



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
PRIMĂRIA COMUNEI VĂCULEȘTI

jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

## HOTĂRÂRE

Privind scutirea în cota de 75% a majorărilor de întârziere aferente obligațiilor de plată principale din impozite locale datorate bugetului local, restante la 31 decembrie 2017.

Consiliul Local Vaculești

**Având în vedere** referatul Compartimentului taxe și impozite locale și avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local

**Tinând cont de :**

- Legea nr.207/2015, art.185 alin.(1) lit.b) privind Codul de procedură fiscal

„Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată ;

- scopul stimulării încasării veniturilor la bugetul local comunei Vaculești pentru anul 2017;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu

modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările

și completările ulterioare;

**În temeiul** prevederilor cuprinse la art.36, alin.(4), art. 45 și art. 115 alin.(1) lit.b) din Legea

nr.215/2001 privind administrația publică locală, (r2), cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aproba scutirea în cota de 75% a majorărilor de întârziere aferente obligațiilor de plată principale din impozite locale datorate bugetului local, restante la 31 decembrie 2017, cu condiția achitării integrale a obligațiilor de plată din impozite, taxe locale și amenzi .

**Art. 2.** Se aproba procedura de acordare a scutirii în cota de 75% a majorărilor de întârziere aferente obligațiilor de plată principale din impozite

✓

locale datorate bugetului local , restante la 31 decembrie 2017, cu conditia achitarii integrale a obligatiilor de plata din impozite ,taxe locale și amenzi , conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotarare.

**Art.3.** Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentul de specialitate va duce la indeplinire prezenta hotarare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE

p.Secretar,  
Chițanu Nicoleta



Nr. 24/30.05.2018.  
Văculești



R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI

PRIMĂRIA COMUNEI VĂCULEȘTI

loc. Văculești jud. Botoșani  
cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

Anexa 1 la H.C.L.nr. 27/30.05.2018

### Procedura de acordare

a scutirii cotei de 75% din majorările de întârziere datorate bugetului local al com. Vaculesti, potrivit art. 185, alin.1, lit.b, din Legea nr. 207/2015, CODUL DE PROCEDURĂ FISCALĂ, cu modificările și completările ulterioare, privind acordarea unor facilitati fiscale

**Art.1** Prezenta procedura se aplica obligatiilor de plata din impozite si taxe datorate bugetului local al com. Vaculesti, de catre contribuabilii persoane fizice.

**Art. 2** Facilitatile fiscale care fac obiectul acestei proceduri sunt:

- amanarea la plata a obligatiilor de plata accesorii, pana la data solutionarii cererii de scutire a cotei din majorarile de intarziere;
- scutirea unei cote de 75% din majorarile de intarziere datorate;

**Art.3.** Majorarile de intarziere care fac obiectul scutirii sunt aferente:

- obligatiilor de plata principale restante la 31 decembrie 2017 inclusiv;
- obligatiilor de plata principale declarate suplimentar de contribuabil prin declaratie rectificativa prin care se corecteaza obligatiile fiscale principale cu scadente anterioare datei de 31 decembrie 2017 inclusiv;
- obligatiilor de plata principale cu termene de plata pana la 31 decembrie 2017 inclusiv si stinse pana la aceasta data;
- obligatiilor de plata principale cuprinse in decizii de impunere emise ca urmare a unei inspectii fiscale in derulare la data intrarii in vigoare a Legii 207/2015. Prin inspectii fiscale in derulare la data intrarii in vigoare a prezentei legi, se intelege inspectii incepute anterior acestei date si pentru care s-a emis decizie de impunere dupa aceasta data.

**Art 4.** Pentru a beneficia de scutirea la plată a cotei de 75% din majorările de întârziere datorate ca urmare a neachitării la termen a obligațiilor de plată principale, restante la 31 decembrie 2017 inclusiv, contribuabilii persoane fizice trebuie să depună la Compartimentul Impozite și Taxe, o

cerere (formular anexă nr.1), dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- 1). toate obligațiile de plată principale din impozite și taxe restante la 31 decembrie 2017 inclusiv, sunt stinse prin oricare din modalitățile prevăzute de lege, pana la 30.07.2018;
- 2). o cotă de 25% din majorările de întârziere aferente obligațiilor de plată reprezentând impozite și taxe reglementate de Codul fiscal, sunt stinse prin orice modalitate prevăzută de lege, pana la 30.07.2018;
- 4). sunt stinse prin orice modalitate de plată prevăzută de lege toate obligațiile de plată principale și accesoriile aferente cu termene de plată cuprinse între data de 31 decembrie 2017 și 31 martie 2018, inclusiv;
- 5). amenzile și orice alte obligații nefiscale restante sunt stinse prin orice modalitate prevăzută de lege;
- 6). contribuabilul trebuie să aibă depuse toate declarațiile fiscale până la data depunerii cererii de scutire la plată a cotei din majorările de întârziere. Această condiție se consideră îndeplinită și în cazul în care pentru perioadele în care nu s-au depus declarații fiscale, obligațiile fiscale au fost stabilite prin decizie de impunere de către organul fiscal;
- 7). contribuabilul depune cerere temeinic justificată de scutire a cotei din majorările de întârziere până la data de 30 iulie 2018, inclusiv, sub sancțiunea decăderii.

Art.5. Cererea pentru anularea cotei de 75% din cuantumul majorărilor de întârziere aferente impozitelor și taxelor locale va fi analizată în compartimentul de Impozite și Taxe, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării.

Art.6. Compartimentul de specialitate Impozite și Taxe va întocmi referatul cu propunerea de aprobare sau de respingere a cererii de scutire a a cotei din majorările de întârziere, care se va viza juridic și va fi supus spre aprobarea Primarului Comunei, fără a fi necesară aprobarea fiecărei cereri în parte prin hotărâre a Consiliului Local.

Art.7. În baza referatului aprobat și a cererii de scutire a cotei de 75% din majorările de întârziere datorate, Compartimentul Impozite și Taxe emite "Decizia de scutire la plată a unei cote din majorările de întârziere datorate" (formular anexă nr.2) sau "Decizia de respingere a cererii de scutire la plată a unei cote din majorările de întârziere datorate" (formular anexă nr.3).

Art.8. Înainte de emiterea deciziei de respingere a cererii de scutire a unei cote din majorările de întârziere, organul fiscal competent audiază contribuabilul, potrivit art.9 alin.(I) din Codul de procedură fiscală, ocazie cu care îi indică condițiile ce nu au fost îndeplinite.

#### IV. Dispozitii finale

Art.9. Deciziile prevăzute în prezenta procedură se emit de către Compartimentul Impozite și Taxe în două exemplare, din care un exemplar se comunica contribuabilului , iar un exemplar se arhiveaza la dosarul fiscal al acestuia;

18

**Art.10** La solicitarea contribuabililor, organul fiscal competent are obligatia sa clarifice eventualele neconcordanțe existente între evidența acestora și evidența fiscală, întocmind în acest sens un proces – verbal de punere de acord

**Art.11** Deciziile prevăzute în prezenta procedură se emit de către Serviciul impozite și taxe locale în două exemplare, din care un exemplar se comunică contribuabilului, iar un exemplar se arhivează la dosarul fiscal al acestuia;

**Art.12** În vederea depunerii notificării, organul fiscal competent înștiințează și îndrumă contribuabilii care înregistrează obligații de plată restante la 31 decembrie 2017 inclusiv, potrivit art.7 din Codul de procedură fiscală;

**Art.13** Formularele anexa nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta procedură.

**CERERE DE SCUTIRE A COTEI DIN MAJORĂRILE DE ÎNTÂRZIERE DATORATE**

Subsemnatul(a) ....., identificat prin  
 B.I.C.I.C.LP./Pașaport seria .....Nr....., C.NP. ...., cu domiciliul în  
 ROMÂNIA....., județul ..... codul  
 poștal....., municipiul/orașul/comuna.....\* satul/sectorul, str  
 ..... nr....., bl. ....\* sc. ....et. ....ap.....  
 tel./fax....., e-mail ..... în calitate de  
 proprietar/coproprietar/mandatar/mostenitor al ....., la nr. de  
 rol nominal unic ....., în conformitate cu prevederile art.185 alin.( I), lit.b) din Legea  
 nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală și ale HCL nr ....., solicit:

a) - scutirea unei cote de 75% din majorările de întârziere aferente obligațiilor fiscale  
 principale restante la data de 31.12.2017.

Motivele întârzierii la plată a debitelor la termenele scadente, care au determinat calcularea  
 majorărilor de întârziere:

.....  
 .....  
 .....  
 .....

Declar că am depus toate declarații de impunere, prevăzute de lege, pentru bunurile impozabile  
 pe care le am în proprietate sau în folosință.

Declar că am achitat integral toate obligațiile de plată care s-au constituit în condiții pentru  
 aprobarea scutirii, prevăzute în procedura de acordare a înlesnirii la plată sub forma scutirii  
 cotei din majorările de întârziere datorate, din anexa nr.1 la HCL nr ./, fapt pentru  
 care depun, în copie, următoarele documente doveditoare:

.....  
 .....  
 .....

Data

Semnătura

PRIMARIA COM. VACULESTI  
Compartimentul Impozite si Taxe  
Nr...../.....

60  
FORMULAR ANEXĂ NR.2

**DECIZIE de scutire a unei cote de 75% din majorărilor de întârziere datorate**

Datele de identificare ale contribuabilului :

Numele și prenumele .....

Adresa: .....

Codul numeric personal .....

În temeiul prevederilor art.185 alin.( 1), lit.b) din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală și ale HCL nr ..... privind aprobarea procedurii de acordare a Înlesnirii la plată sub forma scutirii unei cote de 75% din majorările de întârziere aferente obligațiilor fiscale datorate bugetului local al com. Vaculesti de către persoanele fizice

luând în considerare că sunt îndeplinite condițiile prevăzute în procedura din anexa nr.I la HCL nr ..... ..• se emite următoarea decizie:

Se acordă înlesnirea la plată sub forma scutirii unei cote de 75% din majorările de Întârziere. aferente obligațiilor de plată principale restante la 31 decembrie 2017, în sumă totală de ..... lei, reprezentând:

| Nr.crt. | Denumirea obligatiei de plata | Majorari de intarziere (75%) |
|---------|-------------------------------|------------------------------|
|         |                               |                              |
|         |                               |                              |
|         |                               |                              |
|         |                               |                              |

Împotriva prezentei decizii se poate formula contestație, în condițiile prevederilor Codului de procedură fiscală. În termen de 45 de zile de la data comunicării, sub sancțiunea decăderii. Contestația se depune la organul fiscal emitent al deciziei.

