



ROMÂNIA
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 web: 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 1059 m.p. teren , situati in p.c. nr.288 , -teren magazin Saucenita

116

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



Nr. 29/30.05.2018.
Văculești

17

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

M. 92/25.05.2018

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 privind raportul de evaluare intocmit in acest sens , precum si trecerea in domeniul privat al suprafetei respective.

PRIMAR





ROMANIA
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 web: www.vaculesti.ro

118
n. 21/25.05.2018

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 intocmirea raportului de evaluare in vederea vanzarii partiale a suprafetei de 1059 m.p. teren , situati in p.c. nr.288 , -teren magazin Saucenita,

Art.6. Primarul comunei Vaculesti, prin compartimentele de specialitate, raspunde de ducerea la indeplinire a prezentei hotarari.

Initiator,
Primar ,
Sorin Marian Ginga

119

RAPORT DE EVALUARE

*proprietate imobiliară rezidențială
- teren magazin Saucenița PC 288 -*

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	15
3.8.1. Definirea pieței	15
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;
 - Posed 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 Saucenița” ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este situata localitatea Saucenița, com Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.059 mp și este deținut de același proprietar.

În prezent imobilul „Teren magazin Saucenița” 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 concesiunii 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:

$$V_p = 9.052 \text{ LEI}$$

(nouă mii cincizeci și doi lei)

$$= 1.970 \text{ Euro}$$

(o mie nouă sute șaptezeci euro)

Valorile ce revin pentru un ha de teren sunt:

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

- 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 concesionarea proprietății rezidențiale compusă din „Teren magazin Saucenița” situată în loc. Saucenița, com. Văculești, proprietatea U.A.T. Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1,059 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 277 apare „Teren magazin Saucenița, 0.1059 ha”.

Utilizarea evaluării o constituie închirierea/concesionarea 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 288, 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 288 – Magazin Saucenița;
- Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 277 apare "Teren magazin Saucenița, 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. 288, 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;
- ✓ neintabulata, 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 ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti 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 condiții 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 menționează altfel;
- Noi am fost solicitați sa presupunem, in scopul acestei evaluari, ca nu exista nici un fel de contaminanți si costul de decontaminare nu afectează 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 utilizările 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 exploatare 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 să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- o Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și 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 rezidentia la „Teren magazin Saucenița” ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este situată localitatea Saucenița, com Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1059 mp și este deținut de același proprietar.

În prezent imobilul „Teren magazin Saucenița” 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 288 – Magazin Saucenița;
- Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 277 apare „Teren magazin Saucenița, 0.1059 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 Saucenița 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 Saucenița supus evaluării este amplasat pe raza loc. Saucenița, 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 *Saucenița* (rezultat din unirea fostului sat Saucenița cu satul Saucenița).

Din punct de vedere al *așezării matematice*, comuna Văculești se găsește la întretăierea paralelei de 47° și $54'$ latitudine nordică cu meridianul de 26° 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 satești 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. Saucenița 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 Saucenița 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 288;
- 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 la o intersecție de drumuri comunale.

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.

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 locatari 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*

125

Din planul de urbanism al loc. Văculești rezultă că în zona centrală nu există restricții de construire, aceasta fiind o zona 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 piața.

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 îngradirii 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 prețuri 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, datorita 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.

138

Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de **teren curți - construcții**. Pentru aceasta 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 127162885)

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 Saucenița, comuna Văculești, județul Botoșani, cu deschidere dublă la drum comunal asfaltat, utilități: curent electric la parcelă, fântână, intabulat, împrejmuit.

