



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL LUNGESȚI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRÂREA NR. 21

din 08.03.2018

**privind aprobarea vânzării, cu drept de preemțiune, a unui teren în suprafața de 216 mp,
proprietate privată a comunei Lungești**

Consiliul local al comunei Lungești, județul Vâlcea întrunit în sesiune ordinară în data de 08.03.2018 la care participă un număr de 12 consilieri din totalul de 13 consilieri în funcție,

Văzând că prin votul majorității domnul consilier Patru Ion a fost ales președinte de sesiune,

Având în vedere:

- cererea doamnei Lautaru Luminita, înregistrată la Primăria Lungesti sub nr.701 din 01.02.2018, prin care solicită cumpărarea terenului intravilan în suprafață de 216 mp, teren aferent construcției "Magazin cu anexa", situată în comuna Lungesti, satul Lungesti, județul Valcea;

- raportul secretarului comunei Lungesti, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 216 mp aferent construcției "Magazin cu anexa", care aparține domeniului privat al comunei Lungesti, evidențiată în CF nr.35370 a localității Lungesti, număr cadastral 35370, către Lautaru Luminita cu domiciliul în comuna Lungesti, sat Carcadiesti, județul Valcea,

- expunerea de motive nr. 964/13.02.2018 prezentată de către Primarul comunei Lungesti;

- avizele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local precum și raportul asupra legalității proiectului de hotărâre întocmit de secretarul localității;

Având în vedere:

- raportul de evaluare înregistrat sub nr. 155 din 25.04.2017, întocmit de către Olteu Elena Cristiana – Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, legitimație nr. 14840/2017, pentru terenul înscris în Cartea Funciară nr.35370/Lungesti, număr cadastral 35370, cu mențiunea că piața imobiliară nu a suferit modificări din luna aprilie 2017 și până în prezent.

- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, coroborat cu dispozițiile art. 123 alin. 1 și 3 din Legea nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- prevederile art.6 și art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL LUNGEȘTI
JUDEȚUL VÂLCEA

În temeiul prevederilor art. 36 (2) lit. "c", art. 45 alin. (2) lit."e" și art. 121 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 – privind administrația publică locală – republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un numar de 10 voturi pentru si doua abtineri;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă, vânzarea suprafeței de 216 mp, având categoria de folosință curți-construcții, teren aferent construcției "Magazin cu anexa" situate în comuna Lungesti, satul Lungesti judet Valcea, proprietate privată a comunei Lungesti, identificată în CF nr. 35370/Lungesti, nr.cad. 35370, către Lautaru Luminita cu domiciliul în comuna Lungesti, sat Carcadiesti, județul Valcea, proprietară a construcției edificate pe teren.

Art.2. Se însușește Raportul de Evaluare întocmit în baza criteriilor stabilite de Corpul Experților Tehnici din România, realizat de către Oltei Elena Cristiana – Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul terenului obiect al vânzării este de 462,24 Euro, respectiv 2.153,67 lei (la cursul EURO la BNR din 08.03.2018 de 4,6592 lei), conform raportului de expertiză anexat. Beneficiarul va suporta toate cheltuielile ocazionate de vânzarea, autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și înscrisurile în cartea funciara. Prețul va fi achitat integral la data semnării actului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.4. Proprietarul construcției, Lautaru Luminita, va fi notificat în termen de 15 zile asupra prezentei Hotărâri a Consiliului Local Lungești, pentru a-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează, Primarul Comunei Lungesti, Dl.Costea Tiberiu, să semneze contractul de vânzare-cumpărare la notarul public în formă autentică cu cumpărătorul, Lautaru Luminita.

Art.6. Începând cu data emiterii prezentei hotărâri, orice prevederi contrare acestuia își încetează aplicabilitatea.

Art.7. Prezenta hotărâre, se comunică; Instituției Prefectului Județului Valcea, Primarului comunei Lungesti, d-nei Lautaru Luminita, si se aduce la cunoștința publică prin afisare.