Conducătorul unității fiscale  
Numele și prenumele .

Semnătura și ștampila unității .

PRIMARIA COM. VACULESTI  
Compartimentul Impozite si Taxe  
Nr...../.....

FORMULAR ANEXĂ NR.3

**DECIZIE de respingere a unei cote de 75% din majorărilor de întârziere datorate**

Datele de identificare ale contribuabilului :

Numele și prenumele .....

Adresa: .....

Codul numeric personal .....

În temeiul prevederilor art.185 alin.( 1), lit.b) din Legea nr.207/20 15 privind Codul de procedură fiscală și ale HCL nr ...../..... privind aprobarea procedurii de acordare a Înlesnirii la plată sub forma scutirii unei cote de 75% din majorările de întârziere aferente obligațiilor fiscale datorate bugetului local al com. Vaculesti de către persoanele fizice având în vedere cererea dvs nr.....din data de..... luând în considerare ca nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute în procedura din anexa nr.1 la HCL nr...../..... se respinge cererea de scutire a cotei din majorările de întârziere datorate.

Motivele de fapt pentru care se respinge cererea de scutire a cotei din majorările de întârziere datorate :

.....

Mențiuni privind audierea contribuabilului:

.....

Împotriva prezentei decizii se poate formula contestație, în condițiile prevederilor Codului de procedură fiscală. În termen de 45 de zile de la data comunicării, sub sancțiunea decăderii. Contestația se depune la organul fiscal emitent al deciziei.

Conducătorul unității fiscale

Numele și prenumele .

Semnătura și ștampila unității .



R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

loc. Văculești jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

M. 81/25.05.2017

## HOTĂRÂRE-PROIECT

Privind scutirea în cota de 75% a majorarilor de intarziere aferente obligatiilor de plata pricipale din impozite locale datorate bugetului local , restante la 31 decembrie 2017.

Consiliul Local Vaculesti

**Având în vedere** referatul Compartimentului taxe și impozite locale și avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local

**Tinand cont de :**

- Legea nr.207/2015, art.185 alin.(1) lit.b) privind Codul de procedura fiscal
- , Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată ;
- scopul stimulării încasării veniturilor la bugetul local comunei Vaculesti pentru anul 2017;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul** prevederilor cuprinse la art.36, alin.(4), art. 45 și art. 115 alin.(1) lit.b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, (r2), cu modificarile si completările ulterioare,

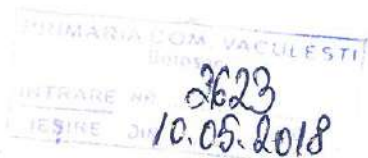
## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aproba scutirea în cota de 75% a majorarilor de intarziere aferente obligatiilor de plata pricipale din impozite locale datorate bugetului local , restante la 31 decembrie 2017, cu conditia achitarii integrale a obligatiilor de plata din impozite ,taxe locale și amenzi .

**Art. 2.** Se aproba procedura de acordare a scutirii în cota de 75% a majorarilor de intarziere aferente obligatiilor de plata pricipale din impozite locale datorate bugetului local , restante la 31 decembrie 2017, cu conditia achitarii integrale a obligatiilor de plata din impozite ,taxe locale și amenzi , conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotarare.

**Art.3.** Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentul de specialitate va duce la indeplinire prezenta hotarare.

INITIATOR,  
PRIMAR



63

## REFERAT

Nr. 80/25.25.2018 **CĂTRE CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI**

Ținând cont de necesitate creșterii încasărilor la bugetul local și sprijinirea contribuabililor aflați în dificultate care au acumulat debite restante și majorări de întârziere aferente acestora la plata impozitelor și taxelor locale și raportându-ne la art. 185, alin.1, lit.b din Legea 207/2015, cu modificările și completările ulterioare, conform căruia " La cererea temeinic justificată a contribuabilului, organul fiscal local poate acorda pentru obligațiile fiscale restante următoarele înlesniri la plată :

- a) Eșalonări și/sau amânări la plata obligațiilor fiscale,
- b) Scutiri sau reduceri de majorări de întârziere "

Propun dlui Primar inițierea unui proiect de hotărâre privind acordarea unei facilități fiscale ce privește anularea majorărilor de întârziere aferente debitelor restante din impozitele și taxele datorate bugetului local la data de 31.12.2017, cu condiția achitării integrale a obligațiilor de plata din Impozite și taxe locale și amenzi.

Consilier,  
Sandu Anca



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

Comuna jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

**HOTĂRÂRE**

**privind rectificare de buget**

**Consiliul local al comunei Văculești, întrunit în ședință ordinară în data de  
30.05.2018,**

**Avand in vedere:**

- expunerea de motive prezentata de domnul primar Ginga Sorin Marian;
- raportul întocmit de biroul financiar-contabil;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Vaculesti;
- **Urmare a analizei contului de execuție al bugetului local la data 29 mai 2018, se constată o depășire la venituri proprii încasate față de cele programate, în suma de 17 mii lei .**

**Finantarea cheltuielilor de personal** ale asistenților medicali comunitari se asigura de la D.S.P. Botosani. Începând cu data de 01 martie salariile s-au majorat cu 25%, conform prevederilor art. 38, alin.(3), lit.(b) din Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice. Astfel cap.66.02 – sănătate, va fi rectificat cu suma de **30 mii lei**.

**În conformitate cu :**

- art.19 pct.(2) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, autoritățile deliberative pot aproba rectificarea bugetelor pe parcursul exercițiului bugetar, urmare a unor propuneri fundamentate ale ordonatorilor principali de credite.
- art.49,alin.(4) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

**Respectând prevederile :**

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

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul**

-art. 45 alin.1 și art.115 alin.1 lit.b din L215/2001 privind administrația publică locală , (r2),cu modificările ulterioare ,

**HOTARASTE**

**Art.1. Bugetul local al comunei Văculești se rectifică cu sumă de 47 mii lei, la secțiunea de funcționare.**

**I: Bugetul local al comunei Văculești se rectifică cu sumă de 47 mii lei, la secțiunea de funcționare.**

**1. Veniturile bugetului local se rectifică cu suma de 47 mii lei.**

| Cod indicator | Denumire indicator                                          | Influente | Trim II   |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 07.02.01      | Impozit clădiri persoane fizice                             | 8         | 8         |
| 18.02.50      | Alte impozite si taxe                                       | 9         | 9         |
| 42.02.41      | Subvenții de la bugetul de stat pentru finanțarea sanatații | 30        | 30        |
|               | <b>TOTAL</b>                                                | <b>47</b> | <b>47</b> |

**2. Cheltuielile bugetului local se rectifică cu suma de 47 mii lei, la secțiunea funcționare :**

| CAPITOL BUGETAR | TOTAL<br>din care: | Secțiunea de<br>Funcționare<br>Trim II | Secțiunea<br>de<br>dezvoltare |
|-----------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
|-----------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------|

66

|                                                                                                                                          |           |           | Trim II  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| <b>51.02 – Autoritati publice</b>                                                                                                        | 12        | 12        | 0        |
| - cheltuieli materiale: 12                                                                                                               |           |           |          |
| <b>66.02 – Sănătate</b>                                                                                                                  | 30        | 30        | 0        |
| - cheltuieli de personal - 30                                                                                                            |           |           |          |
| <b>67.02 – Cultură, recreere si religie</b>                                                                                              | 5         | 0         | 5        |
| - cheltuieli de capital: 5 mii pt<br>obiectivul: Sistemizare<br>verticală, amenajare trotuare si<br>alei asezamant cultural<br>Văculești |           |           |          |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                             | <b>47</b> | <b>42</b> | <b>5</b> |

**Art.2.** Cu ducerea la indeplinire a prezentei raspunde primarul comunei Vaculesti si biroul financiar-contabil.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE

p.Secretar,  
Chițanu Nicoleta

Nr. 35/30.05.2018.  
Văculești

64

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

(nr. 84 / 25.05.2018)

## EXPUNERE DE MOTIVE,

Subsemnatul Gîngă Sorin, primar, avînd în vedere referatul întocmit de compartimentul de specialitate privind **necesitatea elaborării unui proiect de hotărare privind rectificare de buget** propun consiliului local Văculești, aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentă.

