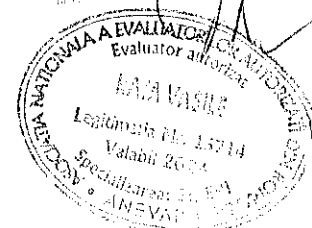
Specializarea EPI + EI

Valabil 2024

Primar

Dan GAVRILIUC

COPIA
DE
LEGITIMAȚIE
ANEVAR
NR. 15714
VALABIL 2024



Valoarea de piață: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie 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”.

2.7. Moneda raportului

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data evaluării, respectiv **1 Euro = 4,9665Lei**. Exprimarea în valuta a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.8. Inspecția proprietății. Data inspecției

Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator în data Martie 2024, în prezența reprezentatului beneficiarului.

Au fost preluate informații referitoare la starea tehnică a proprietății evaluate, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către solicitant, eventual de către beneficiar.

2.9. Data evaluări

Evaluare proprietate la data 12.03.2024.

2.10. Documentația necesară efectuării evaluării

- CF nr.31482, UAT Verești
- Anexa nr.1 la Partea I.CF nr. 31482 UAT Verești

2.11. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fisa corpului de proprietate,
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor m (unde este cazul)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

Date privind piața imobiliară locală

Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

Baza de date a evaluatorului

Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;

Informații existente pe site-urile www.piața-az.ro, www.imobiliare.ro, etc.;

Revistele de profil: Piața de la A la Z;

Standardele de evaluare a bunurilor;

Bibliografie de specialitate.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

1. Dreptul de proprietate evaluat, conform documentație cadastrală avizată OCPI Suceava, respectiv Extras CF nr.31482 (Cerere nr. 2927/16.01.2024).
2. Nu se asumă răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
3. Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitatea și că se aplică un management complet al acesteia.
4. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe.
5. Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

6. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
7. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
8. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
9. Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
10. Existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe sau alte materiale periculoase pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în domeniu, dacă dorește.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către administratorul societății; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Condiții limitative în care s-a efectuat prezentul raport:

1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren și construcții se aplică numai pentru scopul stabilit. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
2. Posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.
3. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
4. Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
5. Orice estimare ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
6. Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute aici se bazează pe condiții curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt într-o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

2.14. Declarația de conformitate

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2024 și codul deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

2.15. Abordarea în evaluare și raționamentul

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2024, respectiv:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general),
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 - Implementare (IVS 102),
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Observații:

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.

- Acest raport de evaluare are menirea de a estima o valoare a proprietății, identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar, păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2.16. Rezultatele evaluării. Valoarea obținută

Valoarea de vânzare a proprietăților imobiliare = valoarea de piață

În conformitate cu SEV100, art.55, se prezintă faptul că:

"pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, ... fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției."

De asemenea,

"Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode."

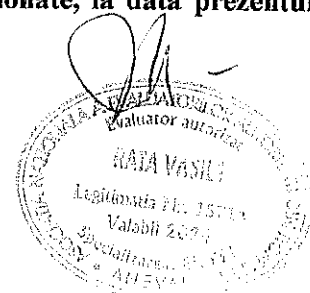
General valabile, abordările în evaluare sunt:

- Abordarea prin venit,
- Abordarea prin piață.

Valoare de PIAȚĂ estimată

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren mp	Categorie utilizare	Valoare PIAȚĂ lei
1	PRIMĂRIA VEREȘTI	Extravilan, loc. Verești, (limita cu intravilanul)	CF31482	1400mp	arabil	95.000

Valoare de PIAȚĂ totală, estimată, este valabilă în baza ipotezele menționate, la data prezentului raport de evaluare.



3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Buculești, Județul Suceava

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31482 Verești

Scara: 1:2000

Foliar: 16

Parcelă: 01

An: 2024



3.1. Identificare

Scopul prezentei lucrări constă în evaluarea parcelei de teren: *nr. cad. 31482, cu suprafața 1400mp*, parte din CF nr.31482, UAT Verești

(În CF nr.31482 suprafața de teren măsurată = 1400mp).

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Mr. CF vechi: 539 Verești
Nr. cadastral vechi: 1158

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	11482	1.400	"Buculești"

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10385 / 13/03/2014 Act Notarial nr. contract de vânzare 25, din 13/03/2014 emis de Birou Județean Alexandru Ciamparu, AI 02 actualizat 1/1 1) S.C. "DINAMICA TRANSMAT" SRL, CIF: 23025213, cu sediul în sat Verești nr. 31, comuna Verești	AI

C. Partea III. SARCINI

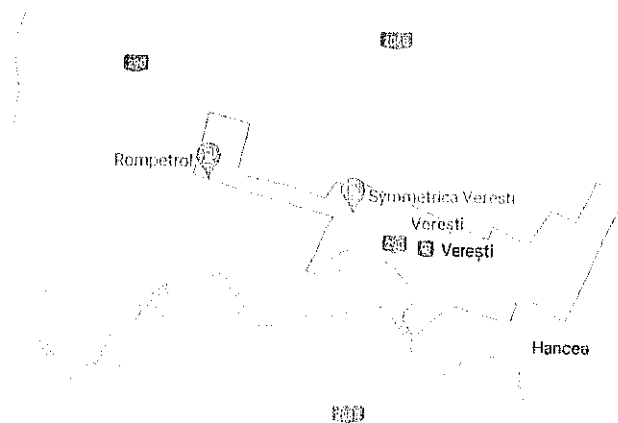
Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Conform mențiune B2 din CF: *"drept de proprietate dobândit prin lege, cota 1/1 SC DINAMICA TRANSMAT SRL, în vederea achiziționării pentru extinderea cimitirului din Localitatea Verești, Comuna Verești și înscrierea în domeniul public al comunei Verești"*.

<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Imobile eTerra - Public (ancpi.ro)



Map data ©2024 Google

Verești
727600

3.2. Amplasament, Poziționare geografică

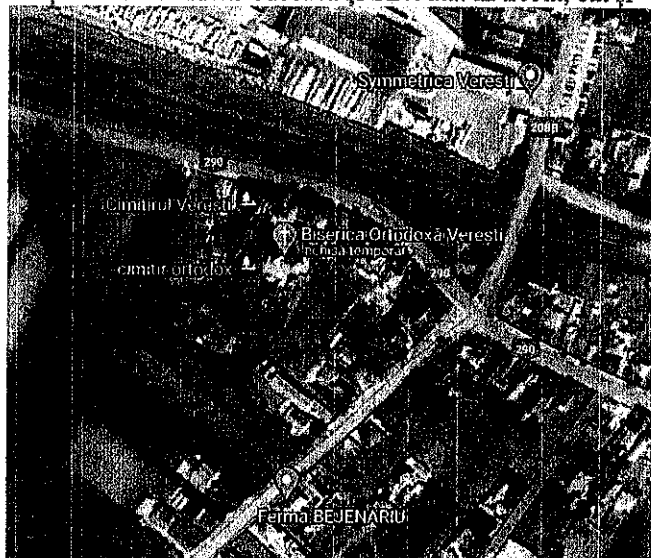
Conform cererii din partea Primăriei Berchișești se solicită evaluarea parcelei de teren în scopul valorificării dreptului de proprietate: *parcele de teren cu nr. cad. 31482, cu suprafața de 1400mp*

Dreptul de proprietate se referă la activul TEREN, cu suprafața de cca 0,14 ha. Verești este comună în județul Suceava, formată din satele Bursuceni, Corocăiești, Hancea, Verești (reședința)

Satul Verești este nod de cale ferată, aici făcându-se legătura cu orașul Botoșani.