Lungesti, 08.03.2018

PRESEDINTE DE SEDINTA,

PATRU ION



CONTRASEMNEAZA,

SECRETAR

SERBAN ANA DENISA

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.11.aaaa): 155/25.04.2017



RAPORT EVALUARE

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA TOTALA DE 420 MP

Destinatar: PRIMARIA LUNGESTI

Client:

PRIMARIA LUNGESTI, CUI 2573900

Proprietar:

**Primaria Comunei Lungesti cu sediul in com. Lungesti,
judetul Valcea**

Adresa proprietate:

**com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea, fara nr.
cadastral**

Evaluator:

**SC MIREVAL SRL,
cu sediul in Rm. Valcea, str. Aleea Cocorilor, nr. 2,
jud. Valcea; tel./fax 0350-407300; 0744551889;
0770781619; CUI 20282615, J38/1137/2006**

Data Evaluarii (zz.11.aaaa): **25.04.2017**

Deductatia de conformitate a evaluarii cu IVS

Subsemnata, Oltei Elena Cristina, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii Mireval SRL, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- Nota: Notiunea de client se refera inclusiv la proprietarul bunului evaluat (in masura in care acesta este diferit de persoana care solicita lucrarea)
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2017 la societatea de asigurare-reasigurare OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP.

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu Clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Mireval SRL.

Oltei Elena Cristina

Evaluator Autorizat ANEVAR, Specializare



CUPRINS

Certificarea	4
Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii	5
Capitolul I – Prezentare Generala	7
Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport	7
Beneficiarul si destinatarul raportului	7
Scopul si utilizarea evaluarii	7
Identificarea oricaror utilizatori desemnati (in afara de client)	7
Precizarea utilizarii desemnate (Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare)	7
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	8
Obiectul evaluarii	8
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	8
Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat	8
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	8
Data efectiva a opiniei asupra valorii	9
Inspectia proprietatii	9
Data raportului	9
Moneda raportului	9
Natura si sursa informatiilor utilizate	9
Ipoteze generale si ipoteze speciale	10
Capitolul III – Prezentarea datelor si analiza preliminara a pietei imobiliare	11
Descrierea situatiei juridice	11
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	11
Istoricul subiectului, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente	11
Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare	11
Descrierea constructiilor si amenajarilor	12
Date privind impozitele si valorile de impozitare	13
Analiza pietei imobiliare (Studiu de vandabilitate)	13
Capitolul IV – Analiza datelor si concluziile	14
Cea mai buna utilizare	14
Abordarea prin piata	14
Abordarea prin venit	22
Abordarea prin cost	23
Reconcilierea si opinia finala asupra valorii	24
Estimarea perioadei de expunere pe piata	25
Calificarile evaluatorului	25
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	25
Actele de proprietate prezentate in raport	

Certificarea

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca:

- Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare elaborat de ANEVAR
- Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza doar la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea imobiliara care constituie obiectul acestui raport si nici un interes legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost efectuate in conformitate cu prevederile din Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, cu Standardele Internationale de Evaluare elaborat de ANEVAR.
- Detin cunostintele si experienta adecvate de calificare profesionala necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala semnificativa in elaborarea lucrarii;
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semneaza este Membru titular al "Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania", are incheiata asigurarea profesionala, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport de evaluare.
- Scopul evaluarii este determinarea valorii de piata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare. Valorile estimate sunt valabile pentru data de efectuare a raportului.

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 2 5 . 0 4 . 2 0 1 7

Evaluator: Elena Cristina Oltei, nr. legitimatie ANEVAR 14840, valabila 2017

Firma: SC MIREVAL SRL, J38/1137/2006, CUI: 20282615, cu sediul in Rm. Valcea, Aleea Cocorilor, nr. 2, bl. 2, sc. C, ap. 1, tel. 0770781619.