PRIMAR,





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BOTOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI**

ule jud.Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
 e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

Nr. 83 / 25.05.2018

**HOTĂRÂRE-PROIECT**

**privind rectificare de buget**

**Consiliul local al comunei Văculești, întrunit în ședință ordinară în data de  
 30.05.2018,**

**Avand in vedere:**

- expunerea de motive prezentata de domnul primar Ginga Sorin Marian;
- raportul întocmit de biroul financiar-contabil;
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Vaculesti;
- **Urmare a analizei contului de execuție al bugetului local la data 29 mai 2018, se constată o depășire la venituri proprii încasate față de cele programate, in suma de 17 mii lei .**

**Finantarea cheltuielilor de personal** ale asistenților medicali comunitari se asigura de la D.S.P. Botosani. Începând cu data de 01 martie salariile s-au majorat cu 25%, conform prevederilor art. 38, alin.(3), lit.(b) din Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice. Astfel cap.66.02 – sănătate, va fi rectificat cu suma de **30 mii lei.**

**În conformitate cu :**

- art.19 pct.(2) din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale, autoritățile deliberative pot aproba rectificarea bugetelor pe parcursul exercițiului bugetar, urmare a unor propuneri fundamentate ale ordonatorilor principali de credite.
- art.49,alin.(4) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

**Respectând prevederile :**

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

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul**

-art. 45 alin.1 și art.115 alin.1 lit.b din L215/2001 privind administrația publică locală , (r2),cu modificările ulterioare ,

**HOTARASTE**

**Art.1. Bugetul local al comunei Văculești se rectifică cu sumă de 47 mii lei, la secțiunea de funcționare.**

**I: Bugetul local al comunei Văculești se rectifică cu sumă de 47 mii lei, la secțiunea de funcționare.**

**1. Veniturile bugetului local se rectifică cu suma de 47 mii lei.**

| Cod indicator | Denumire indicator                                          | Influente | Trim II   |
|---------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 07.02.01      | Impozit clădiri persoane fizice                             | 8         | 8         |
| 18.02.50      | Alte impozite si taxe                                       | 9         | 9         |
| 42.02.41      | Subvenții de la bugetul de stat pentru finanțarea sanatații | 30        | 30        |
|               | <b>TOTAL</b>                                                | <b>47</b> | <b>47</b> |

**2. Cheltuielile bugetului local se rectifică cu suma de 47 mii lei, la secțiunea funcționare :**

| CAPITOL BUGETAR | TOTAL<br>din care: | Secțiunea de<br>Funcționare<br>Trim II | Secțiunea<br>de<br>dezvoltare |
|-----------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
|-----------------|--------------------|----------------------------------------|-------------------------------|

|                                                                                                                                              |    |    | Trim II |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|---------|
| <b>51.02 – Autoritati publice</b>                                                                                                            | 12 | 12 | 0       |
| - cheltuieli materiale:12                                                                                                                    |    |    |         |
| <b>66.02 – Sănătate</b>                                                                                                                      | 30 | 30 | 0       |
| - cheltuieli de personal - 30                                                                                                                |    |    |         |
| <b>67.02 – Cultură, recreere si religie</b>                                                                                                  | 5  | 0  | 5       |
| - cheltuieli de capital: 5 miile pt<br>obiectivul: Sistemalizare<br>verticală, amenajare trotuare si<br>alei asezamant cultural<br>Văculești |    |    |         |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                 | 47 | 42 | 5       |

**Art.2.** Cu ducerea la indeplinire a prezentei raspunde primarul comunei Vaculesti si biroul financiar-contabil.

INITIATOR



71  
Nr. 82/25.05.2018

ROMÂNIA

PRIMARIA COMUNEI VĂCULEȘTI

JUDEȚUL BOTOȘANI

Compatimentului financiar – contabil, impozite și taxe

Nr. 2942 /29.05.2018

**RAPORT DE SPECIALITATE  
PRIVIND RECTIFICARE BUGETARĂ**

Având în vedere prevederile art.19 pct.(2) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, autoritățile deliberative pot aproba rectificarea bugetelor pe parcursul exercițiului bugetar, urmare a unor propuneri fundamentate ale ordonatorilor principali de credite.

În conformitate cu prevederile art.49,alin.(4) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Urmare a analizei contului de execuție al bugetului local la data 29 mai 2018, se constată o depășire la venituri proprii încasate față de cele programate, în suma de 17 mii lei .

Finantarea cheltuielilor de personal ale asistenților medicali comunitari se asigura de la D.S.P. Botosani. Începând cu data de 01 martie salariile s-au majorat cu 25%, conform prevederilor art. 38, alin.(3), lit.(b) din Legea nr.153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice. Astfel cap.66.02 – sănătate, va fi rectificat cu suma de 30 mii lei.

**II: Bugetul local al comunei Văculești se rectifică cu sumă de 47 mii lei, la secțiunea de functionare.**

**3. Veniturile bugetului local se rectifică cu suma de 47 mii lei.**

| Cod indicator | Denumire indicator                                | Influente | Trim II |
|---------------|---------------------------------------------------|-----------|---------|
| 07.02.01      | Impozit clădiri persoane fizice                   | 8         | 8       |
| 18.02.50      | Alte impozite și taxe                             | 9         | 9       |
| 42.02.41      | Subvenții de la bugetul de stat pentru finantarea | 30        | 30      |

|  |           |    |    |
|--|-----------|----|----|
|  | sanatatii |    |    |
|  | TOTAL     | 47 | 47 |

4. Cheltuielile bugetului local se rectifică cu suma de 47 mii lei, la sectiunea functionare :

| CAPITOL BUGETAR                                                                                                                                                                            | TOTAL<br>din care: | Sectiunea de<br>Functionare<br>Trim II | Sectiunea de<br>dezvoltare<br>Trim II |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>51.02 – Autoritati publice</b><br>- cheltuieli materiale:12                                                                                                                             | 12                 | 12                                     | 0                                     |
| <b>66.02 – Sănătate</b><br>- cheltuieli de personal - 30                                                                                                                                   | 30                 | 30                                     | 0                                     |
| <b>67.02 – Cultură, recreere si religie</b><br>- cheltuieli de capital: 5 mii lei pt<br>obiectivul: Sistemalizare verticală,<br>amenajare trotuare si alei<br>asezământ cultural Văculești | 5                  | 0                                      | 5                                     |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                               | 47                 | 42                                     | 5                                     |

In conformitate cu prevederile Legii privind administratia publica locala, față de cele prezentate mai sus consider ca sunt intrunite condițiile legale, și propun luarea in discutie a proiectului de hotarare, initiat in acest scop.

Consilier,

Vladan Stela





R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂCULEȘTI**

Văculești jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

## HOTARARE

Consiliul Local al comunei Vaculesti , judetul Botosani ,intrunit in sedinta ordinara astazi ,30.05.2018.

**Analizând** proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Vaculesti;

**Tinând seama** de raportul de avizare al comisiilor de specialitate,;

**In conformitate** cu:

- art.36 alin 2 lit. c din L.215/2001 a administratiei publice locale , republicate;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public,

cu modificările și completările ulterioare;

**In temeiul** art.45 si art.115 alin.1 lit. b. din L.215/2001 a administratiei publice locale , (r2) cu modificările și completările ulterioare

## HOTARASTE

Art.1. Consiliul Local Vaculesti *aproba* vanzarea partiala a suprafetei de 1759 m.p. teren , situati in p.c. nr.333 –teren magazin Văculești

1.1 Consiliul Local Vaculesti *aproba* trecerea in domeniul privat,a suprafetei de 1759 m.p. teren , situati in p.c. nr.333 –teren magazin Văculești

Art.2. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

Consilier,



p.Secretar,  
Chițanu Nicoleta

Nr. 2/30.05.2018.  
Văculești

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

M. 86/ 25.05.2018

### EXPUNERE DE MOTIVE,

Având în vedere solicitarea formulata pentru vanzarea suprafetei teren magazin Vaculesti din p.c. 333 supun Consiliului Local Văculești aprobarea unui proiect de hotarare in acest sens , precum si trecerea in domeniul privat al suprafetei respective.

PRIMAR,



97.85/2025.018

76



R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂCULEȘTI**

Văculești jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

## PROIECT DE HOTARARE

Consiliul Local al comunei Vaculesti , judetul Botosani ,intrunit in sedinta ordinara astazi ,30.05.2018.

**Analizând** proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Vaculesti;

**Tinând seama** de raportul de avizare al comisiilor de specialitate,;

**In conformitate cu:**

- art.36 alin 2 lit. c din L.215/2001 a administratiei publice locale , republicate;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public,

cu modificările și completările ulterioare;

**In temeiul** art.45 si art.115 alin.1 lit. b. din L.215/2001 a administratiei publice locale , (r2) cu modificările și completările ulterioare

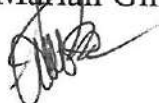
## HOTARASTE

Art.1. Consiliul Local Vaculesti *aproba* vanzarea partiala a suprafetei de 1759 m.p. teren , situati in p.c. nr.333 –teren magazin Văculești

1.1 Consiliul Local Vaculesti *aproba* trecerea in domeniul privat,a suprafetei de 1759 m.p. teren , situati in p.c. nr.333 –teren magazin Văculești

Art.2. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

Initiator,  
Primar ,  
Sorin Marian Ginga



Secretar comună  
În vederea  
proiect de HCL.  
07.05.2018

Domnule Primar,

78

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| PRIMĂRIA COM. VĂCULEȘTI |                |
| Botoșani                |                |
| INTRARE NR.             | 2512           |
| IESIRE                  | DIN 07.05.2018 |

Subsemnatul Begiu Ion Elnora  
cu domiciliul în Botoșani, Str. Calea  
Națională Nr. 69 BKY Sc B Et VI Ap 18  
rog a-mi aproba achiziționarea terenului  
pe care este ridicat "Măștiu lăptos + de fet"  
din Comuna Văculești. Menționez că acest  
spatiu a fost achiziționat de mine  
în anul 2017 de la SC Comuna Coop  
Văculești iar actele sunt în curs de  
perfectare.

07.05.2018.

29.



79

R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂCULEȘTI**

loc.Văculești jud.Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

## HOTARARE

Consiliul Local al comunei Vaculesti , judetul Botosani , intrunit in sedinta ordinara astazi 30.05.2018.

**Analizând** proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Vaculesti;

**Tinând seama** de raportul de avizare al comisiilor de specialitate,;

**In conformitate cu:**

- art.36 alin 2 lit. c din L.215/2001 a administratiei publice locale , republicate;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public,

cu modificările și completările ulterioare;

**In temeiul** art.45 si art.115 alin.1 lit. b. din L.215/2001 a administratiei publice locale , (r2) cu modificările și completările ulterioare

## HOTARASTE

Art.1. Consiliul Local Vaculesti aproba vanzarea partiala a suprafetei de 1059 m.p. teren , situati in p.c. nr.288 , -teren magazin Saucenita

80

1.1. Consiliul Local Vaculesti aproba trecerea in domeniul privat a suprafetei de 1059 m.p. teren , situati in p.c. nr.288 , -teren magazin Saucenita

Art.2. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE

p.Secretar,  
Chițanu Nicoleta

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Chițanu Nicoleta.