Aici a funcționat până în jurul anilor 1992-1993 o topitorie de cânepă, o fabrica de nutrețuri combinate, o întreprindere de creștere a porcilor, o gospodărie agricolă de stat în care se creșteau vaci și păsări și o balastieră, unități în care lucra o parte importantă din populația localității și din comunele învecinate. Pământurile comunei, foarte roditoare, au dat randament bun în culturile de cartof și de sfeclă de zahăr. Fiind așezată între râurile Suceava și Siret atât în trecut, cât și în prezent se cultivă intens zarzavaturi, mai ales în satele Corocăiești și Bursuceni, sate în care creșterea animalelor (vacii, porci, oi) a rămas, de asemenea, o ocupație importantă. Fiind situată aproape de orașul Suceava, școala a beneficiat întotdeauna de cadre didactice specializate.

Aici există un important nod feroviar, Gara Verești fiind un punct de legătură între Botoșani și restul țării. Piața din Verești este considerată una dintre cele mai mari piețe din județ. Duminică aici se adună sute chiar mii de oameni din județ și județele limitrofe, comercializându-se de la produse alimentare, agroalimentare, animale, până la cherestea și altele.



3.3. Locație

Din informațiile primite de la reprezentanții Primăriei Verești, conform extrasului atașat, rezultă următoarele caracteristici principale:

- Nr. cadastral al parcelei de teren: 31482 conform cererii nr.2927/16.01.2024
- UAT Verești, județul Suceava
- Suprafața terenului: 1400mp
- Categoria de utilizare teren: Teren/ Arabil.

Imagini (foto) preluate cu ocazia inspecției terenului



3.4. Caracteristici locație

Amplasament:

Extravilan localitatea Verești, comuna Verești, parcela de teren cu nr. cad. 31482

Cu acces la drumul județean Dj290 Verești - Salcea, în apropiere de Simetrica

Parcela de teren identificată:

nr.cad.31482/CF31482 UAT Verești, conform Cererii nr. 2927 din 16.01.2024

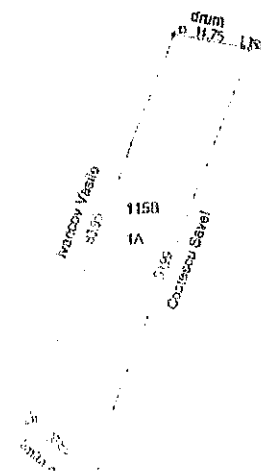
Acces:

Prin drumul asfaltat Dj290 Verești - Salcea care se intersectează cu Dc 208B Verești - Dumbrăveni, la cca.150/200m de limita localității Verești, prin cale de acces asfaltată spre terenul neîmprejmuit

Formă geometrică, Relief:

Local relieful este plan.

Laturile parcelei de teren sunt neregulate, de formă plană (conform Planul



3.5. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca ¹: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă , justificată adecvat, permisibilă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Terenul este privit ca un activ permanent dar amenajările terenului și construcțiile legate de acesta au o durată de viață finită. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății.

Cea mai bună utilizare a terenului liber:

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Utilizarea trebuie să fie:

1. permisibilă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă.

Proprietatea studiată, reprezintă un teren din cadrul domeniului privat al comunei, pentru cetățenii din comuna Verești, loc. Verești.

3.6. Cea mai bună utilizare – Teren

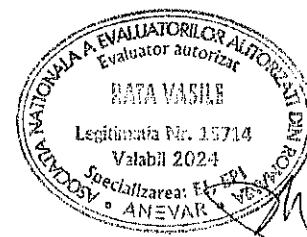
Condițiile de existență, în limitele misiunii de evaluare primite, pentru parcela de teren în cauză sunt analizate utilizări posibile fezabile și posibile urbanistic în conformitate cu cerințele locale legale.

Deci, terenul studiat, amplasat în zonă extravilană a localității poate avea CMBU:

utilizarea în continuare, în structura și organizarea actuală sau, conform Adresa nr.1907 din 08.03.2024, în vederea achiziționării pentru extinderea cimitirului din Localitatea Verești, Comuna Verești.

¹Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2024.

4. STUDIU DE VANDABILITATE



4.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a afecta tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, de asemenea, sunt influențate de: tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementări guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori poate fi atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit timp de cerere se dezvoltă greu, iar cererea, poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere, nu echilibru.

Comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare/cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei, deci, nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Piața pentru active este considerată doar pentru categoriile: teren, clădire. Pe de altă parte, clădirile pot avea diferite caracteristici construcție funcție de funcționalitatea și utilitatea acestora, respectiv:

- clădiri comerciale,
- clădiri rezidențiale,
- clădiri agricole, etc.

funcție de acestea se pot întâlni conceptul de piață specializată, funcție de interes, motivație, nivel de complexitate, particularități de amplasament, etc:

- piața terenurilor (urbane, agricole, etc.)
- piața clădirilor

În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, ulterior se impune un Studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul terenului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare. Pentru cazul studiat, există CU emis de autoritățile locale; analiza de piață, presupune:

- o Analiza CMBU a terenului
- o Analiza cererii și ofertei de piață.
- o Selectare comparabile credibile
- o Stabilirea criteriilor de comparație și întocmirea grilei de datele de piață
- o Stabilirea concluziei privind valoarea proprietății

Referitor la disponibilitatea și prețul terenului liber, din analiza pieței locale rezultă că prețul terenului variază funcție de:

- Amplasament și acces din rețeaua stradală;
- Distanța până la centrul localității, eventual la punctele comerciale de bază;
- Dotarea cu utilități;
- Volumul de lucrări de amenajare necesare pentru a fi bun de construcție;
- Suprafața terenului (pentru suprafețe de peste 1000 mp prețul scade);
- Vecinătăți;
- Poziția și forma geografică în plan;
- Echiparea terenului cu utilități necesare: energie electrică, surse de apă, acces la drum, etc.

4.2. Analiza cererii

Cererea și oferta pieței se referă la disponibilitatea pentru schimbarea dreptului de proprietate a produsului imobiliar între vânzător și cumpărător, în conformitate cu prevederile ANEVAR.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Oferta vizează disponibilitatea vânzătorului de valorificare a dreptului de proprietate, corelat cu interesul propriu și caracteristicile de utilizare a proprietății.

Piața imobiliară locală Verești oferă puține comparabile pentru studiul și estimarea valorii terenurilor sau proprietăților imobiliare.

Este posibil ca spre sfârșitul anului, prețurile la terenuri să crească; în limitele localităților limitrofe se observă tendința de revigorare a construcțiilor de locuințe sau alte clădiri cu aport comercial.

Pentru localitatea Verești, dată fiind configurația și istoricul terenului, se constată că este nevoie de analiza unei piețe specifice, pieța imobiliară rezidențială; mai mult decât atât, construcțiile existente pe terenul studiat nu fac obiectul tranzacției: acestea sunt caracterizate prin drept de proprietate privat.

Cererea și oferta de produse imobiliare de tip teren în zona definită Verești – Suceava prezintă un caracter relativ limitat de extindere: fondul de oferte și cereri pe piața locală menționată este nesemnificativ. Cu atât mai mult, piața specifică pentru terenuri ce au istoric rezidențial, la data analizei, este și mai nesemnificativă.

4.3. Echilibrul pieței

În general, activitatea pieței imobiliare fiind ciclică, este caracterizată prin perioade expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce activează pe termen lung și pe termen scurt.

- *Ciclul pe termen lung* depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale.
- *Ciclul pe termen scurt* depinde, în principal, de disponibilitatea și costul creditului.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Anticiparea, schimbarea de cerere și oferta, substituția și echilibrul sunt principii de evaluări care influențează valoarea terenului.