150

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

GRILA COMPARATIILOR DE PIATA						
Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	teren intravilan Comp A	teren intravilan Comp B	teren intravilan Comp C	teren intravilan Comp D	teren intravilan Comp E
Identificare	Saucenița	Văculești	Văculești	Văculești	Văculești	Saucenița
Suprafață Teren (ha)	0.1059 ha	0.8000ha	0.2200ha	0.7000ha	0.4000ha	0.5000ha
Prețul de Vânzare (EURO/ha) 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 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 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 construcții	teren construcții	teren construcții	teren agricol	teren construcții	teren construcții
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	2%	0%	0%
Total corecție pentru restricții 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 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 vânzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.704 €	4.750 €	12.458 €	18.763 €	19.000 €

141

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	Saucenița	Văculești	Văculești	Văculești	Văculești	Saucenița
Corecție unitară sau procentuală		-1%	-1%	-1%	-1%	0%
Total corecție pentru localizare		-183 €	-47 €	-123 €	-188 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.146 €	4.655 €	12.211 €	18.575 €	19.000 €
CARACTERISTICI FIZICE						
Suprafața (ha)	0.1059 ha	0.80 ha	0.22 ha	0.70 ha	0.40 ha	0.50 ha
Corecție unitară sau procentuală		-3%	-1%	-3%	-1%	-1%
Total corecție pentru suprafață		-544 €	-47 €	-366 €	-186 €	-190 €
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 €	93 €	0 €	0 €	0 €
Clasa de fertilitate a solului	III	II	II	II	II	II
Corecție unitară sau procentuală		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Total corecție pentru clasa de fertilitate a solului		-181 €	-47 €	-122 €	-186 €	-190 €
Preț de vânzare corectat		17.420 €	4.655 €	11.722 €	18.203 €	18.620 €
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 €	234 €	364 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.420 €	4.655 €	11.957 €	18.567 €	18.620 €
ZONARE						
Zonare - destinația legal permisă	curți+constr.	curți+const r.	curți+con str.	teren arabil	curți+con str.	curți+con str.
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	2%	0%	0%
Total corecție pentru zonare		0 €	0 €	239 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.420 €	4.655 €	12.196 €	18.567 €	18.620 €
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 €	244 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.420 €	4.655 €	12.440 €	18.567 €	18.620 €

1/2

CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	terenuri	similare	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală	individuale	0%	0%	0%	0%
Total corecție pentru caracteristici economice		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.420 €	4.655 €	12.440 €	18.567 €
Preț final ajustat (Euro/ha)		17.400 €	4.700 €	12.400 €	18.600 €
Corecție totală netă (absolut)		-2.268 €	-345 €	-417 €	-1.183 €
Corecție totală netă (%=procentual)		-11,5%	-6,9%	-3,2%	-6,0%
Corecție totală brută(absolut)		2.268 €	531 €	2.341 €	1.911 €
Corecție totală brută (%=procentual)		11,52%	10,61%	18,21%	9,67%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind (euro/ha):	18.600 €	85.467 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% comparabilelor A, B, C și D toate acestea fiind în reședința de comună, acestea având o localizare superioară;
- 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, toate comparabilele având suprafețe mai mari, fiind încadrate într-o categorie superioară celei din care face parte terenul analizat;
- 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;

143
Deoarece corecția procentuală brută este minimă pentru compabila E (6,9) rezultă că valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată (valori rotunjite) este de:

$$V_p \text{ total} = 9.052 \text{ lei} = 1.970 \text{ euro}$$

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

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:

$$V_p = 9.052 \text{ LEI}$$

(nouă mii cincizeci și doi lei)

$$= 1.970 \text{ Euro}$$

(o mie nouă sute șaptezeci euro)

146

Valorile ce revin pentru un ha de teren sunt:

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

- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea cuprinde terenul si toate amenajarile acestuia;
- Valoarea a fost exprimată în lei și euro la un curs de schimb de 1euro = 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 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 Exploatări Forestiere – Universitatea „Transilvania”, Brașov;
- masterat in Rețele de transport in pădure – Facultatea de Silvicultura si Exploatări 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

165

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



146

ROMÂNIA
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 web: 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 concesiunea suprafetei de 1060 m.p. teren , situati in p.c. nr.255 , -teren remiza PCI-Saucenita

142

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

Nr. 30/30.05.2018.
Văculești

118

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL VĂCULEȘTI

M. 95/25.05.2018

EXPUNERE DE MOTIVE,

Având în vedere solicitarea formulata pentru concesiunea suprafetei teren magazin Vaculesti din p.c. 255 supun Consiliului Local Văculești aprobarea unui proiect de hotarare in acest sens , precum si trecerea in domeniul privat al suprafetei respective.