Nr ~~24~~ 30.05.2018.  
Văculești

81

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

M. 88/2505.018

### EXPUNERE DE MOTIVE,

Având în vedere solicitarea formulata pentru vanzarea suprafetei teren magazin Vaculesti din p.c. 288 supun Consiliului Local Văculești aprobarea unui proiect de hotarare in acest sens , precum si trecerea in domeniul privat al suprafetei respective.

PRIMAR,



In 87/25.05.2018



R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂCULEȘTI**

loc.VăculeștiJud.Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

## PROIECT DE HOTARARE

Consiliul Local al comunei Vaculesti , judetulBotosani ,intrunit in sedinta ordinara astazi 30.05.2018.

**Analizând** proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Vaculesti;

**Tinând seama** de raportul de avizare al comisiilor de specialitate,;

**In conformitate** cu:

- art.36 alin 2 lit. c din L.215/2001 a administratiei publice locale , republicate;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public,

cu modificările și completările ulterioare;

**In temeiul** art.45 si art.115 alin.1 lit. b. din L.215/2001 a administratieipublice locale , (r2) cu modificările și completările ulterioare

### HOTARASTE

Art.1. Consiliul Local Vaculesti aproba raportul de evaluare a suprafetei de 1059 m.p. teren , situati in p.c. nr.288 , -teren magazin Saucenita

Art.2. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

Initiator,  
Primar ,  
Sorin Marian Ginga





84

Către: Consiliu Local  
al. Com. Văculești

Subsemnatul Arștau Iulian domiciliat  
în satul Săuceștii Com. Văculești jud. Botoșani  
solicit prin prezenta, să se aprobată cumpărarea  
terenului pe care este situat magazinul Săuceștii  
din loc. Săuceștii.

Menționez că am achiziționat clădirea  
de la Cooperativa de Consum Văculești.

Amezez factura NR. 0039 / 3 ph-2018.  
Faptă de cele solicitate rog să se analizeze  
și să se dispună.

Data

9-05-2018

Semnătura  
Arștau



R O M Â N I A  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂCULEȘTI**

Văculești jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

## HOTARARE

Consiliul Local al comunei Vaculesti , judetul Botosani ,intrunit in sedinta ordinara astazi ,30.05.2018.

**Analizând** proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Vaculesti;

**Tinând seama** de raportul de avizare al comisiilor de specialitate,;

**In conformitate** cu:

- art.36 alin 2 lit. c din L.215/2001 a administratiei publice locale , republicate;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public,

cu modificările și completările ulterioare;

**In temeiul** art.45 si art.115 alin.1 lit. b. din L.215/2001 a administratiei publice locale , (r2) cu modificările și completările ulterioare

## HOTARASTE

Art.1. Consiliul Local Vaculesti *aproba* raportul de evaluare a suprafetei de 1759 m.p. teren , situati in p.c. nr.333 –teren magazin Văculești

Art.2. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

NR 28 / 30.05.2018

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

p.Secretar,  
Chițanu Nicoleta

86

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

16.00/25.05.2018

### EXPUNERE DE MOTIVE,

Având în vedere solicitarea formulata pentru vanzarea suprafetei teren magazin Vaculesti din p.c. 333 supun Consiliului Local Văculești aprobarea unui proiect de hotarare privind raportul de evaluare intocmit in acest sens , precum si trecerea in domeniul privat al suprafetei respective.

PRIMAR,





82

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂCULEȘTI**

Văculești jud. Botoșani cod poștal: 0717445 telefon: 0231 / 620220 fax: 0231 / 620222  
e-mail: [primaria\\_vaculesti@yahoo.com](mailto:primaria_vaculesti@yahoo.com) web: [www.vaculesti.ro](http://www.vaculesti.ro)

*Mr 89/25.05.2018*

## PROIECT DE HOTARARE

Consiliul Local al comunei Vaculesti , judetul Botosani , intrunit in sedinta ordinara astazi , 30.05.2018.

**Analizând** proiectul de hotărâre și expunerea de motive a primarului comunei Vaculesti;

**Tinând seama** de raportul de avizare al comisiilor de specialitate,;

**In conformitate cu:**

- art.36 alin 2 lit. c din L.215/2001 a administratiei publice locale , republicate;

**Respectând** prevederile :

- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public,

cu modificările și completările ulterioare;

**In temeiul** art.45 si art.115 alin.1 lit. b. din L.215/2001 a administratiei publice locale , (r2) cu modificările și completările ulterioare

## HOTARASTE

Art.1. Consiliul Local Vaculesti *aproba* raportul de evaluare a suprafetei de 1759 m.p. teren , situati in p.c. nr.333 –teren magazin Văculești

Art.2. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

Initiator,  
Primar ,  
Sorin Marian Ginga

# RAPORT DE EVALUARE

*proprietate imobiliară rezidențială  
- teren magazin Văculești PC 333 -*

PROPRIETATE : U.A.T. VĂCULEȘTI  
BENEFICIAR : U.A.T. VĂCULEȘTI



Evaluator : dr. ing. CARDAȘ GABRIEL

*Evaluarea este confidențială și în acest context nu voi dezvălui rezultatele decât clientului meu ,  
respectiv beneficiarului raportului de evaluare*

## CUPRINS

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUCERE .....                                                                                         | 3  |
| 1.1. Identificarea clientului .....                                                                          | 3  |
| 1.2. Certificarea valorii .....                                                                              | 3  |
| 1.3. Rezumatul concluziilor importante .....                                                                 | 4  |
| 2. PREMISELE EVALUĂRII .....                                                                                 | 6  |
| 2.1. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării .....                                            | 6  |
| 2.2. Definirea valorii și data estimării valorii .....                                                       | 6  |
| 2.3. Data estimării valorii .....                                                                            | 6  |
| 2.4. Inspecția proprietății .....                                                                            | 7  |
| 2.5. Surse de informații .....                                                                               | 7  |
| 2.6. Drepturile de proprietate evaluate .....                                                                | 7  |
| 2.7. Sfera evaluării .....                                                                                   | 7  |
| 2.8. Identificarea tipului de raport .....                                                                   | 8  |
| 2.9. Riscul evaluării .....                                                                                  | 8  |
| 2.10. Ipoteze generale și condiții limitative .....                                                          | 8  |
| 2.10.1. Ipoteze generale .....                                                                               | 8  |
| 2.10.2. Condiții limitative .....                                                                            | 9  |
| 2.11. Clauza de nepublicare .....                                                                            | 10 |
| 3. PREZENTAREA DATELOR .....                                                                                 | 11 |
| 3.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică .....                                                   | 11 |
| 3.2. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu prezintă proprietăți imobiliare ..... | 11 |
| 3.3. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....                         | 11 |
| 3.4. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare .....                                          | 11 |
| 3.5. Informații despre amplasament .....                                                                     | 14 |
| 3.6. Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....                                                         | 14 |
| 3.7. Date privind taxele și valorile de impozitare .....                                                     | 15 |
| 3.8. Analiza pieței imobiliare .....                                                                         | 16 |
| 3.8.1. Definirea pieței .....                                                                                | 16 |
| 3.8.2. Analiza cererii .....                                                                                 | 16 |
| 3.8.3. Oferta competitivă .....                                                                              | 17 |
| 3.8.4. Echilibrul pieței .....                                                                               | 18 |
| 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE .....                                                                      | 19 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber .....                                               | 19 |
| 4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită .....                                      | 19 |
| 4.3. Abordări, alegerea metodelor .....                                                                      | 20 |
| 4.4. Analiza pe perechi de date pentru terenuri .....                                                        | 21 |
| 4.5. Formularea opiniei evaluatorului asupra valorii finale .....                                            | 25 |
| 4.6. Estimarea perioadei de expunere pe piață .....                                                          | 26 |
| 4.7. Calificările evaluatorului .....                                                                        | 26 |
| BIBLIOGRAFIE .....                                                                                           | 27 |
| ANEXE .....                                                                                                  | 28 |

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. Identificarea clientului**

Solicitantul prezentului raport de evaluare este **U.A.T. Comuna Văculești**, Tel: 0231/620220, Fax: 0231/620222, E-mail: soringyn@yahoo.com

### **1.2. Certificarea valorii**

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Faptele prezentate în acest raport de evaluare sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport, și acestea reprezintă opiniile și concluziile mele personale, obiective și imparțiale, fără a considera interesele;
- Toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată, au fost efectuate în conformitate cu standardele Internaționale de Evaluare – IVS1 și cu legislația în vigoare la data evaluării ;
- 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;
- Evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora 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;
- Acest raport 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;
- 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 și nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care ar putea afecta valoarea acestuia;
- Evaluatorul este independent adică, nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind clădirea

- evaluată și nici o părtinire de proprietate față de aceasta sau față de părțile implicate în evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
  - Poșed cunoștințele, competența și experiența necesară pentru a îndeplini în mod eficient misiunea de evaluare a proprietății imobiliare în conexiune cu un standard profesional ridicat;
  - Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță la proprietatea în chestiune ;
  - Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare , a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.(Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
  - Toate investigațiile și analizele necesare, inclusiv inspecția proprietății le-am făcut personal. Nici o persoană cu excepția celor specificate în raport nu mi-au acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

### **1.3. Rezumatul concluziilor importante**

Proprietatea rezidentiala „Teren magazin Văculești” ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este situata localitatea Văculești, com Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.759 mp și este deținut de același proprietar.

În prezent imobilul „Teren magazin Văculești” nu este utilizat în mod expres, pe suprafața lui aflându-se o clădire cu destinația magazin mixt .

Raportul de evaluare a fost întocmit de către CARDAȘ GABRIEL in perioada 21 - 25.09.2017 și a constatat în efectuarea inspecției tehnice în teren, întocmirea fișelor tehnice, culegerea de informații, evaluarea proprietății imobiliare și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției : **21.09.2017**

Curs valutar valabil : **1 EURO = 4.5950 RON la 22.09.2017**

Data raportului : **25.09.2017**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății rezidentiale, în scopul concesiionării ei de către proprietarul actual.

Tipul de valoare conform scopului și utilizării intenționate a raportului este **valoarea de piață**.

Valoarea de piață a proprietății s-a determinat în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2017, prin abordarea comparației vânzărilor.