4.4. Oferta de piață. Piața locală

Principalele elemente și caracteristici /particularități ale terenurilor determină interesul pentru vandabilitatea unei parcele de teren:

- Localizarea terenului,
- Mărimea suprafeței de teren, indicatorii urbanistici existenți și cei previzionați,
- Clasa terenului (*intravilan, extravilan*), calitatea terenului (*poluarea prezentă sau viitoare*), categoria de folosință (*arabil, construcții, etc.*),
- Utilități și posibilitățile de racord,
- Riscuri existente, eventual previzionate, etc.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informațiile furnizate de:

- Baza de date proprie, referitoare la evaluarea terenurilor din localitățile rurale din zona de interes (Dărmănești, Hănțești, Milișăuți, Todirești, Mușenița, etc.)
- Primăria localității Dărmănești, aflată la cca 4,5 km depărtare de locația studiată
- Revista ANEVAR: "Valoarea oriunde este ea", apariție dec. 2023 / ian. 2024

Valoarea terenului, în funcție de localizare, pentru zona de interes vizată, variază după cum urmează:

- Localitatea Dărmănești:
 - o Teren intravilan central: 7 – 25 Lei/mp,
 - o Terenuri intravilane periferice: 3 – 11 Lei/mp
 - o Teren extravilan (agricol): 1,5 – 3 Lei/mp
- Localitatea Adâncata, Dumbrăveni
 - o Teren intravilan central: 8 – 22 Lei/mp,
 - o Terenuri intravilane periferice: 3,5 – 9 Lei/mp
 - o Teren extravilan (agricol): 0,8 – 2 Lei/mp
- Localitatea Hănțești, Milișăuți, Todirești
 - o Teren intravilan central: 4 – 12 Lei/mp,
 - o Terenuri intravilane periferice: 1,2 – 5 Lei/mp
 - o Teren extravilan (agricol): 0,15 – 1 Lei/mp

Din punct de zonal, localitatea Verești este comparativă cu localitățile Dumbrăveni, Adâncata, Ilișești, etc.

4.5.Comparabile - piața locală

Comp.A. / <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/4h5043916fi0793gi dhei h32i5fhhd62.html>

Vând teren

Suceava Salcea  Vezi pe hartă

1 200 EUR

Descriere

Vand teren 5 000 mp din care 1.211 mp sunt intravilan și 3.789 mp extravilan terenul se afla la iesire din Salcea spre Veresti pret 1200 euro arul

0757166066

Comp. B; <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/0h78f4d5ghg07ifi1hf7g8g4d18i3132.html>

Teren de vanzare

vand teren situat in intravilanul comunei veresti judetul suceava cu suprafata d

 Veresti Suceava

 23 februarie

93 600 EUR

 7 800 m²

Comp. C; <https://www.olx.ro/d/oferta/case-si-teren-central-veresti-suceava-1Dda5v1.html>

publi24.ro



Descriere

Terenul este in intravilanul comunei Veresti judetul Suceava cu suprafata de 7800 mp. Terenul este situat la o distanta de 1200 metri de intravilanul comunei Veresti judetul Suceava.

Vezi foto la adresa de internet: <https://www.olx.ro/d/oferta/case-si-teren-central-veresti-suceava-1Dda5v1.html>

0757166066

Teren de vanzare

Suceava Veresti  Vezi pe harta

93 600 EUR negociabil

Specificatii

Suprafata terenului

7800 m²

Front stradal

15

Descriere

Vand teren situat in intravilanul comunei Veresti judetul Suceava cu suprafata de 7800 mp. Terenul este situat la o distanta de 1200 metri de intravilanul comunei Veresti judetul Suceava. De asemenea este aproape de Municipiul Suceava la aproximativ 20 km. Pretabil pentru constructia casei avand utilitatile aproape. Este o zona din ce in ce mai locuita si cautata.

Postat: 22 februarie 2024

Case si Teren CENTRAL Verești =Suceava

89 000 €

Publicat

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?☐ PROMOVEAZĂ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 22 000 m²

Locuinta mobila / utilata: Complet

DESCRIERE

TEREN 22 ari si Doua CASE Mobilate in VERESTI cu acces la doua strazi.

Toate Utilitatile, inclusiv centrala ,apa si doua Garaje plus Anexe

La strada Principala este Livada si Alee detrandafiri

Precizez ca pretul este pe un AR de 4000 euro !!!

PRET TOTAL 89.000 euro

RELATII la telefon 074*****43, incalzire: incalzire centralizata, suprafata utila: 22000, suprafata



TEREN 22 ari si Doua CASE Mobilate in VERESTI cu a

€ 89.000

 4 camere  Casa

TEREN 22 ari si Doua CASE Mobilate in VERESTI cu acces la doua strazi. Toate Utilitatile, inclusiv centrala ,apa si doua Garaje plus Anexe. La strada Principala este Livada si Alee detrandafiri Precizez

ca 10 zile in luna
noiembrie

Vezi mai multe detalii



5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Premizele evaluării

Proprietatea evaluată face parte din domeniul proprietății private a autorității locale (conform extras CF nr.31482, UAT Verești).

Valorificarea prin vânzare se face în condițiile legii. Legea 215/2001 cu privire la autoritatea publică locală, se referă la felul în care "consiliile locale și cele județene decid ca bunurile care aparțin [...] domeniului privat al Statului să fie date în administrare pentru a fi concesionate sau închiriate. Ele decid asupra cumpărării sau vânzării sau concesionării bunurilor aparținând domeniului privat, în conformitate cu legea. Vânzarea, concesionarea și închirierea sunt efectuate prin intermediul licitației publice organizate în conformitate cu legea. <http://rbd.doingbusiness.ro/articole/procedurile-de-licitatie-in-cazul-vanzarii-concesionarii-sau-inchirierii-de-terenuri-care-apartin-domeniului-privat-al-statului/2531>

5.2. Evaluarea terenului abordarea prin PIATA

Analiza comparativă trebuie să fie axată atât pe asemănările cât și pe diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea cuprind diferențele dintre dreptul de proprietate transmis (evaluat) și alte proprietăți tranzacționate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condiții de finanțare, situație pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice dacă proprietățile produc venit.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informațiile găsite:

- valoarea terenului intravilan, zonă centrală localității variază între 3,00– 5,5Euro/mp
- valoarea terenului intravilan, zonă periferică variază între 1,5 – 3,5Euro/mp

Pe piața imobiliară locală sau din împrejurimi s-au tranzacționat terenuri comparabile –piața locală, cu cel de evaluat (la data investigațiilor noastre), conform pg.4.5, după cum urmează:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B
Preț/mp (€/mp)		12,00	12,00
Data	Martie 2024	Martie 2024	23 februarie 2024
Suprafață (mp)	1400mp	5.000mp	7800mp
Locație	Extravilan Verești / la limita cu intravilanul	Intravilan/extravilan, ieșirea din Salcea, spre Verești	intravilan, ieșirea spre Dumbrăveni
Utilități	Cu utilități parțiale	Fără utilități	Cu utilități parțiale

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ - Teren

Euro/mp

Element de comparație	De evaluat	Proprietăți imobiliare similare tranzacționate	
		A	B
0	1	2	3
Identificare	Extravilan Verești / la limita cu intravilanul	Intravilan/extravilan, ieșirea din Salcea, spre Verești	intravilan, ieșirea spre Dumbrăveni
Data	Martie 2024	Martie 2024	23 februarie 2024
Suprafața, mp	1400mp	5.000mp	7800mp
Prețul de tranzacționare, Euro/mp	-	12,00	12,00
Elemente specifice tranzacționării			
1.Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		12,00	12,00
2.Condiții de vânzare (tip comparabilă)	negociere	Ofertă	Ofertă
Corecția		-10%=-1,20	-10%=-1,20
Preț corectat €/mp		10,80	10,80
3.Condiții de finanțare	cash	Similar	Similar
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		10,80	10,80
4.Condiții ale pieței	Martie 2024	Martie 2024	23 februarie 2024
Corecția		0	-2%=-0,21
Preț corectat €/mp		10,80	10,58
5.Cheltuieli necesare (imediat după achiziție)	Nu e cazul	Similar	Similar
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		10,80	10,58