PRIMAR,





ROMÂNIA
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 web: www.vaculesti.ro

119
11.9.11 / 25.05.2018

HOTARARE-PROIECT

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 concesiunea suprafetei de 1060 m.p. teren, situati in p.c. nr.255, -teren remiza PCI-Saucenita

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

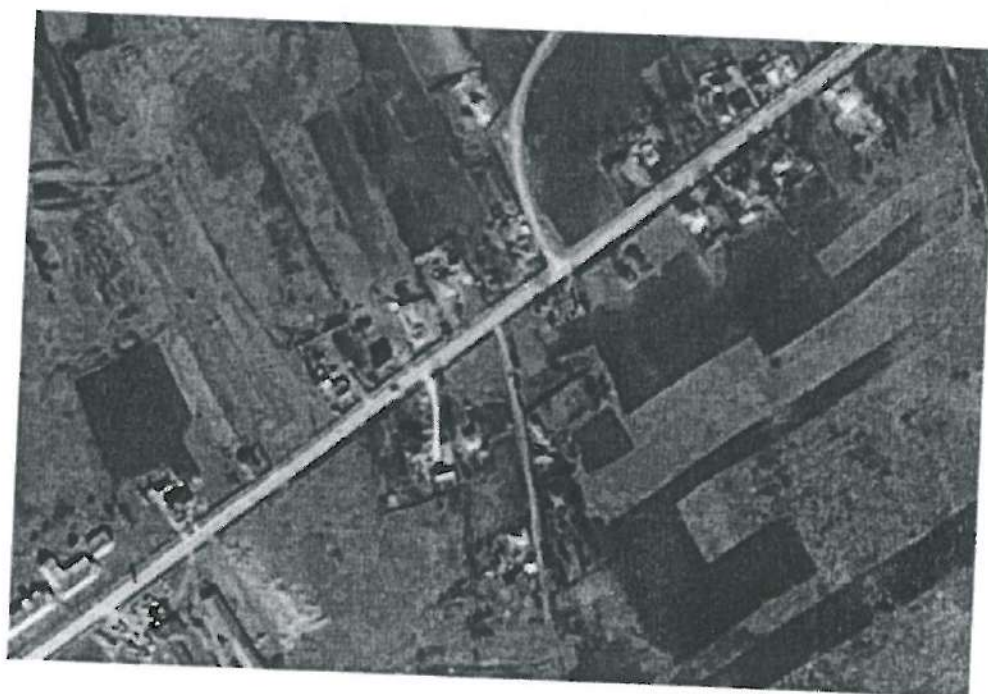
Initiator,
Primar ,
Sorin Marian Ginga



RAPORT DE EVALUARE

*proprietate imobiliară rezidențială
- Remiză P.C.I. Saucenița PC 255 -*

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. Inspekția proprietății	6
2.5. Surse de informații	7
2.6. Drepturile de proprietate evaluate	7
2.7. Sfera evaluării	7
2.8. Identificarea tipului de raport	7
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	15
3.8.1. Definirea pieței	15
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

- 156
- 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;
 - Posed 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 „Remiză P.C.I. Saucenița” ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este situata localitatea Saucenița, com Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.060 mp și este deținut de același proprietar.

În prezent imobilul „Remiză P.C.I. Saucenița” nu este utilizat în mod expres, pe suprafața lui aflându-se o fântână .

Raportul de evaluare a fost întocmit de către CARDAȘ GABRIEL în 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 cecesionării 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.

11

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:

$V_p = 9.158 \text{ LEI}$
(nouă mii una sută cincizeci și opt lei)
= 1.993 Euro
(o mie nouă sute nouăzeci și trei euro)

Valorile ce revin pentru un ha de teren sunt:

$V_p/ha = 86.386 \text{ lei/ha} = 18.800 \text{ Euro/ha}$

- 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 16,5 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 concesionarea proprietății rezidențiale compusă din „Remiză P.C.I. Saucenița” situată în loc. Saucenița, com. Văculești, proprietatea U.A.T. Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.060 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 192 apare „Teren Saucenița – Parcela 255 - 0.1060 ha”.