Ținând cont de adecvarea, cantitatea și precizia informațiilor de piață folosite în abordare, evaluatorul recomandă ca valoare de piață finală (valori rotunjite), valoarea obținută în abordarea prin metoda comparațiilor de piață:

$$\begin{aligned} V_p &= 9.052 \text{ LEI} \\ &\text{(nouă mii cincizeci și doi lei)} \\ &= 1.970 \text{ Euro} \\ &\text{(o mie nouă sute șaptezeci euro)} \end{aligned}$$

Valorile ce revin pentru un ha de teren sunt:

$$V_p/\text{ha} = 85.467 \text{ lei/ha} = 18.600 \text{ Euro/ha}$$

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea cuprinde terenul și toate amenajările acestuia;
- Valoarea a fost exprimată în lei și euro la un curs de schimb de 1 euro = 4.5950 lei valabil în data de 22.09.2017, iar plata se face cash.

**Pentru această valoare estimată în prezentul raport de evaluare, la o rată de capitalizare a veniturilor de 10% (așa cum a fost ea luată în calcul în studiu) se recomandă o chirie lunară de 16 Euro pentru întreaga suprafață la un curs de 1euro = 4.5950 lei valabil la data raportului 25.09.2017**

Detalierea prezentei sinteze este efectuată în capitolele 2, 3 și 4, precum și în anexele la prezentul Raport de evaluare.

Evaluator,

**Dr. Ing. CARDAȘ GABRIEL**

## **2. PREMISELE EVALUĂRII**

### **2.1. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării**

Scopul evaluării îl reprezintă stabilirea valorii de piață pentru concesiunea proprietății rezidențiale compusă din „Teren magazin Văculești” situată în loc. Văculești, com. Văculești, proprietatea U.A.T. Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.759 mp așa cum rezultă din Fișa mijlocului fix și Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 265 apare “Teren magazin Văculești, 0.1059 ha”.

Utilizarea evaluării o constituie închirierea/concesiunea proprietății.

Utilizatorul evaluării este : U.A.T. VĂCULEȘTI.

### **2.2. Definirea valorii și data estimării valorii**

Evaluarea este un proces de determinare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

În practică se cunosc patru factori economici interdependenți ce se reflectă în principiul economic cerere-ofertă: utilitatea, raritatea (factori reprezentanți ai ofertei), dorința și puterea de cumpărare (factori reprezentanți ai cererii).

În conformitate cu Standardul Internațional de aplicație în evaluare IVS1, tipul de valoare adecvată pentru scopul prezentului Raport de Evaluare este „valoare de piață”.

**Valoarea de piață** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare – 2017 – IVS1) este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### **2.3. Data estimării valorii**

Data la care valoarea estimată este valabilă este 25 septembrie 2017, aceasta fiind și data raportului de evaluare.

Cursul de schimb BNR utilizat în calcule este de 4.5950 lei/EURO valabil la data de 22.09.2017.

## **2.4. Inspecția proprietății**

Inspecția a fost efectuată de CARDAȘ GABRIEL, în prezența d.nului Primar Gînga Sorin și a constatat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.

## **2.5. Surse de informații**

Sursele de informații ce au stat la baza prezentului raport de evaluare au fost următoarele:

- documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client, în legătură cu proprietatea imobiliară evaluată (Fișa mijlocului fix din PC 333, Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, extras din cadastru funciar, imagini satelitare, etc.);
- discuții cu vecinii și cu reprezentanți ai Primăriei Văculești;
- publicațiile și comunicatele Institutului Național de Statistică;
- ofertele și publicațiile de profil, locale, privind piața specifică ce influențează valoarea proprietății imobiliare (în principal piața construcțiilor și piața imobiliară);
- literatura de specialitate în domeniul evaluării și baza de date a evaluatorului.

## **2.6. Drepturile de proprietate evaluate**

Pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare beneficiarul a prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea:

- Fișa mijlocului fix pentru PC 333 – Magazin Văculești;
- Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 265 apare "Teren magazin Văculești, 0.1059 ha";
- Extras din cadastru funciar

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplin al U.A.T. Văculești asupra proprietății rezidențiale compusă din parcela cadastrală nr. 333, ce face obiectul evaluării.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra clădirii și a terenului aferent, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

## **2.7. Sfera evaluării**

Având în vedere faptul că scopul evaluării nu impune evaluatorului să îngusteze sfera de cuprindere, limitarea acestuia la o singură utilizare, putem vorbi despre condiții normale de evaluare ce cuprinde o sferă vastă de evaluare.

## **2.8. Identificarea tipului de raport**

Conform scopului, utilizării intenționate și tipului de valoare estimată, tipul de raport întocmit este de raport explicativ complet.

Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 3 – Raportarea evaluării.

## **2.9. Riscul evaluării**

Bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare pe perioada următoare, care se poate schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

Proprietatea evaluată este:

- ✓ de natura unei proprietăți rezidențiale tip teren intravilan;
- ✓ neintabulată, fără nr. cadastral și fără CF;
- ✓ fără incidente deosebite în utilizare.

Având în vedere cele de mai sus se constată că bunul imobil propus pentru vânzare este fără „restricții deosebite impuse de starea tehnico-funcțională sau de utilizare, existând cerere pe piață, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat. Imobilul evaluat a fost regăsit ca fiind complet și funcțional la data inspecției, fiind evaluat în această stare; astfel, în vederea atribuirii/utilizării valorii propuse este recomandat a se impune proprietarului menținerea bunului în stare funcțională normală pe toată perioada până la valorificare, astfel încât să se elimine riscul de apariție a unei deteriorări fizice suplimentare (accidentale sau voluntare) celei aferente unei utilizări normale.

## **2.10. Ipoteze generale și condiții limitative**

### **2.10.1. Ipoteze generale**

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini și datorii, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;

- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidențiate ale proprietății, e subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de conditii sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor si restricțiilor de zonare si utilizare in vigoare exceptând situația când in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- Se presupune ca au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Se presupune ca utilizarea terenului si a construcțiilor se realizează in cadrul limitelor proprietarii descrise si ca nu exista încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se mentionează altfel;
- Noi am fost solicitati sa presupunem, in scopul acestei evaluari, ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul de decontaminare nu afecteaza valoarea;
- Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care sa indice prezenta contaminanților sau materialelor periculoase;
- Noi nu am facut nici un fel de investigatie referitoare la utilizarile trecute sau prezente, atat pe proprietate cat si pe terenul vecin pentru a stabili daca exista vreo contaminare a proprietatii analizate in aceste utilizari sau amplasamente si deci valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva;
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea analizata sau pe oricare alt teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Noi nu am facut o expertiza tehnica a structurii de rezistenta, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.

#### **2.10.2. Condiții limitative**

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;

- o Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- o Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

### **2.11. Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 2.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluator,

**Dr. Ing. CARDAȘ GABRIEL**

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică**

Proprietatea rezidentială „Teren magazin Văculești” ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este situată localitatea Văculești, com Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.759 mp și este deținut de același proprietar.

În prezent imobilul „Teren magazin Văculești” nu este utilizat și nu produce venituri.

Pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare beneficiarul a prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea:

- Fișa mijlocului fix pentru PC 333 – Magazin Văculești;
- Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 265 apare “Teren magazin Văculești, 0.1759 ha”;
- Extras din cadastru funciar

Nu există elemente ale proprietății care fac obiectul vreunui contract de închiriere.

#### **3.2. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu prezintă proprietăți imobiliare**

Componentele non-imobiliare ale valorii cuprind elemente de definire a personalității imobilului, afacerea ce are loc pe imobil sau alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate care este evaluat.

În evaluarea proprietății rezidențiale – Teren magazin Văculești nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să prezinte bunuri mobile sau proprietăți non-imobiliare.

#### **3.3. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

Terenul intravilan Văculești supus evaluării este amplasat pe raza loc. Văculești, comuna Văculești. Terenul a intrat în proprietatea comunei în anul 1981.

Terenul nu este intabulat la data inspecției.

#### **3.4. Date despre aria de piață , oraș, vecinătăți și amplasare**

Teritoriul comunei Văculești este așezat în partea de nord-est a țării. Din punct de vedere fizico-geografic aparține zonei depresionare Botoșani-Dorohoi, localizată la contactul dintre Câmpia Moldovei și Dealurile Ibăneștilor (V. Băcăuanu, 1968 ).

Față de municipiul Dorohoi se află la o distanță de 7 km, într-un ținut deluros cu altitudine redusă, media fiind în jur de 200 m.

Comuna Văculești este formată din 3 sate: *Văculești*-reședința comunei, *Gorovei* și *Văculești* (rezultat din unirea fostului sat Văculești cu satul Văculești).

Din punct de vedere al *așezării matematice*, comuna Văculești se găsește la întretăierea paralelei de  $47^{\circ}$  și  $54'$  latitudine nordică cu meridianul de  $26^{\circ}$  și  $19'$  longitudine estică.

Suprafața comunei este de 6056 ha.

Intravilan: 539,07 ha

Extravilan: 5496 ha

Populație: 2890

Gospodarii: 1365

Nr. locuințe: 1235

Nr. grădinițe: 2

Nr. scoli: 4

#### **Așezarea geografică:**

Teritoriul comunei Văculești este așezat în partea de nord-est a țării. Din punct de vedere fizico-geografic aparține zonei depresionare Botoșani-Dorohoi, localizată la contactul dintre Câmpia Moldovei și Dealurile Ibăneștilor

Fiind străbătută de Pârâul Întors, afluent de dreapta al Jijiei, se mărginește la N, NE cu comunele Șendriceni și Broscăuți dar și cu municipiul Dorohoi, prin șoseaua națională Dorohoi-Botoșani la E și șoseaua națională Dorohoi-Botoșani la NV. La V, SV se mărginește cu comuna Vârfu-Câmpului, la S cu comuna Brăești și la E cu comuna Corlăteni.