Preț corectat €/mp		10,80	10,58
Elemente specifice proprietății			
6.Localizare	Extravilan Verești / la limita cu intravilanul	Intravilan/extravilan, ieșirea din Salcea, spre Verești	intravilan, ieșirea spre Dumbrăveni
Corecția		+10%=1,08	+15%=1,58
Preț corectat €/mp		11,88	12,16
7.Deschidere/acces	Deschidere la drum principal / Salcea - Verești	Deschidere la drum principal / Salcea - Verești	Deschidere la drum secundar / Dumbrăveni - Verești
Corecția		0	+5%=0,61
Preț corectat €/mp		11,88	12,77
8.Suprafață (mp)	1400mp	5.000mp	7800mp
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		11,88	12,77
9.Documente intabulare	Da	Da	Da
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		11,88	12,77
10.Utilități	Cu utilități parțiale	Fără utilități	Cu utilități parțiale
Corecția		+10%=1,18	0
Preț corectat €/mp		13,06	12,77
Caracteristici economice			
11.CMBU	Arabil	Arabil	Cc/Arabil
Corecția		0	-5%=0,64
Preț corectat €/mp		13,06	12,13
12.Condiții (durata) exploatare	Normal	Normal	Normal
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		13,06	12,13
13.Restrictii legale	Nu	Nu	Nu
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		13,06	12,13
Caracteristici non-economice (non-imobiliare)			
14.Riscuri naturale	cheltuieli pt. riscuri= da / pantă ușoară	Cheltuieli- NU	Cheltuieli- NU
Corecția		-5%=0,65	-5%=0,61
Preț corectat €/mp		12,41	11,52
15.Riscuri de exploatare	Lipsă	Similar	Similar
Corecția		0	0
Preț corectat €/mp		12,41	11,52
Corecție totală brută		4,11	4,24
Valoare propusă €/mp, rotunjită		12,50euro/mp	**

NOTE/Ajustări:

Criteriul comparație	Motivația ajustării, valoarea corecției/ajustării
1.Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Nu sunt necesare ajustări.
2.Condiții vânzare	Vânzarea poate realizată: la piață, la faliment, etc. Comparabila poate fi oferta ferma din spațiul media, eventual ofertă negociată. Negocierea acceptată de ofertant este de cca10-15%. Corecție propusă 15%
3.Condiții financiare	Comparabila poate fi achitată cash, credit, etc. Condițiile financiare creditate implică costuri suplimentare. Se consideră condiții de finanțare similare pentru toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustări.
4. Condiții ale pieței	Condiții ale pieței = data valorificării. Data anunțului și valabilitatea acestuia determină ajustare funcție de indicele de corecție al inflației/curs valutar, etc.
5.Cheltuieli necesare (imediat după achiziție)	Cheltuieli imediate după achiziție sunt necesare în cazul în care terenul trebuie dezafectat, etc. Nu este cazul
6.Localizare	Corecțiile pentru localizare sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între locații relativ similare contează interesul investițional.
7.Deschidere/acces	Corecția față de deschidere/acces (raport dimensiuni principale) spre proprietate este stabilită prin prisma posibilității de acces pe proprietate. Valoarea ajustării este mai mare dacă există un dublu acces sau o deschidere mai mare la drum/stradă
8. Suprafață teren	Corecțiile pentru criteriul de comparare mărimea suprafeței de teren este determinată de vânzarea mai ușoară a parcelelor mici de teren față de cele cu suprafețe mari. Excepție suprafețele mici, sub 50mp au valoare doar dacă pot fi lipite de parcela vecina.
9.Documentație intabulare	Existența documentației cadastrale actualizate necesită cheltuieli. Valoare ajustare când este cazul 2-10%
10.Utilități	Corecția față de utilități ține seama de proporția cheltuielilor de racordare a proprietății la utilitățile centralizate, eventual construirea utilităților corespondente pe proprietate, în valoarea totală a proprietății.
11.CMBU	Categoria de folosință teren poate fi intravilan/extravilan, respectiv: CC, arabil, neproductiv. Eficiența utilizării terenului este determinată de veniturile previzionate. Comparabilele sunt de categorie sunt din categoria CC = rezidențial, spre deosebire de obiectivul studiat destinat a fi conexas unui spațiu comercial existent: beneficiu de cca10-20%.
12.Condiții exploatare (durata)	Caracteristici economice obținute prin exploatare: venit, cheltuieli exploatare, management, nivel chirie, opțiuni de închiriere, etc. Obiectivul studiat este destinat a fi exploatat prin construcții rezidențiale. Corecții 0.
13.Restrictii legale	Restricțiile legale sunt legate de existența unui CU eventual, constatarea că solul poate necesita o fundație normală sau specială. S-a considerat similitudine de restricții.

14.Risc natural	Apropierea de elemente geografice perturbatoare poate fi un motiv de risc; de exemplu inundație, afundare fundații, etc. S-a considerat similitudine de risc natural
15.Risc de funcționare	Risc funcțional poate apărea în condițiile unei schimbări de destinație pentru o utilizare existentă. În situațiile studiate: terenul este liber, prin utilizarea preconizată se va măări un spațiu comercial existent

Proprietatea A are corecția brută cea mai mică, deci prețul unitar al terenului analizat este prețul corectat al comparabilei A, respective 12Euro/mp.

Valoarea unitară a terenului cu suprafața de 1400mp, prin metoda COMP = $12,50\text{€}/\text{mp}$.

5.3. Evaluare abordarea prin VENIT

Se face analiza pentru aplicare Metoda capitalizării rentei de bază

„*Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere a terenului*”.

Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și a dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei de bază în valoare de piață.

Rezultă deci că valoarea terenului (V_{cap}) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$

unde:

R_{an} = renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevența, arenda) generabilă numai de teren;
C = rata de capitalizare adecvată formei de venit.

Oferta de închiriere de terenuri (libere) pleacă de la 0,05Euro/mp/lună. Pentru platforme betonate în construcții noi, oferta poate atinge 1euro/mp/lună. Realistă chiria nu depășește 1euro/mp/lună.

În ipoteza că terenul este *închiriat*, luăm în considerare prețul mediu de 0,20 Euro/mp/lună ținând cont de amplasamentul terenului. De asemenea, considerăm că închirierea terenului se face pentru o perioadă de minim 10 ani. În ipoteza că terenul este *închiriat* cu scopul comasării și utilizare în scop = culturi agricole.

Veniturile brute din exploatare ca teren liber, obținute pentru suprafața de teren $S=1400\text{mp}$ sunt:

$$VBE = 0,20\text{Euro}/\text{mp}/\text{lună} * 1400\text{mp} * 12 \text{ luni} = 3360\text{Euro}/\text{an}$$

Cheltuielile care sunt suportate de proprietar sunt legate strict de:

- plata impozitului pe teren aproximativ

$$100\text{Euro}/\text{an}/\text{ha} * 0,14\text{ha} = 14\text{Euro}/\text{an}$$

deci: $VNE = 3360\text{Euro} - 14\text{Euro} = 3346\text{Euro}$

Rata de capitalizare © este influențată de mai mulți factori printre care: gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informațiile preluate de pe piața imobiliară privind tranzacții asemănătoare. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții similare de pe piața imobiliară, rata de capitalizare se situează în intervalul 7 – 16%.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informațiile preluate de pe piața imobiliară privind tranzacții asemănătoare.

Indicatori VENIT	Proprietatea, A	Proprietatea, B
Suprafața închiriabilă	$S=5000\text{mp}$	$S=7800\text{mp}$
VENITURI		
Venituri din chirii	12000	14040
Grad de ocupare	100%	100%
Pierderi din neocupare	0	0
VENIT BRUT EFECTIV	12000	14040
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	1200	1404
VENIT NET DIN EXPLOATARE	10800	12636
Preț de vânzare, Euro	60.000	93600
RATA DE CAPITALIZARE	0,1800	0,1350

Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții similare de pe piața imobiliară din municipiu, rata de capitalizare este cuprinsă în intervalul 13,50% - 18,00%.