SC MIREVAL SRL – membru corporativ ANEVAR conform Autorizatiei de Membru Corporativ nr. 0187 /2017.

Obiectul evaluarii il constituie evaluarea imobilului:

TEREN intravilan in suprafata de 420 mp situat in com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea, fara nr. cadastral, proprietatea Primaria Comunei Lungesti cu sediul in com. Lungesti, judetul Valcea.

SCOPUL prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului mentionat mai sus, asa cum este definita in standardele ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si in Standardele ANEVAR de Evaluare editia 2016, in vederea vanzarii.

Solicitant evaluare: Primaria comunei Lungesti, cu sediul in Lungesti, judetul Valcea, CUI 257390, tel/ fax: 0250 830502, email: primar_lungesti@yahoo.com.

Proprietar: Primaria Comunei Lungesti cu sediul in com. Lungesti, judetul Valcea.

Proprietatea este amplasata in loc. Lungesti, sat Lungesti, pct. "Fn. Ilinii", T76, P1844/44, avand urmatorii vecini:

- la Nord: Dogaru Iulia si drum acces
- la Sud: comuna Lungesti, DJ677C
- la Est: comuna Lungesti si SC Romtrend SRL
- la Vest: comuna Lungesti

Accesul la imobilul evaluat se face din DJ677C.

Proprietatea formata din teren cu suprafata de 420 mp face parte din doua loturi de teren cu suprafetele de 360 mp si 515 mp, care apartin domeniului public al comunei Lungesti a judetului Valcea.

Teren in suprafata de 420 mp, situat in com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea, fara nr. cadastral

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	900	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL
LEI	4.083	NEAPLICABIL	NEAPLICABIL

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **TEREN**, situat in com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea, fara nr. cadastral, proprietatea Primaria Comunei Lungesti cu sediul in com. Lungesti, judetul Valcea, determinata prin Abordarea prin piata este de:

ABORDAREA PRIN PIATA	
EUR	900
LEI	4.083

La un curs de 1 EUR=4,5340 LEI. Data evaluarii (25.04.2017):

VALORILE NU CONTIN TVA

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea estimata se refera la un imobil;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)

EVALUATOR,

SC MIREVAL SRL

Ing. ELENA CRISTINA OLTEI, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 14840, valabila 2017



Capitolul I – Prezentare Generală

Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Evaluarea este actul sau procesul de estimare al valorii. Valoarea estimată în urma acestui proces de evaluare este valoarea de piață.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2015), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport: **Primăria comunei Lungesti**, cu sediul în Lungesti, județul Valcea, CUI 257390, tel/ fax: 0250 830502, email: primar_lungesti@yahoo.com.

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este **determinarea valorii de piață** a imobilului în vederea vânzării. Utilizarea acestei evaluări va fi numai în scopul menționat.

Identificarea oricărui utilizatori desemnați (în afara de client)

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului. 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.

Precizarea utilizării desemnate (Restricții de utilizare, distribuire sau publicare)

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice tert, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă. Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare.

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea formată din **TEREN**, situată în **com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea**, fara nr. cadastral.

Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este formată din terenul cu suprafață de 420 mp.