#### **Activități specifice zonei:**

Agricultură

Comerț

Turism

Agroturism

#### **Activități economice principale:**

Agricultură

Construcții

Comerț

#### **Obiective turistice:**

Mănăstirea Gorovei

Pensiunea agroturistică TRAS MIXT SRL

#### **Evenimente locale:**

Hramul Mănăstirii Gorovei - 24 iunie

Facilități oferite investitorilor:

- Infrastructură
- Acces la CFR
- Teren agricol
- Păduri

Proiecte de investiții:

- Reabilitare drumuri comunale și sătești prin asfaltare 11 km
- Alimentare cu apă a satelor Văculești
- Utilități și reabilitarea școlii

Satul Văculești este un sat vechi, de pe la sfârșitul secolului al –XVII-lea după anul 1674.

Împrejurările care au determinat apariția acestui sat adevăresc că pe aceste meleaguri la marginea pădurii de atunci cam pe unde se află astăzi calea ferată, gara Văculești și lazul Zărna, satele: Văculinți și Seliștea lui Zărna, iar mai departe, spre râul Jijia, satul Verbia (Verghia), aproape de satul Dimăcheni.

Clima este temperat-continentală, influențată puternic de masele de aer din estul continentului, fapt ce determină ca temperatura medie anuală să fie mai redusă decât în restul țării (8 - 9 °C), cu precipitații variabile, cu ierni sărace în zăpadă, cu veri ce au regim scăzut de umezeală, cu vânturi predominante din nord-vest și sud-vest.



Piața bunului imobil evaluat este piața proprietăților rezidențiale tip teren curți – construcții aflate în interiorul localităților.

Piața locală a proprietății analizate, se axează pe persoane cu venit peste medie.

Terenul subiect se află situat în zona intravilană a loc. Văculești limitrof cu proprietăți particulare și drumul comunal 72 și poate fi identificat conform planului de situație anexat.

Nu se manifestă tendințe de schimbare a utilizării terenului pe termen lung sau pe termen scurt.

În zona localității Văculești sunt următoarele utilități: energie electrică, telefonie, cablu TV, internet.

Transportul în comun este asigurat în zona cu maxi-taxi de la Dorohoi.

### **3.5. Informații despre amplasament**

- Amplasament – teren intravilan
- Utilizare conform cadastrului:
  - Curți - construcții - PC 333;
- Utilizare actuală – curți - construcții;
- Grad de compactare maxim (100%)
- Terenurile sunt amplasate în clasa de fertilitate III
- Accesibilitate foarte bună – directă la DC 72
- Utilități existente – energie electrică

### **3.6. Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

Datele privind descrierea terenului asigură o bază pentru compararea proprietății evaluate cu terenuri general acceptate pe piață.

Terenul are o suprafață plană fiind amplasat în imediata intersecției drumurilor comunale DC 71 și DC 72, la o distanță foarte mică de centrul comunei.

La data inspecției se constată încadrarea întregii suprafețe în categoria curți - construcții.

Din observațiile făcute la fața locului se constată, în terenurile limitrofe, că folosința principală a terenurilor cea de curți - construcții.

Delimitarea terenului este clară pe toate laturile cu gard de lemn aflat în stare avansată de degradare.

Pe suprafața terenului se află o clădire în care funcționează un magazin mixt, clădire care aparține unui alt proprietar decât proprietarul terenului. Mai sunt și unele clădiri dezafectate care au avut destinația de cabină poartă și cabină WC acestea nefiind funcționale la data inspecției.

Terenul este neîngrijit, cu vegetație ierboasă crescută pe aproape întreaga suprafață și resturi de materiale de construcție depozitate.



Terenul în ansamblu are o stare tehnică bună iar amplasarea lui cu acces la drum comunal, îi dă un plus de valoare pentru desfășurarea de activități economice.

### ***3.7. Date privind taxele și valorile de impozitare***

Conform Hotărârii Consiliului Local nr. 78/29.10.2016, Anexa 1, impozitul/taxa pe teren-lei/ha-pentru terenuri amplasate în intravilanul localității, rang V, zona B - terenuri curți - construcții este de 747,5 lei/ha.

### 3.8. Analiza pieței imobiliare

#### 3.8.1. Definirea pieței

O piață reprezintă un mediu în care bunurile, serviciile și mărfurile sunt comercializate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

O piață imobiliară este un grup de persoane fizice sau juridice care sunt în contact unele cu altele în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, creditorii, debitorii, antreprenorii, investitorii și intermediarii.

Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă un teren intravilan situat în interiorul localității, deci reprezintă o **proprietate rezidențială**.

S-a identificat și studiat piața proprietăților rezidențiale teren intravilan, relația dintre cererea solvabilă și oferta competitivă de pe piață, gradul de echilibru care creează această piață.

Piața pentru proprietăți rezidențiale de tipul celei evaluate este piața proprietăților rezidențiale tip teren curți construcții intravilane situate pe raza comunei Văculești precum și în cele învecinate – Șendriceni și Dorohoi,

#### 3.8.2. Analiza cererii

S-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali. Drept urmare s-au cercetat o serie de factori mai importanți, aceștia fiind :

- *dimensiunea și numărul familiilor locatate în localitate*

Din statisticile oficiale populația comunei Văculești a înregistrat 2890 locuitori în anul 2015.

Populația care are domiciliul în loc. Văculești este de circa 1.500 locuitori;

- *veniturile și salariile populației*

Numărul salariaților din județul Botoșani scade de la o luna la alta. Potrivit Direcției Județene de Statistică, la sfârșitul lunii noiembrie 2015 numărul salariaților era de 51878 persoane, în scădere cu 59 persoane față de octombrie 2015.

Câștigul salarial mediu brut în noiembrie fost de 1705 lei/salariat, în creștere cu 17 lei față de octombrie 2015 și în creștere cu 82 lei comparativ cu noiembrie 2014.

Câștigul salarial mediu net în noiembrie 2015 a fost de 1235 lei/salariat, în creștere cu 10 lei față de octombrie 2014 și în creștere cu 56 lei față de noiembrie 2014.

Câștigul salarial mediu brut realizat în octombrie 2015 la nivelul județului Botoșani este mai mic cu 522 lei/salariat față de media pe țară, iar câștigul salarial mediu net mai mic cu 366 lei/salariat.

În calcul au fost luate veniturile angajaților din agricultură, vânătoare și servicii anexe, industrie și construcții, dar și din comerț și prestări servicii. Veniturile populației care locuiește în zona analizată sunt sub media pe municipiu.

*-tipologia locurilor de muncă și rata șomajului*

Activitățile din sectorul economic sunt axate pe comerț și construcții.

Prețurile de consum au crescut cu 0,52% în luna noiembrie 2015 față de luna octombrie 2015 și cu 7,73 față de noiembrie 2014.

*- urbanism*

Din planul de urbanism al loc. Văculești rezultă că în zona centrală nu există restricții de construire, aceasta fiind o zonă cu puține terenuri libere. Regimul de înălțime este de până la 10 m, POT=0,4, regimul economic fiind **exclusiv rezidențial**

*- accesibilitatea*

Accesul pietonal și auto se face din drumul comunal 72

*- factori ce afectează atractivitatea proprietății rezidențiale*

Unii din factorii care pot mari atractivitatea proprietății rezidențiale analizate ar fi zona centrală liniștită, accesul direct la proprietate pe drum comunal, prezența rețelei electrice lângă proprietate. Factorii care duc la scăderea atractivității proprietății rezidențiale analizate pot fi suprafața mică a proprietății, iar perioada este de lipsa banilor pe piață.

Cu toate acestea criza financiară la nivel mondial care s-a resimțit în Europa și România începând cu al treilea trimestru al anului 2008 a determinat o scădere a cererii solvabile atât ca urmare a îngrădirii accesului la credite și a lipsei de lichidități pentru posibili investitori cât și ca urmare a faptului că piața imobiliară s-a așezat pe un trend de scădere care a determinat ca posibili investitori sau speculatori să stea în expectativă așteptând scăderea prețurilor.

Astfel s-a ajuns ca tranzacțiile importante din piața imobiliară să fie foarte rare iar în cazul terenurilor agricole singurele tranzacții să fie făcute de societățile din domeniul agricol care acționează de ceva timp pe piața din România, investitorii noi fiind foarte puțini.

### **3.8.3. Oferta competitivă**

**Oferta competitivă** s-a axat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției zonei, prin consultarea registrelor din cadrul Primăriei Comunei Văculești cu autorizațiile eliberate în ultimii ani, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa și televiziunea locală.

În comuna Văculești sunt cca. 1235 de case cu suprafețe construite desfășurate cuprinse între 150 mp și 250 mp, din care majoritatea sunt case tip parter. Din cele 1235 locuințe, un număr de 60 locuințe nu sunt ocupate la această dată, rezultând un **grad de ocupare de 95%**

Proprietățile rezidențiale sunt folosite ca locuințe individuale, puține dintre acestea având amenajat parterul sau întreaga suprafață ca sediu de firmă. Zona centrală este o zonă rezidențială de case de locuit cu un grad

ridicat de ocupare unde se fac puține tranzacții cu terenuri libere și case de locuit.

Terenul în zona are valoare mare, în zona ceva mai bună s-au vândut parcele de 300-500 mp la preturi de 3-5 E/mp, iar în zona subiectului cu cca. 1-3 E/mp. Gradul de ocupare a proprietăților rezidențiale este de cca. 95%.

Prețurile de vânzare a terenurilor la data raportului sunt cuprinse între 0,5 și 2,0 E/mp.

Prețurile de construire a unor case noi sunt rezonabile având în vedere faptul că forța de muncă și betonul sunt mai ieftine ca în alte zone din țară (balastiere pe râul Siret la cca. 30 km de Văculești), fiind cuprinse între 200 și 380 E/mp, funcție de finisaje și dotări.

Prețurile de vânzare a proprietăților rezidențiale în zona subiectului sunt cuprinse între 400 și 600 E/mp.

Timpul de expunere a ofertelor de vânzare din zonă este cuprins între 6 luni și un an iar diferența dintre prețul solicitat și prețul de tranzacționare efectiv este de cca 5 %. În zona Văculești nu au fost tranzacționate în ultimul an proprietăți rezidențiale și sunt în ofertare 5 proprietăți.