Determinarea valorii proprietății:

Determinarea valorii proprietății:

$$V = 3346\text{Euro}/\text{an} : 17,5\% = 19.120\text{Euro sau } 94.959\text{lei, rotunjit } 95.000\text{lei}$$

Deci, valoarea terenului cu suprafața de 1400mp, prin metoda capitalizării este: $V_{teren} = 13,65\text{Euro}$

Valoarea nu conține TVA.

Valoarea unitară a terenului cu suprafața de Cc de 1400mp, estimăm a fi 13,65euro/mp.

6. RECONCILIAREA VALORILOR.

6.1. Criterii reconciliere

Conform prg.8 din SEV102 "Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii."

General valabile, într-o procedură de reconciliere sunt utilizate următoarele criterii :

Adecvarea: Se analizează cât de pertinentă este fiecare metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regula, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. În acest sens, considerăm oportun a se folosi pentru identificarea valorii estimate într-o procedură COM criteriul corecțiilor brute.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor identificate într-o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metoda de evaluare utilizată. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

6.2. Opinia finală

Concluziile preliminare ale evaluării trebuie să respecte următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparație;
- orientarea spre piață.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul va opta pentru una dintre valorile obținute în cadrul raportului. Valoarea finală trebuie motivată economic, social, eventual istoric, prezentând eventuale riscuri identificate. Se va avea în vedere *Metodologia și managementul riscurilor și oportunităților în activitatea de evaluare*

De asemenea, valoarea finală trebuie să caracterizeze piața imobiliară la data evaluării, precum și condițiile și ipotezele pertinente menționate în cadrul raportului.

6.3. Valoare de piață

Valori determinate

SPECIFICARE TEREN	Categorie teren	VALOARE TEREN, euro/mp	
		Metoda COMP	Metoda VENIT
Parcela extravilan 1400mp (nr. cad.31482, CF nr.31482)	Teren/Arabil	12,50	13,65

Valorile de mai sus Nu conțin TVA. Valoarea este valabilă la data evaluării.

În conformitate solicitarea Dvs., având în vedere evoluția pieții imobiliare locale, la data de evaluare 12.03.2024, valoarea de piață a proprietăților imobiliare este estimată în tabelul de mai jos, astfel:

SPECIFICARE proprietate	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren mp	Categorie utilizare	VALOARE unitară Euro/mp	Valoare PIAȚĂ lei
Teren	Extravilan, loc. Verești	CF31482	1400mp	arabil	13,65	95.000

OBSERVAȚII:

1. Valoarea Nu conține TVA
2. Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar: 1 € = 4,9665Lei
3. Data cursului valutar: 12.03.2024

7. BIBLIOGRAFIE

1. *** "Standardele de Evaluare a Bunurilor", Ediția, 2024
2. Vasile Rata-Muntean – "Managementul expertizei tehnice". Editura MatrixRom, București, 2014
3. Sorin V. Stan - "Ghid practic de evaluare", Editura IROVAL, București, 2005
4. *** "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2002, Colecția Biblioteca ANEVAR
5. *** „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția română 2001, Appraisal Institute

ANEXE

Anexa 1. Dreptul de proprietate - Documente

A1.1. Extras CF nr.31482 Verești



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SRII IAVA
București, Calea București 2, P.O. Box 100, București

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31482 Verești

Nr. acte 2927
Zona 16
Cadastru 01
Anul 2014



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF. vechi 549 Verești

Nr. cadastral vechi 1159

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (m ²)	Observații / Referințe
A1	31482	1.400	"Baza linie"

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10385 / 13/03/2014	
Act Notaril nr. contract de vânzare-cumpărare din 13/03/2014 emis de Birou Cadastral Arad Alexandru Ciuchiră	
82 Imobiliar, creșterea PROPRITATE, distanță prin Convenția, Cămin	A1
11 S.C. "DINAMICA TRANSMAT" SRL, CIB 23025214, cu sediul în sat Verești nr. 44, comuna Verești	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

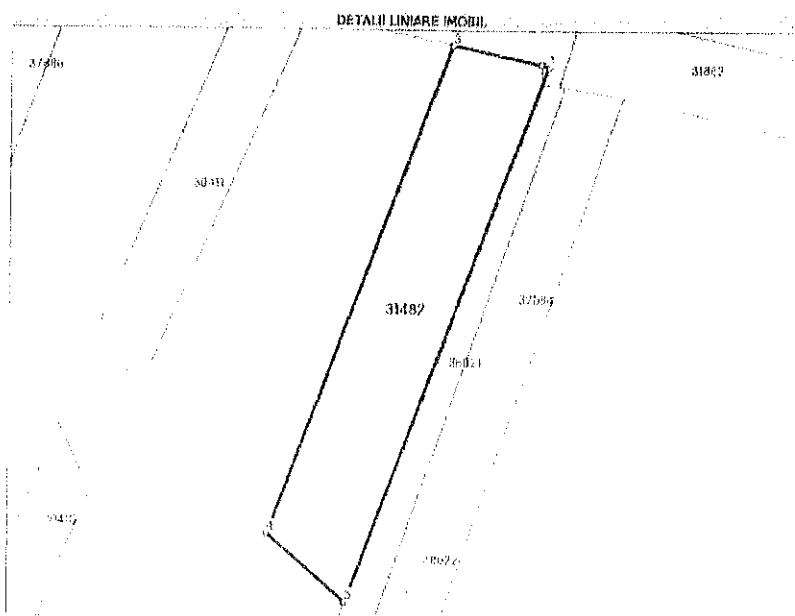
Carte Funciară Nr. 31482 Comuna/Oras/Municipiu Verești

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (m ²)	Observații / Referințe
31482	1.400	"Baza linie"

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereum 70



PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA
SCARA 1:5000

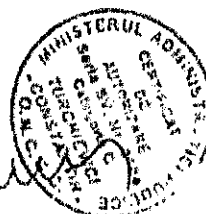
Trapezul L-33-3-B-b-3-II

Proprietar Sandu Felicia

Corp proprietate nr. 1138



Intocmit C. Turchiolici



ADRIAN SLEAVA
SIRUTA 151001
TRAPEZ 1-33-17-B-62-0

Situat în Veresti

Adresa Bucuresti, sos. Mihai Bravu, nr. 90-96

SCALA: 1:1000

Process verbal de recepção nr. 12128 dt. 12.11.06

RECEPTIONAT
OCPI SUCEAVA

Inspector SC

S.C. DE CAD
 PUBLICITATE MOBIL
 SUCEAVA

31 DEC 1964
Consolidator
TIRON DANUT

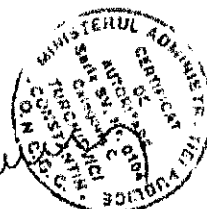
A hand-drawn map of a triangular plot of land. The vertices are labeled: "Hwy 101" at the top, "Hwy 101" at the bottom left, and "Hwy 101" at the bottom right. The sides are labeled: "Hwy 101" on the left, "Hwy 101" on the right, and "Hwy 101" on the bottom. The interior of the triangle is labeled "1158" and "1A". The bottom right side is also labeled "Cortez Street".

* Parcela 1 ambil in suprafata de 1400 mp este componenta a corpului de proprietate 1158 si se identifica cu terenul din Titlul de proprietate 518/27.04.1995 pct.A, alin. 1-6 si Sentinta civila 4372 /19.12.2005.