Utilizarea evaluării o constituie închirierea/concesionarea 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 constat 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 255, 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 255 – Magazin Saucenița;
- Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 192 apare "Teren Saucenița – parcela 255 - 0.1059 ha";
- Extras din cadastru funciar unde la poziția 255 apare "Remiză P.C.I. Saucenița, 0.1060 ha";

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplin al U.A.T. Văculești asupra proprietății rezidențiale compusă din parcela cadastrală nr. 255, 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.

158

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 ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplica un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terte parti sunt considerate de încredere dar nu li se acorda 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 există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, e subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de condiții 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 menționează altfel;
- Noi am fost solicitați sa presupunem, in scopul acestei evaluari, ca nu exista nici un fel de contaminanți si costul de decontaminare nu afectează 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 utilizările 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 exploatare 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;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- 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 rezidențială „Remiză P.C.I. Saucenița” ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este situată localitatea Saucenița, com Văculești.

Suprafața totală a terenului este de 1.060 mp și este deținut de același proprietar.

În prezent imobilul „Remiză P.C.I. Saucenița” 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 255 – Magazin Saucenița;
- Lista de inventariere publicată în Monitorul Oficial al României, puse la dispoziție de beneficiar, unde la poziția 192 apare “Teren Saucenița – parcela 255 - 0.1059 ha”;
- Extras din cadastru funciar unde la poziția 255 apare “Remiză P.C.I. Saucenița, 0.1060 ha”;

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 – Remiză P.C.I. Saucenița 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 Saucenița supus evaluării este amplasat pe raza loc. Saucenița, 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 *Saucenița* (rezultat din unirea fostului sat Saucenița cu satul Saucenița).

Din punct de vedere al *așezării matematice*, comuna Văculești se găsește la întretăierea paralelei de 47° și $54'$ latitudine nordică cu meridianul de 26° 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. școli: 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

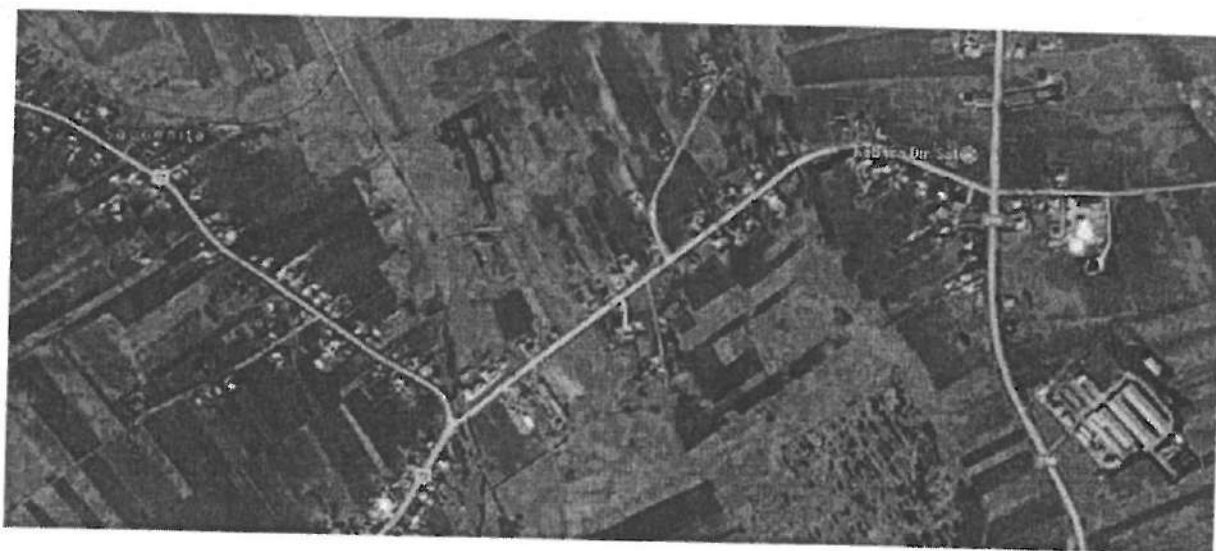
Proiecte de investiții:

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. Saucenița 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 Saucenița 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 - 0,0120 ha;
 - pășune – 0.0940 ha;
- 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, fântână

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 la o intersecție de drum comunal cu un drum de exploatare.