Fisa tehnica teren intravilan cu suprafața măsurată 420 mp

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	Primăria Comunei Lungesti cu sediul în com. Lungesti, județul Valcea conform actelor de proprietate
2. SUPRAFAȚA	S_T = 420 m²
3. AMPLASAMENT	Intravilan loc. com. Lungesti, centru, jud. Valcea
4. ZONĂ	Lungesti
5. POZITIONARE FAȚA DE UTILITĂȚI TEHNICO-EDILITARE	La gard: apă, energie electrică, telefon la limita proprietății
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Acces la o stradă asfaltată (DJ 677C)
7. DIMENSIUNI ÎN PLAN	Deschidere la stradă: 18,28 m la drumul județean Adâncime: 25,41 m (am luat în considerare latura dinspre vest)
8. FORMA ÎN PLAN	neregulată
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu este cazul
10. ASPECT URBANISTIC ȘI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona arabilă Vecinatati: la Nord: Dogaru Iulia și drum acces; la Sud: comuna Lungesti, DJ677C; la Est: comuna Lungesti și SC Romtrend SRL; la Vest: comuna Lungesti
11. INCLINARE	Plan
12. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME CONSTRUIBIL	P+1E (se considera regimul de înălțime al zonei, deoarece nu s-a prezentat un Certificat de Urbanism pentru teren)
13. STARE TEREN	Ocupat cu două construcții, anume spațiu comercial cu regim de înălțime S+P și suprafață construită la sol de 133 mp și magazie cu regim de înălțime P și suprafață construită la sol de 26 mp nu este delimitat cu gard
14. UTILIZARE	curți construcții

Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Dreptul de proprietate **deplin (absolut)** a terenului cu suprafață de 420 mp, fara nr. cadastral, neintabulat, identificat în actul de proprietate, anume Hotărârea Consiliului local nr. 20/2010 a comunei Lungesti, județul Valcea.

Tipul valorii estimat - Definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, Ediția 2016:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor.
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale si instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

Data efectiva a opiniei asupra valorii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de 25.04.2017, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Inspectia proprietatii

Data inspectiei: 25.04.2017.

Inspectia a fost realizata de evaluator Elena - Cristina Olteu in prezenta reprezentantului clientului.

Data raportului

Data elaborarii lucrarii: 25.04.2017

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii: 1EUR=4,5340 LEI.

Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare au fost:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata terenului si constructiilor;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.);
- Proprietarul/solicitantul - pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, istoric – precizate prin actele de proprietate);
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind tranzactii similare;
- Informatii existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, etc.;

Ipoteze generale si ipoteze speciale

Ipoteze si ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile si concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele mentionate.

Ipoteze generale

- Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre Client. Evaluatorul studiaza documentele transmise si informeaza Clientul despre orice neconcordanza intre situatia din acte si situatia din realitate.

- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
- Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o situație neconformă, transmisă de Client, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile atâta timp cât condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate la data evaluării.
- În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către Client, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată.
- Evaluatorul nu a realizat o analiză structurală a construcțiilor, nu a inspectat părțile inaccesibile ale acestora, construcțiile fiind considerate în starea tehnică apreciată conform inspecției neinvazive efectuate.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
 - Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea construcțiilor. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări la orice construcție sau pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

Ipoteze speciale

Valoarea de piață a terenului s-a determinat considerându-se liber, fără a fi afectat de restricții ale zonei.

Capitolul III – Prezentarea datelor si analiza preliminară a pietei imobiliare

Descrierea situatiei juridice

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia Primăria Comunei Lungesti cu sediul în com. Lungesti, județul Valcea, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

În cazul vânzării, dreptul de proprietate poate fi transferat integral. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice detinute.

Conform documentelor prezentate în capitolul Anexe, rezulta că proprietatea este detinută în exclusivitate de Primăria Comunei Lungesti cu sediul în com. Lungesti, județul Valcea

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente :

- Hotărârea Consiliului local nr. 20/2010 a comunei Lungesti, județul Valcea;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scară 1:200.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea formată din teren este liberă de sarcini și neocupată.

Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu s-au identificat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

Istoricul subiectului, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cererile curente

Terenul a fost dobândit în baza Hotărârii Consiliului local nr. 20/2010 a comunei Lungesti, județul Valcea de Primăria Comunei Lungesti cu sediul în com. Lungesti, județul Valcea. Nu se cunosc alte date despre istoric.

Date despre aria de piață, oras, vecinatati și localizare

Proprietatea imobiliară în cauză este amplasată în sat Lungesti, comuna Lungesti, județul Valcea.