[illegible]

Examinations: November 10 12 48 AM

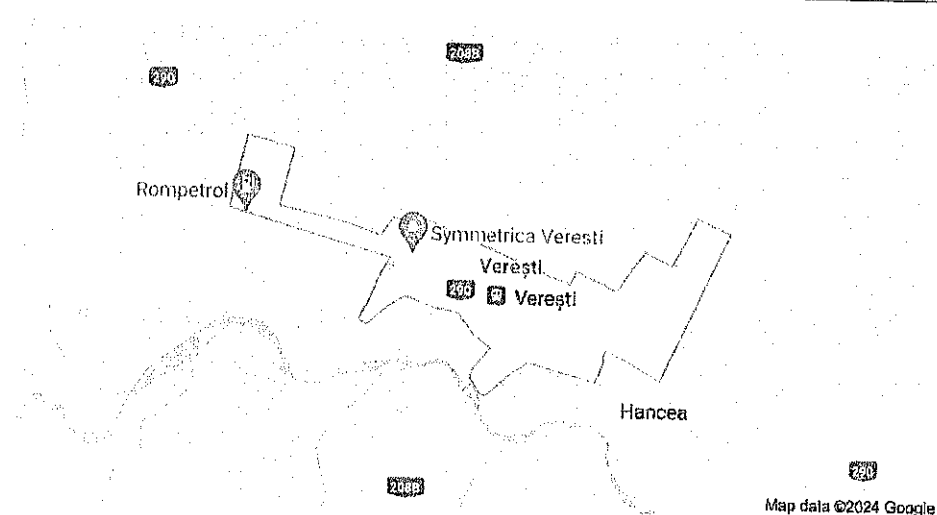
Endnote 2: Corrections



A1.2. Amplasament locație



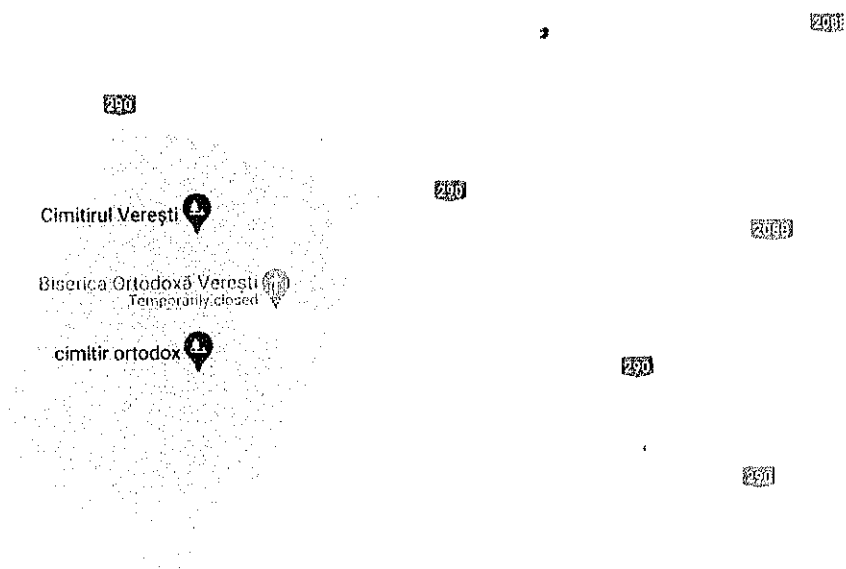
Imobile eTerra - Public (ancpi.ro)



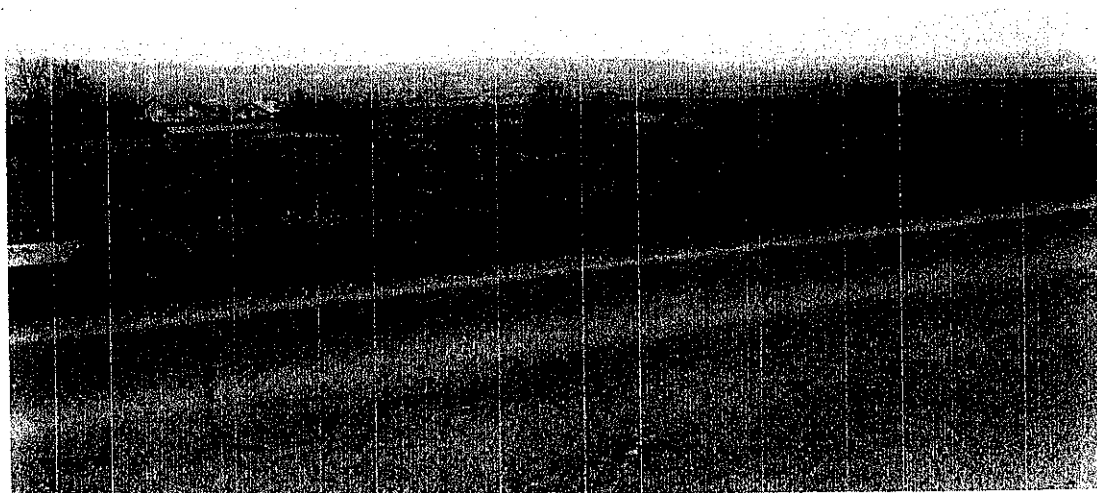
Verești
727600

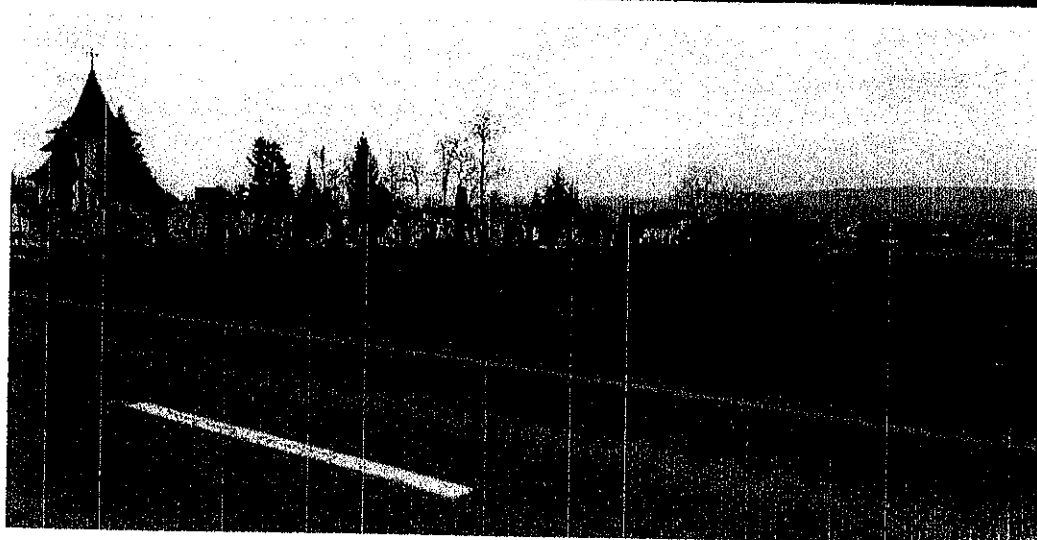


HARTA VERESTI - Comuna Verești (SV) - Comuna.info



A1.3. Documentar FOTO





Anexa 2. ANALIZA DE PIAȚĂ TERENURI județul Suceava

A2.1. Un hectar de teren agricol a fost vândut în județul Suceava cu aproape 150.000 de lei !