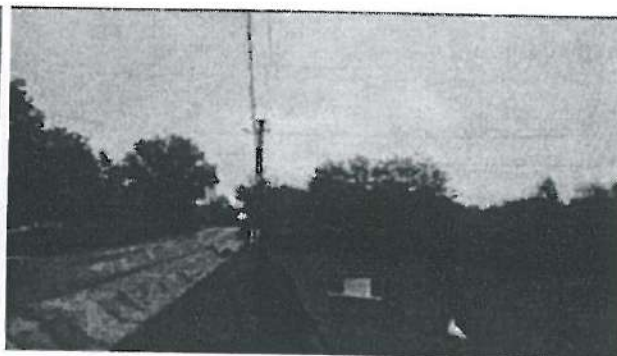
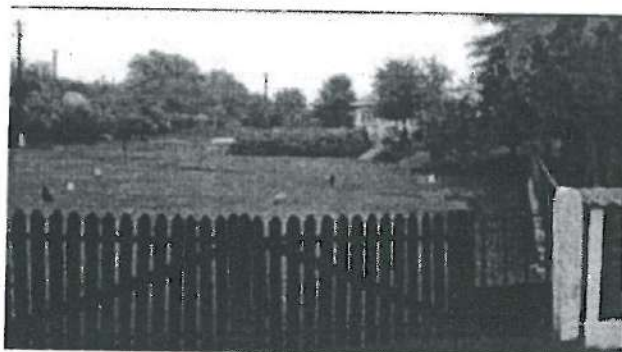
La data inspecției se constată încadrarea întregii suprafețe în categoria curți - construcții.

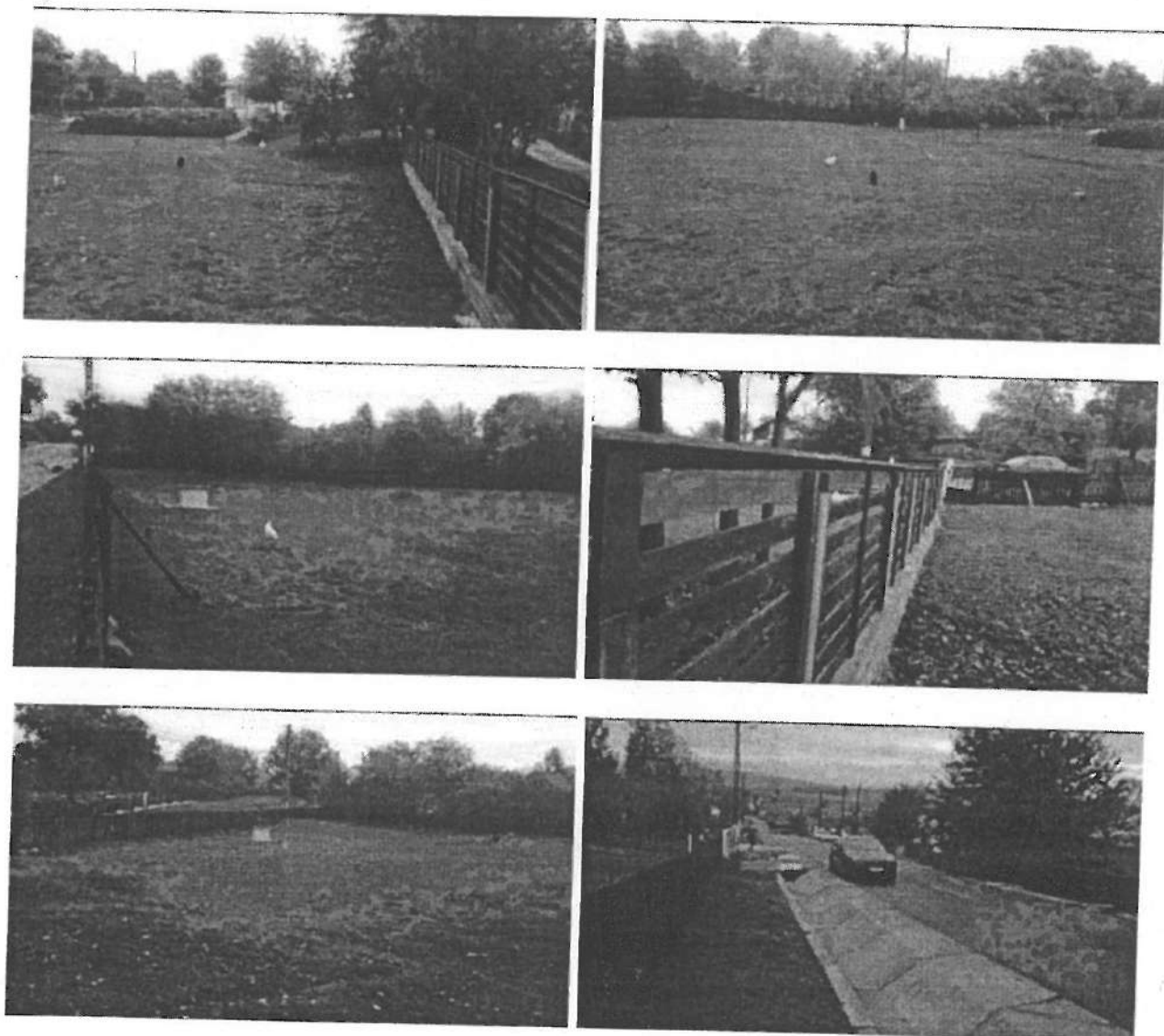
Din observațiile făcute la fața locului se constată, în terenurile limitrofe, că folosința principală a terenurilor cea de curți - construcții.