Comuna Lungesti este situată în partea de Sud-Est a județului Valcea. Este formată din șase sate: Gantulei, Stanesti-Lunca, Lungesti, Fumureni, Dumbrava, Carcadiesti. Se afla la 65 de km de reședința de județ, la aproximativ 18 km de Municipiul Dragasani și la 40 de km de Municipiul Slatina.

Comuna Lungesti are ca vecini în partea de Nord și Nord-Est comuna Stefanesti, în partea de Est comuna Gradinari (județul Olt), la Sud-Est comuna Strejesti (satul Strejestii de Sus – județul Olt), în partea de Vest comuna Susani, în partea de Nord-Vest comuna Madulari, iar în partea de Nord comunele Creteni și Sutesti.

Această așezare se întinde de-a lungul paraului Mamu pe lungimea de 22 de km.

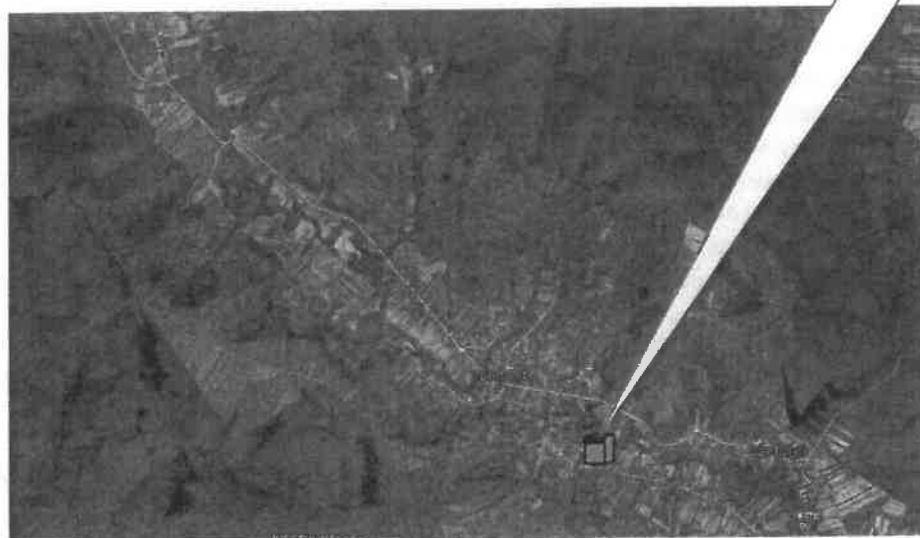


Dotari social-urbane: cabinet medical, spații comerciale, poliție, sediul primăriei, școală etc;
Mijloace de transport în comun: *Autobuze;*

Pentru a oferi o imagine mai ampla si mai clara asupra microzonei in care este situata proprietatea imobiliara in cauza, se prezinta harta cu localizarea proprietatii la nivel de localitate.

Localizarea proprietatii la nivel de localitate

PROPRIETATEA DE
EVALUAT



Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea este formata din teren cu suprafata de 420 mp.

Vedere proprietate

lateral dreapta

lateral stanga



Date privind impozitele și valorile de impozitare

Impozitele și valorile de impozitare se calculează în conformitate cu **Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal**.
Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

Analiza pietei imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane și/sau societăți comerciale care intră în interacțiune în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează, fiind sensibilă (influentată) la reglementările guvernamentale și locale specifice.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând întotdeauna un decalaj (inertie) între cerere și oferta.

Deseori informațiile despre prețurile de tranzacționare, nivelul ofertei și cel al cererii nu sunt facil disponibile.

Pentru proprietatea imobiliară în speta, piața specifică este cea a proprietăților comerciale, spațiile evaluate având potențial de conversie pentru alte utilizări conform analizei celei mai bune utilizări.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și/sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influentată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.

Pentru proprietatea imobiliară în speta, cererea poate fi considerată la un nivel mediu, dictat de ritmul de creștere economică a zonei.