<https://www.craion.ro/2015/09/03/un-hectar-de-teren-agricol-a-fost-vandut-in-judetul-suceava-cu-aproape-150-000-de-lei/>

> Prețuri mari sunt obținute pe terenurile care se află în localități turistice, în apropierea municipiului Suceava și/sau care se pretează la construirea de locuințe, pensiuni turistice, cabane și case de vacanță > Noua legislație previne ofertarea de prețuri derizorii, nerespectarea dreptului de preempțiune și vânzarea de terenuri din zone de interes pentru siguranța națională sau în care se află situri arheologice

În Registrul de evidență a ofertelor de vânzare a terenurilor situate în extravilanul județului Suceava figurează 2.871 dosare, primele înregistrări ale tranzacțiilor fiind făcute începând cu luna iunie 2014. Așa relevă o informare a Direcției pentru Agricultură Suceava, semnată de directorul executiv Vasile Irinel Costan, în care se arată că oferte de vânzare a terenurilor din extravilan nu au venit decât din 8 unități administrativ-teritoriale din totalul celor 114 din județ, respectiv din Vatra Dornei, Solca, Coșna, Iacoveni, Moldova Sulița, Ostra, Pătrăuți și Todirești, acestea reprezentând 7% din total. Pe de altă parte, conforme au fost 2.837 de oferte de vânzare-cumpărare, diferența de 34 nefiind valorificată din diverse motive, respectiv retragerea adresei pentru vânzarea liberă, retragerea comunicării, avizare negativă, decesul ofertanților sau situarea terenului în intravilan.

În ceea ce privește valorile ofertelor făcute în vederea vânzării terenurilor situate în extravilan, în informarea Direcției pentru Agricultură Suceava se evidențiază diferențele mari existente, acestea variind în funcție de categorii de folosință și localități. Astfel, pentru terenurile arabile oferta minimă pentru extravilan a fost de 5.927 lei pe hectar, în comuna Fântânele, iar oferta maximă a venit din Putna, una de 145.974 lei/ha. În comuna Ipotești, prețul de vânzare a unui hectar de teren arabil a fost de 79.233 lei, în comuna Șcheia – de 114.278 lei, în Vama – de 63.158 lei, iar în municipiul Rădăuți – de 91.995 lei.

„Referindu-ne la prețul maxim de vânzare, această situație se datorează faptului că terenurile respective se află în localități turistice, în apropierea municipiului Suceava și/ sau se pretează realizării unor investiții, respectiv construire de locuințe, pensiuni turistice, cabane și case de vacanță”, se evidențiază în informarea DAS.

În cazul pășunilor și fânețelor, minimul de 2.778 lei/ha a fost înregistrat în orașul Liteni, iar maximul, de 126.013 lei/ha, în comuna Frătăuții Vechi. În Straja, un hectar din categoriile amintite a fost oferit la vânzare cu 88.722 lei, în Cacica – cu 44.776 lei; în orașul Frasin – cu 46.667 lei, iar în orașul Gura Humorului – cu 45.616 lei. Pentru livezi, cel mai ieftin hectar a fost scos la vânzare în comuna Hănțești – 6.578 lei, iar cel mai scump, în comuna Bunești – 40.556 lei. În Fălticeni, un hectar de livadă a fost oferit în scopul tranzacției cu 32.852 lei, iar în comuna Dărmănești, cu 30.612 lei. (teren subiect în apropiere de Dărmănești)

Măsurile de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan sunt prevăzute în Titlul I din Legea nr. 17 din 7 martie 2014, actul normativ consacrand dreptul de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului.

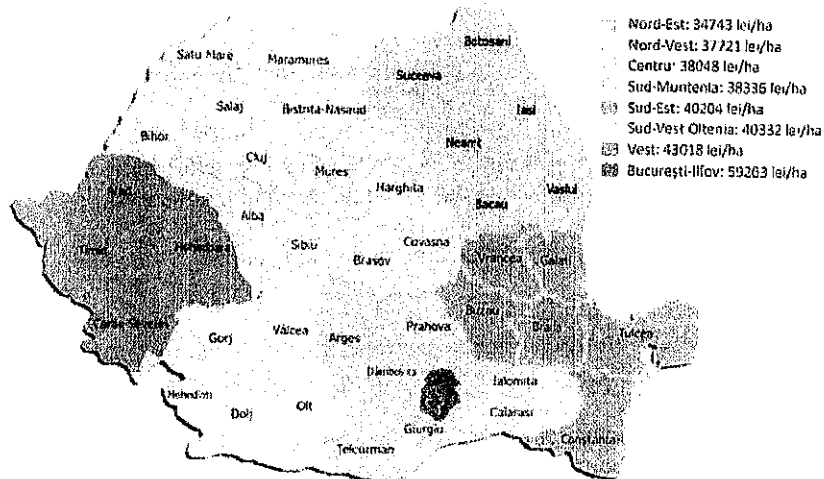
„Prevederile legii vin atât în sprijinul vânzătorului, cât și al cumpărătorului legal, combatându-se acele tranzacții prin care se ofereau de către cumpărător prețuri derizorii, nu se respecta dreptul de preempțiune sau se realizau contracte de cumpărare a unor terenuri extravilane situate în zone de interes privind siguranța națională sau în care se aflau situri arheologice”, se subliniază în informarea Direcției pentru Agricultură Suceava.”

A2.2. Cotațiile terenurilor extravilan - România

Prețurile medii ale terenurilor agricole în România. Care este zona cu cea mai mare creștere | Transilvania Business

Cel mai scăzut preț mediu s-a înregistrat în Regiunea Nord-Est, 34.743 lei/ha, în timp ce în Regiunea București-Ifov s-a înregistrat cea mai ridicată valoare, respectiv 59.263 lei/ha.

Grafic 1: Prețurile medii ale terenurilor arabile pe regiuni de dezvoltare în anul 2022 (lei/ha)



Pentru prima dată, la sfârșitul anului 2023, Institutul Național de Statistică (INS) a prezentat date statistice pentru anul 2022, furnizate de statele membre și diseminate de Eurostat, privind prețurile terenurilor agricole pe categorii de folosință, teren arabil și pășuni permanente. Datele sunt colectate în conformitate cu o metodologie europeană comună ce asigură conceptual comparabilitatea și uniformitatea rezultatelor.

Prețurile medii ale terenurilor agricole se referă la valoarea unui hectar de teren agricol în timpul perioadei de referință (un an calendaristic). Trebuie ținut seama de faptul că nivelul prețurilor terenurilor agricole depinde de o serie de criterii precum factori naționali (legislația), factori regionali (clima și apropierea de rețele și sisteme de irigații), factori de productivitate localizați/specfici (calitatea solului, panta sau drenajul).

Prețurile medii ale terenurilor agricole în România

Utilizând metodologia convenită la nivel european, în România, în anul 2022, prețul mediu al unui hectar de teren arabil a fost de 39.704 lei/ha. Cel mai scăzut preț mediu s-a înregistrat în Regiunea Nord-Est, 34.743 lei/ha, în timp ce în Regiunea București-Ilfov s-a înregistrat cea mai ridicată valoare, respectiv 59.263 lei/ha.

Harta prețurilor medii ale terenurilor agricole din România pe zone geografice Sursa: INS

Datele INS arată că în anul 2022, comparativ cu anul precedent, în România s-a înregistrat o creștere de aproximativ 6,1% a prețului mediu pentru terenul arabil. Cea mai însemnată creștere a fost observată în Regiunea de Nord-Vest a României (+23,5%).

Prețul mediu al pășunilor permanente a înregistrat o creștere de aproximativ 6% în anul 2022, față de anul anterior, pe total țară, cea mai importantă creștere fiind în Regiunea Nord-Est (+14,9%).

Prețurile medii ale terenurilor agricole în UE

În anul 2022, prețul mediu al unui hectar de teren arabil în Europa a înregistrat variații semnificative. Potrivit datelor disponibile pentru 19 state membre ale UE în anul 2022, prețurile terenului arabil au fluctuat între un minim de 3.700 euro în medie în Croația și un maxim de 23.3230 euro în medie în Malta. România se clasează pe locul 11 între cele 19 state pentru care sunt date disponibile, cu un preț mediu de 8.051 euro/ha, cu terenuri mai scumpe decât în Bulgaria, Ungaria sau Slovacia. Prețul mediu al pășunilor permanente în statele membre ale UE, în anul 2022, a variat de la un minim de 1.887 euro/ha în Bulgaria până la un maxim de 46.305 euro în Luxemburg, în timp ce în România prețul mediu a fost de 5.671 euro/ha.