#### **3.8.4. Echilibrul pieței**

Prin analiza cererii și ofertei, am constatat că începând cu anul 2009 cererea pentru cumpărare dar și pentru închiriere este mai mică decât oferta de cumpărare, datorită crizei financiare care a afectat și jud. Botoșani, dar și a înăsprii condițiilor de acordare a creditelor de către bănci.

Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii de terenuri curți construcții, valoarea acestora a fost în scădere ușoară în ultimele luni și preconizez o tendință de scădere ușoară a prețurilor și în perioada următoare.

În aceste condiții putem considera că piața proprietăților rezidențiale este o *pieță în declin*, o piață a cumpărătorilor, cu prețuri în scădere ca urmare a cererii în scădere.

Evaluator,  
**Dr. Ing. CARDAȘ GABRIEL**

#### 4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

***Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabila utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificata adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață și este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

În mod normal analiza celei mai bune utilizări ar trebui să fie realizată atât pentru terenul considerat liber cât și pentru terenul construit așa cum se află el la data evaluării.

##### 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber presupune ca terenul este liber, sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Având în vedere condițiile date, consider că este puțin probabil (chiar improbabil), ca imobilul subiect să fie demolat într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări și de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea construită.

##### 4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente.

107

Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de **teren curți - construcții**. Pentru această alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare.

#### **4.3 Abordări, alegerea metodelor**

În continuare, pentru estimarea valorii proprietății rezidențiale, se va folosi abordarea prin comparația vânzărilor. Abordarea prin capitalizarea veniturilor nu poate fi folosită datorită absenței datelor privind contracte de arendare/închiriere pentru terenuri agricole.

**Abordarea prin comparație directă a vânzărilor** utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

- colectarea datelor despre vânzarile actuale, precum și despre cotațiile, ofertele și opțiunile disponibile ;
- identificarea asemănarilor și deosebirilor dintre comparabile și subiect
- estimarea corecțiilor unitare ;

Există 10 elemente de comparație de bază, ce ar trebui luate în considerare, în analiza prin comparație directă :

- o Drepturi de proprietate transmise
- o Condiții de finanțare
- o Condiții de vânzare
- o Cheltuieli imediat următoare după cumpărare
- o Condiții de piață ( timpul)
- o Localizare ( poziție în cadrul localității)
- o Caracteristici fizice
- o Caracteristici economice
- o Utilizare ( zonare)
- o Componente non-imobiliare ale valorii

Elementele de comparație de care s-a ținut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- Condiții de vânzare : tranzacții sau oferte;
- Condiții de piață : data tranzacțiilor comparabile efectuate;

- Localizarea ;
- Elemente fizice: tip teren (curti-construcții - arabil sau intravilan - extravilan);
- Elemente fizice: dimensiunea parcelelor comparabile și gradul de comasare;
- Productivitate

Importanța acestor criterii a fost luată în calcul în ordinea descrescătoare a prezentării lor. Calculul se prezintă tabelar.

#### **4.4. Analiza pe perechi de date pentru terenuri**

Din informațiile culese de evaluator s-au selectat cinci proprietăți asemănătoare celei supuse evaluării.

- A. Imobil constând în suprafața de 8000 mp teren, reprezentând parcela nr. 394/51, având nr. cadastral 397, înscris în CF nr. 280/N a loc. Văculești, situat în Văculești, comuna Văculești, jud. Botoșani. Terenul se vinde la licitație publică, Suprafața utilă 8.000 mp

**Ofertă: 15.750 Euro (19.688 Euro/ha)**

(Ofertant HomeLand - tel.0215272798 - OLX.ro - 24.05.2017, nr. anunț 127163335)

- B. Vând 22 ari teren intravilan com. Văculești Botoșani zona cotu velniței. Posibilitate construcții casă. Am intabulare. Sunați pentru detalii. Suprafața utilă 2.200 mp.

**Oferta: 1.100 Euro (5.000 Euro/ha)**

(Ofertant Costiug - tel.0749525317 - OLX.ro - 16.08.2017, nr. anunț 134602599)

- C. Vând teren situat la soseaua ce leagă Dorohoi de Botoșani (Văculești). Mai multe detalii la tel. 0740794199 - nu raspund la mailuri. Suprafața teren 7000 mp.

**Oferta: 9.000 euro (12.857 Euro/ha)**

(Ofertant - tel.0740794199 - www.multecase.ro - aug.2017 - nr. anunț i12781693)

- D. Teren intravilan 4.000 mp. cu cadastru în comuna Văculești, sat Văculești, jud. Botoșani, centru suprafața teren 4.000 mp.

**Oferta: 7.900 euro (19.750 Euro/ha)**

(Ofertant - tel. 0740679671 - www.multecase.ro - sept..2017 - nr. anunț i12781693)

- E. Vând teren pentru construcții în suprafață de 50 ari, situat în centru satului Văculești, comuna Văculești, județul Botoșani, cu deschidere dublă la drum comunal asfaltat, utilități: curent electric la parcelă, fântână, intabulat, împrejmuit.

109

**Oferta: 10.000 euro (20.000 Euro/ha) (negociabil)**

(Ofertant - tel. 0757953714 – www.multecase.ro – sept..2017 - nr. anunț i12010339)

Caracteristicile proprietăților rezidențiale tranzacționate în ultimul an sunt prezentate centralizat în următorul tabel:

| GRILA COMPARATIILOR DE PIATA                          |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Elementul<br>de COMPARATIE                            | Imobilul<br>de evaluat | teren<br>intravilan<br>Comp A | teren<br>intravilan<br>Comp B | teren<br>intravilan<br>Comp C | teren<br>intravilan<br>Comp D | teren<br>intravilan<br>Comp E |
| Identificare                                          | Văculești              | Văculești                     | Văculești                     | Văculești                     | Văculești                     | Prelipca                      |
| Suprafață Teren (ha)                                  | 0.1759 ha              | 0.8000ha                      | 0.2200ha                      | 0.7000ha                      | 0.4000ha                      | 0.5000ha                      |
| Prețul de Vânzare (EURO/ha)<br>criteriu de comparație |                        | 19.688 €                      | 5.000 €                       | 12.857 €                      | 19.750 €                      | 20.000 €                      |
| TIPUL COMPARABILEI                                    |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
| Tipul comparabilei                                    |                        | ofertă                        | ofertă                        | ofertă                        | ofertă                        | ofertă                        |
| Corecție unitară sau procentuală                      |                        | -5%                           | -5%                           | -5%                           | -5%                           | -5%                           |
| Total corecție pentru tipul<br>comparabilei           |                        | -984 €                        | -250 €                        | -643 €                        | -988 €                        | -1.000 €                      |
| Preț de vânzare corectat                              |                        | 18.704 €                      | 4.750 €                       | 12.214 €                      | 18.763 €                      | 19.000 €                      |
| DREPTUL DE PROPRIETATE                                |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
| Drepturi de proprietate transmise                     | liber                  | liber                         | liber                         | liber                         | liber                         | liber                         |
| Corecție unitară sau procentuală                      |                        | 0%                            | 0%                            | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Total corecție pentru drepturi de<br>proprietate      |                        | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           |
| Preț de vânzare corectat                              |                        | 18.704 €                      | 4.750 €                       | 12.214 €                      | 18.763 €                      | 19.000 €                      |
| RESTRICȚII LEGALE                                     |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
| Restricții legale                                     | teren<br>construcții   | teren<br>construcții          | teren<br>construcții          | teren<br>agricol              | teren<br>construcții          | teren<br>construcții          |
| Corecție unitară sau procentuală                      |                        | 0%                            | 0%                            | 2%                            | 0%                            | 0%                            |
| Total corecție pentru restricții<br>legale            |                        | 0 €                           | 0 €                           | 244 €                         | 0 €                           | 0 €                           |
| Preț de vânzare corectat                              |                        | 18.704 €                      | 4.750 €                       | 12.458 €                      | 18.763 €                      | 19.000 €                      |
| CONDIȚII DE FINANȚARE                                 |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
| Condiții de finanțare                                 | cash                   | cash                          | cash                          | cash                          | cash                          | cash                          |
| Corecție unitară sau procentuală                      |                        | 0%                            | 0%                            | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Total corecție pentru condiții de<br>finanțare        |                        | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           |
| Preț de vânzare corectat                              |                        | 18.704 €                      | 4.750 €                       | 12.458 €                      | 18.763 €                      | 19.000 €                      |
| CONDIȚII DE VÂNZARE                                   |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
| Condiții de vânzare                                   | independent            | independent                   | independent                   | independent                   | independent                   | independent                   |
| Corecție unitară sau procentuală                      |                        | 0%                            | 0%                            | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| Total corecție pentru condiții de<br>vânzare          |                        | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           | 0 €                           |
| Preț de vânzare corectat                              |                        | 18.704 €                      | 4.750 €                       | 12.458 €                      | 18.763 €                      | 19.000 €                      |
| CONDIȚII DE PIAȚĂ                                     |                        |                               |                               |                               |                               |                               |
| Condiții ale pieței (data vânzării)                   |                        | mai 2017                      | aug. 2017                     | aug. 2017                     | sep. 2017                     | sep. 2017                     |