Delimitarea terenului este clară doar pe trei laturi unde este amplasat gard de lemn. Pe latura opusă drumului comunal n este delimitare.

Pe suprafața terenului se află o fântână care aparține unui alt proprietar decât proprietarul terenului.

Terenul este îngrijit, curat, cu vegetație ierboasă crescută pe întreaga suprafață.





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*

168

Din planul de urbanism al loc. Văculești rezultă că în zona centrală nu există restricții de construire, aceasta fiind o zona 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 piața.

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 prețuri 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.

Termenul 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 înnăspirii 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 acea 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.

Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de **teren curți - construcții**. Pentru aceasta 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 vânzările 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;

- 177
- Localizarea ;
 - Elemente fizice: tip teren (curti-constructii - arabil sau intravilan - extravilan);
 - Elemente fizice: dimensiunea parcelelor comparabile si gradul de comasare;
 - Productivitate

Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii 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, couda 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 127162555)

- 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 Saucenița, comuna Văculești, județul Botoșani, cu deschidere dublă la drum comunal asfaltat, utilități: curent electric la parcelă, fântână, intabulat, împrejmuit.

172

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 de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	teren intravilan Comp A	teren intravilan Comp B	teren intravilan Comp C	teren intravilan Comp D	teren intravilan Comp E
Identificare	Saucenița	Văculești	Văculești	Văculești	Văculești	Prelipca
Suprafață Teren (ha)	0.1060	0.8000ha	0.2200ha	0.7000ha	0.4000ha	0.5000ha
Prețul de Vânzare (EURO/ha) 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 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 proprietate		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.704 €	4.750 €	12.214 €	18.763 €	19.000 €
RESTRICȚII LEGALE						
Restricții legale	Pasune + teren construcții	teren construcții	teren construcții	teren agricol	teren construcții	teren construcții
Corecție unitară sau procentuală		1%	1%	2%	1%	1%
Total corecție pentru restricții legale		187 €	48 €	244 €	188 €	190 €
Preț de vânzare corectat		18.891 €	4.798 €	12.458 €	18.950 €	19.190 €
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 finanțare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.891 €	4.798 €	12.458 €	18.950 €	19.190 €
CONDIȚII DE VÂNZARE						
Condiții de vânzare	Independ.	Independ.	Independ.	Independ.	Independ.	Independ.
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%	0%	0%
Total corecție pentru condiții de vânzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.891 €	4.798 €	12.458 €	18.950 €	19.190 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ						
Condiții ale pieței (data vânzării)		mai 2017	aug. 2017	aug. 2017	sep. 2017	sep. 2017