<https://agrointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>

Piața terenurilor agricole în 2023 – prețuri. Suprafață de 100 ha, vândută cu 12.000 euro/ha

Angelica Lefter - 2 februarie 2023 11:58

Piața terenurilor agricole din România în 2023 este una animată încă de la începutul anului. Peste 10 oferte de suprafețe de peste 30 de hectare au fost publicate de Ministerul Agriculturii. O tranzacție a fost încheiată pentru o suprafață de circa 100 de hectare la un preț mediu de 12.000 de euro per hectar, în județul Giurgiu.

Cea mai mare tranzacție din România, și singura de până acum, cu un teren agricol, de la începutul anului 2023, a fost efectuată. Un teren agricol din Giurgiu de 100 de hectare a fost vândut, în medie, cu 12.000 de euro/hectar.

Tranzacția a fost efectuată de doi oameni de afaceri, cetățeni britanici, care au vândut unui cetățean român.

Prețul de tranzacționare pentru un hectar de teren în Giurgiu: 12.000 de euro

Potrivit site-ului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), la secțiunea terenuri agricole, Aviz final, Compania Danube Land Invest, deținută de Eddie Akirov (82%) și Lidan Akirov (18%), cetățeni britanici născuți în Irak, respectiv Israel, a vândut o suprafață de teren agricol de 102,8 hectare, aflată în comuna Slobozia, din județul Giurgiu.

Cumpărătorul a fost Sorin Cosmin Gheța, după cum se arată în avizul final dat de Ministerul Agriculturii. Această tranzacție este prima și singura încheiată până acum în anul 2023.

Valoarea tranzacției dintre Danube Land Invest și Sorin Cosmin Gheța a fost de 6,1 milioane de lei, adică 60.000 de lei/hectar, circa 12.000 de euro/hectar, după cum arată datele din documentul publicat pe site-ul MADR.

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România a crescut la 7.601 euro

Piața terenurilor arabile din România – prețuri 2023

Pe site-ul MADR sunt active mai multe oferte de vânzare pentru terenuri agricole ce depășesc 30 de hectare. Iată care sunt la data publicării articolului nostru ofertele de vânzare terenuri, cu prețurile cerute per hectar:

Județul Neamț, localitatea Pâncești – teren agricol extravilan în suprafață de 77,2197 ha, la prețul de 20.000 de lei/ha – 1.544.394 de lei – echivalentul a 314.233 de euro, adică 4.070 de euro/ha;

Județul Timiș, localitatea Teremia Mare – teren agricol situat în extravilan, 50 de ha, la prețul de 2.137.100 lei – echivalentul a 434.829 de euro, adică 8.696 de euro/ha;

Județul Prahova, localitatea Măneciu – teren agricol extravilan, 36,2 ha, 350.000 de lei – echivalentul a 70.000 de euro, adică 1.933 de euro/ha;

Județul Dolj, localitatea Filiași – teren agricol situat în extravilan, 37,47 ha și 22,05 ha, totalizând 59,52 ha, la prețul de 1.000.000 de lei – echivalentul a 203.467 de euro, adică 3.418 euro/ha;

Județul Mehedinți, localitatea Pătulele – teren arabil extravilan, 50 de ha, 1.484.610 lei – echivalentul a 302.069 euro, adică 6.041 euro/ha;

Județul Dâmbovița, localitatea Moroeni – teren arabil extravilan, 50 de hectare, la prețul de 1.230.175 de lei – echivalentul a 230.300 de euro, adică, 4.606 euro/ha;

Județul Călărași, localitatea Budești – teren arabil extravilan, 30,5 ha, la prețul de 801.869 lei – echivalentul a 163.153 de euro, adică 5.349 de euro/ha;

Județul Prahova, localitatea Băicoi – teren arabil extravilan, 38,060 ha, la prețul de 3.710.850 lei – echivalentul a 755.035 de euro, adică 19.869 de euro/ha;

Județul Brăila, localitatea Scorțaru – teren arabil extravilan, 30 ha, la prețul de 40.000 de lei/ha – echivalentul a 8.138 de euro, adică 271 de euro/ha;

Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 40 de hectare, la prețul de 1.375.948 lei – echivalentul a 279.960 de euro, adică 6.999 de euro/ha;

Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 40 de hectare, la prețul de 1.375.948 lei – echivalentul a 279.960 de euro adică 6.999 de euro/ha;

Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 38,34 hectare, la prețul de 1.318.846 lei – echivalentul a 268.341 euro, adică 6.988 de euro/ha

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

A2.3. Schimbări de lege vânzare terenuri agricole

Schimbări lege vânzare terenuri agricole!

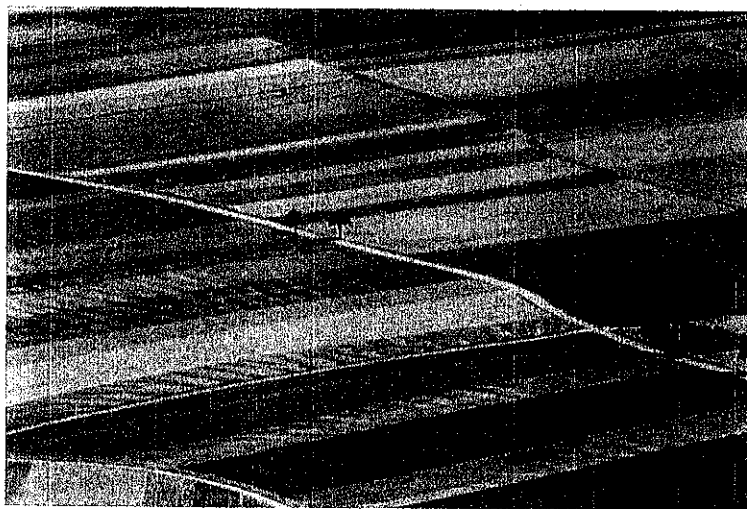
(Agroinfo Publicat: 07 decembrie 2023)

Se schimbă legislația ce vizează terenurile compuse dintr-o suprafață aflată în intravilan și o suprafață în extravilan, cu destinația agricolă.

Comisia pentru Agricultură din Camera Deputaților a votat pentru raportul de adoptare a unui proiect ce vizează schimbarea legislației privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan. Proiectul, care a trecut de Senat în septembrie 2022, dorește să clarifice cadrul legal existent, în condițiile în care, în practică, au apărut numeroase probleme și interpretări.

Astfel, una dintre modificări vizează situația terenurilor compuse dintr-o suprafață aflată în intravilan, cu categoria de folosință curți, construcții și o suprafață în extravilan, cu destinația agricolă.

Este o situație des întâlnită în mediul rural și astfel s-a decis scoaterea acestor terenuri de sub incidența legii, dacă terenul respectiv este cuprins în același număr cadastral.



“Terenurile agricole situate în intravilan, terenurile care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, situate parțial în intravilan, cu categoria de folosință curți-construcții și parțial în extravilan, cu destinație agricolă, precum și terenurile agricole situate în extravilan a căror suprafață nu depășește 1 ha și care au o limită comună cu terenurile aflate în intravilan, nu intră sub incidența prezentei reglementări”, se arată în varianta care a trecut de Senat, citată de economica.net

Deputații din Comisia pentru Agricultură au votat proiectul, cu un amendament ce modifică articolul menționat mai sus.

„Terenurile agricole situate în intravilan care formează un singur imobil, identificat printr-un singur număr cadastral, compuse parțial dintr-o suprafață majoritară aflată în intravilan, cu categoria de folosință curți, construcții și parțial în extravilan, cu destinația agricolă, nu intră sub incidența prezentei reglementări”, este varianta propusă în Comisia pentru Agricultură.

Președinte de sedință,
Gheorghe Ruse



Secretar general al comitetului,
Nicolae IONITA
Chiriac