|                                                      |                 |                 |                 |              |                 |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | -2%             | -1%             | -1%          | 0%              | 0%              |
| Total corecție pentru condiții de piață              |                 | -374 €          | -48 €           | -125 €       | 0 €             | 0 €             |
| Preț de vânzare corectat                             |                 | 18.330 €        | 4.703 €         | 12.334 €     | 18.763 €        | 19.000 €        |
| LOCALIZARE                                           |                 |                 |                 |              |                 |                 |
| Localizae                                            | Văculești       | Văculești       | Văculești       | Văculești    | Văculești       | Prelipca        |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 0%              | 0%           | 0%              | 1%              |
| Total corecție pentru localizare                     |                 | 0 €             | 0 €             | 0 €          | 0 €             | 190 €           |
| Preț de vânzare corectat                             |                 | 18.330 €        | 4.703 €         | 12.334 €     | 18.763 €        | 19.190 €        |
| CARACTERISTICI FIZICE                                |                 |                 |                 |              |                 |                 |
| Suprafața (ha)                                       | 0.1759 ha       | 0.80 ha         | 0.22 ha         | 0.70 ha      | 0.40 ha         | 0.50 ha         |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | -3%             | 0%              | -3%          | -1%             | -1%             |
| Total corecție pentru suprafață                      |                 | -550 €          | 0 €             | -370 €       | -188 €          | -192 €          |
| Grad de comasare                                     | 100%            | 100%            | 100%            | 100%         | 100%            | 100%            |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 0%              | 0%           | 0%              | 0%              |
| Total corecție pentru grad de comasare               |                 | 0 €             | 0 €             | 0 €          | 0 €             | 0 €             |
| Topografie                                           | plan drept      | plan drept      | plan inclinat   | plan drept   | plan drept      | plan drept      |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 2%              | 0%           | 0%              | 0%              |
| Total corecție pentru topografie                     |                 | 0 €             | 94 €            | 0 €          | 0 €             | 0 €             |
| Clasa de fertilitate a solului                       | II              | II              | II              | II           | II              | II              |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 0%              | 0%           | 0%              | 0%              |
| Total corecție pentru clasa de fertilitate a solului |                 | 0 €             | 0 €             | 0 €          | 0 €             | 0 €             |
| Preț de vânzare corectat                             |                 | 17.780 €        | 4.797 €         | 11.964 €     | 18.575 €        | 18.998 €        |
| UTILITĂȚI DISPONIBILE                                |                 |                 |                 |              |                 |                 |
| energie electrică                                    | da              | da              | da              | nu           | nu              | da              |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 0%              | 2%           | 2%              | 0%              |
| Total corecție pentru energie electrică              |                 | 0 €             | 0 €             | 239 €        | 371 €           | 0 €             |
| Preț de vânzare corectat                             |                 | 17.780 €        | 4.797 €         | 12.203 €     | 18.946 €        | 18.998 €        |
| ZONARE                                               |                 |                 |                 |              |                 |                 |
| Zonare - destinația legal permisă                    | curți + constr. | curți + constr. | curți + constr. | teren arabil | curți + constr. | curți + constr. |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 0%              | 2%           | 0%              | 0%              |
| Total corecție pentru zonare                         |                 | 0 €             | 0 €             | 244 €        | 0 €             | 0 €             |
| Preț de vânzare corectat                             |                 | 17.780 €        | 4.797 €         | 12.447 €     | 18.946 €        | 18.998 €        |
| CEA MAI BUNĂ UTILIZARE                               |                 |                 |                 |              |                 |                 |
| Cea mai bună utilizare                               | construcții     | construcții     | construcții     | arabil       | construcții     | construcții     |
| Corecție unitară sau procentuală                     |                 | 0%              | 0%              | 2%           | 0%              | 0%              |
| Total corecție pentru CMBU                           |                 | 0 €             | 0 €             | 249 €        | 0 €             | 0 €             |
| Preț de vânzare corectat                             |                 | 17.780 €        | 4.797 €         | 12.696 €     | 18.946 €        | 18.998 €        |
| CARACTERISTICI ECONOMICE                             |                 |                 |                 |              |                 |                 |
| Caracteristici economice                             | terenuri        | similare        | similare        | similare     | similare        | similare        |
| Corecție unitară sau procentuală                     | individuale     | 0%              | 0%              | 0%           | 0%              | 0%              |

|                                                                                       |          |            |         |          |          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|---------|----------|----------|----------|
| Total corecție pentru caracteristici economice                                        |          | 0 €        | 0 €     | 0 €      | 0 €      | 0 €      |
| Preț de vânzare corectat                                                              |          | 17.780 €   | 4.797 € | 12.696 € | 18.946 € | 18.998 € |
| Preț final ajustat (Euro/ha)                                                          |          | 17.800 €   | 4.800 € | 12.700 € | 18.900 € | 19.000 € |
| Corecție totală netă (absolut)                                                        |          | -1.908 €   | -203 €  | -161 €   | -804 €   | -1.002 € |
| Corecție totală netă (%=procentual)                                                   |          | -9,7%      | -4,1%   | -1,3%    | -4,1%    | -5,0%    |
| Corecție totală brută(absolut)                                                        |          | 1.908 €    | 392 €   | 2.114 €  | 1.547 €  | 1.382 €  |
| Corecție totală brută (%=procentual)                                                  |          | 9,69%      | 7,83%   | 16,44%   | 7,83%    | 6,91%    |
| Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind (euro/ha): | 19.000 € | 87.305 lei |         |          |          |          |

#### S-au efectuat următoarele corecții

- pentru tipul comparabilei s-au aplicat corecții de -5% pentru toate cele cinci comparabile, toate fiind oferte;
- pentru drepturi de proprietate, condiții de finanțare și condiții de vânzare nu s-au aplicat corecții, toate cele cinci proprietăți având aceleași caracteristici;
- pentru restricții legale s-a aplicat o corecție de 2% comp. C aceasta fiind teren agricol;
- pentru condiții de piață s-a aplicat o corecție de -1% comparabilei A aceasta fiind din luna mai;
- pentru localizare s-a aplicat o corecție de 1% comparabilei E aceasta fiind în localitatea Saucenița, având o localizare inferioară;
- pentru suprafață s-a aplicat o corecție de -1% pentru comparabilele de până în 0,5 ha și de -3% celor cuprinse între 0,5 și 1,0 ha;
- pentru topografia terenului s-a aplicat o corecție de 1% comp. B care este un plan înclinat;
- pentru clasa de fertilitate a solului s-a aplicat o corecție de -1% tuturor comparabilelor, toate având clasă superioară;
- pentru utilități s-a aplicat o corecție de 2% comparabilelor C și D care nu au acces la energie electrică pe proprietate;
- pentru zonare s-a aplicat o corecție de 2% comp. C care este teren arabil;
- pentru CMBU s-a aplicat o corecție de 2% comp. C care este teren arabil;

Deoarece corecția procentuală brută este minimă pentru compabila E (6,9) rezultă că valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată (valori rotunjite) este de:

$$V_p \text{ total} = 15.356 \text{ lei} = 3.342 \text{ euro}$$

$$V_p/ha = 87.305 \text{ lei/ha} = 19.000 \text{ Euro/ha}$$

#### 4.5. Formularea opiniei evaluatorului asupra valorii finale

De regulă pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare se aplică mai multe metode și fiecare metodă are ca rezultat o anumită valoare de piață.

În cazul de față nu a putut fi aplicată decât abordarea comparațiilor de piață, această abordare fiind singura pentru care s-au identificat date. Pentru aplicarea metodei de capitalizare a veniturilor nu au fost identificate date concrete privind contracte de închiriere/arendare.

Valoarea de piață a proprietății rezidențiale subiect s-a determinat în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția – 2017 prin aplicarea abordării comparația vânzărilor.

Criteriile prin care un evaluator ajunge la valoarea finală sunt adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață pentru proprietatea rezidențială, în vederea vânzării ei.

În abordarea prin comparație directă s-au folosit 5 comparabile, toate fiind oferte, și în analiza pe perechi de date au putut fi cuantificate toate diferențele între terenurile comparate.

Ținând cont de adecvarea, cantitatea și precizia informațiilor de piață folosite în abordare, evaluatorul recomandă ca valoare de piață finală (valori rotunjite), valoarea obținută în abordarea prin metoda comparațiilor de piață:

$$V_p = 15.356 \text{ LEI}$$

(nouă mii cincizeci și doi lei)

$$= 3.342 \text{ Euro}$$

(o mie nouă sute șaptezeci euro)

Valorile ce revin pentru un ha de teren sunt:

$$V_p/ha = 87.305 \text{ lei/ha} = 19.000 \text{ Euro/ha}$$

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea cuprinde terenul și toate amenajările acestuia;
- Valoarea a fost exprimată în lei și euro la un curs de schimb de 1 euro = 4.5950 lei valabil în data de 22.09.2017, iar plata se face cash.

Pentru această valoare estimată în prezentul raport de evaluare, la o rată de capitalizare a veniturilor de 10% (așa cum a fost ea luată în calcul în studiu) se recomandă o chirie lunară de 28 Euro pentru întreaga suprafață la un curs de 1 euro = 4.5950 lei valabil la data raportului 22.09.2017

#### **4.6. Estimarea perioadei de expunere pe piață**

Din analiza cererilor de terenuri similare precum și din analiza expunerii pe piață a ofertelor similare, se poate estima o perioadă mică de aproximativ 2-4 luni de expunere pe piață.

#### **4.7. Calificările evaluatorului**

- inginer silvic, absolvent al Facultății de Silvicultura si Exploatare Forestiere – Universitatea „Transilvania”, Brașov;
- masterat in Rețele de transport in pădure – Facultatea de Silvicultura si Exploatare Forestiere – Universitatea „Transilvania”, Brașov;
- absolvent al cursului „Evaluare proprietăți imobiliare”, organizat de CT ANEVAR Botoșani;
- membru titular ANEVAR - CT Botoșani, legitimație nr. 17906;
- expert tehnic judiciar in specializarea Evaluarea proprietăților imobiliare
- angajat al Direcției Silvice Botoșani.

Evaluator,

**Dr. ing. CARDAȘ GABRIEL**

## **BIBLIOGRAFIE**

1. Sorin V. Stan, "Ghid practic de evaluare", Ed. IROVAL, București, 2003
2. \*\*\* "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2004, Colecția Biblioteca ANEVAR
3. \*\*\* "Standardele internaționale de evaluare", Ediția a opta, 2017
4. \*\*\* "Evaluarea bunurilor mobile", curs IROVAL, ediția 2004, Colecția Biblioteca ANEVAR
5. Buletine informative - ANEVAR
6. Baza de date a evaluatorului
7. Presa locală unde apar informații referitoare la tranzacțiile imobiliare
8. Cataloage editate de MATRIX ROM iunie 2009 pentru prețuri unitare, prețuri segregate pe grupe de lucrări
9. Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - IROVAL București 2009