143

Corecție unitară sau procentuală		-2%	-1%	-1%	0%	0%
Total corecție pentru condiții de piață		-378 €	-48 €	-125 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.513 €	4.750 €	12.334 €	18.950 €	19.190 €
LOCALIZARE						
Localizae	Saucenita	Văculești	Văculești	Văculești	Văculești	Prelipca
Corecție unitară sau procentuală		-1%	-1%	-1%	-1%	0%
Total corecție pentru localizare		-185 €	-47 €	-123 €	-190 €	0 €
Preț de vânzare corectat		18.328 €	4.702 €	12.211 €	18.761 €	19.190 €
CARACTERISTICI FIZICE						
Suprafața (ha)	0.1060 ha	0.80 ha	0.22 ha	0.70 ha	0.40 ha	0.50 ha
Corecție unitară sau procentuală		-3%	-1%	-3%	-1%	-1%
Total corecție pentru suprafață		-550 €	-47 €	-366 €	-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	III	II	II	II	II	II
Corecție unitară sau procentuală		-1%	-1%	-1%	-1%	-1%
Total corecție pentru clasa de fertilitate a solului		-183 €	-47 €	-122 €	-188 €	-192 €
Preț de vânzare corectat		17.595 €	4.702 €	11.722 €	18.385 €	18.806 €
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 €	234 €	368 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.595 €	4.702 €	11.957 €	18.753 €	18.806 €
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 €	239 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.595 €	4.702 €	12.196 €	18.753 €	18.806 €
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 €	244 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.595 €	4.702 €	12.440 €	18.753 €	18.806 €
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	terenuri	similare	similare	similare	similare	similare
Corecție unitară sau procentuală	individuale	0%	0%	0%	0%	0%

176

Total corecție pentru caracteristici economice		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț de vânzare corectat		17.595 €	4.702 €	12.440 €	18.753 €	18.806 €
Preț final ajustat (Euro/ha)		17.600 €	4.700 €	12.400 €	18.800 €	18.800 €
Corecție totală netă (absolut)		-2.093 €	-298 €	-417 €	-997 €	-1.194 €
Corecție totală netă (%=procentual)		-10,6%	-6,0%	-3,2%	-5,0%	-6,0%
Corecție totală brută(absolut)		2.467 €	581 €	2.341 €	2.108 €	1.574 €
Corecție totală brută (%=procentual)		12,53%	11,62%	18,21%	10,67%	7,87%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind (euro/ha):	18.800 €	86.386 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 și 1% la restul comparabilelor care sunt terenuri curți construcții în totalitate;
- 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% comparabilelor A, B, C și D toate acestea fiind în reședința de comună, acestea având o localizare superioară;
- 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, toate comparabilele având suprafețe mai mari, fiind încadrate într-o categorie superioară celei din care face parte terenul analizat;
- 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 (7,87) rezultă că valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată (valori rotunjite) este de:

135

$V_p \text{ total} = 9.158 \text{ lei} = 1.993 \text{ euro}$

$V_p/\text{ha} = 86.386 \text{ lei/ha} = 18.800 \text{ Euro/ha}$

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:

$V_p = 9.158 \text{ LEI}$

(nouă mii una sută cincizeci și opt lei)

$= 1.993 \text{ Euro}$

(o mie nouă sute nouăzeci și trei euro)

Valorile ce revin pentru un ha de teren sunt:

$V_p/\text{ha} = 86.386 \text{ lei/ha} = 18.800 \text{ Euro/ha}$

- 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.

176

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 16,5 Euro pentru întreaga suprafață la un curs de 1euro = 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 și Exploatare Forestiere – Universitatea „Transilvania”, Brașov;
- masterat în Rețele de transport în pădure – Facultatea de Silvicultura și 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 în 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