Atractivitatea proprietății imobiliare în speta rezidă din următoarele elemente:

- localizarea în zona centrală a comunei;
- deschiderea drumului județean 677C.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare evaluate oferta a fost studiată la nivelul zonei proprietății și zonele adiacente, situate în proximitatea căilor de comunicație.

În ultima perioadă de timp este constantă pe piața imobiliară specifică oferta de spații turistice, adaptate mai bine cerințelor pieței specifice.

Capitolul IV – Analiza datelor si concluziile

Cea mai buna utilizare

Este definita astfel: "Utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare."

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

- Sa fie permisa legal;
- Sa fie posibila fizic;
- Sa fie fezabila financiar;
- Sa fie maxim profitabila.

O utilizare care nu este legal permisa sau nu este fizic posibila, nu poate fi considerata ca fiind cea mai buna utilizare. O utilizare permisa legal si posibila fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, sa justifice de ce este rezonabil probabila. Dupa ce a rezultat din analiza ca una sau mai multe utilizari sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilitatii financiare. Utilizarea din care rezulta valoarea cea mai mare, in corelare cu celelalte utilizari, este considerata cea mai buna utilizare.

Analiza celei mai bune utilizari a terenului se face considerat ca fiind liber si ca fiind construit

Utilizare prezenta liber.

Analiza CMBU pune accentul pe potentialele utilizari ale terenului "*considerat a fi liber*".

Terenul este analizat in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii in viziunea evaluatorului:

- demolare constructie si vanzare teren liber - Da;
- utilizare rezidentiala - Da;
- utilizare comerciala - Da;

Destinatii permise legal si identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - Da
- utilizare rezidentiala - DA
- utilizare comerciala - DA.

Prudential, pentru scopul stabilit in raport, se recomanda evaluarea proprietatii la utilizarea actuala, anume comercial.

Abordarea prin piata

Prin aceasta abordare opinia asupra valorii se formeaza prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, vandute recent sau ofertate pe piata. Premisa importanta a abordarii este ca valoarea subiectului de evaluat este in directa legatura cu preturile proprietatilor comparabile. Elementele de comparatie luate in considerare sunt de obicei cele specifice tranzactiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare), conditiile pietei (timpul) si elementele specifice proprietatii (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Evaluatorul a folosit ca metoda de estimarea a valorii terenului metoda comparatiei directe ducand la o opinie a valorii de piata a acestuia.

Valoarea de piata se bazeaza pe teoria economica conventionala, care sustine existenta unui pret unic conducator la punctul in care oferta este egala cu cererea, pe o piata concurentiala.

Conceptele anticiparii si schimbarii, care fundamenteaza principiile cererii si ofertei, substitutiei si echilibrului, precum si cel al conditiilor externe sunt esentiale in abordarea prin comparatia directa.

Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Metoda se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

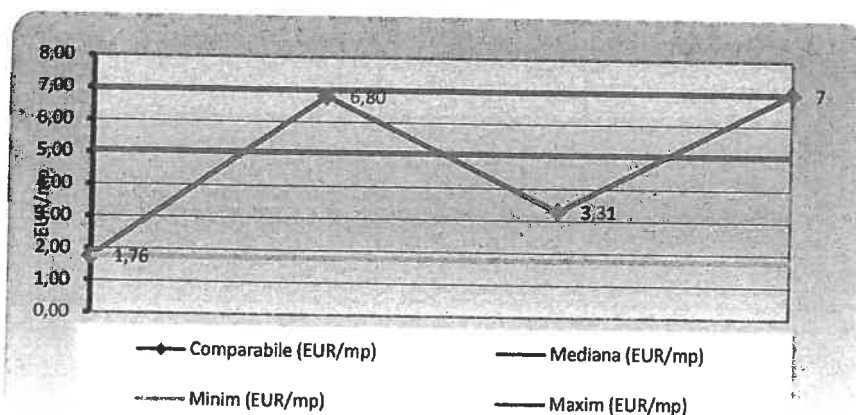
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Oferta la vanzare

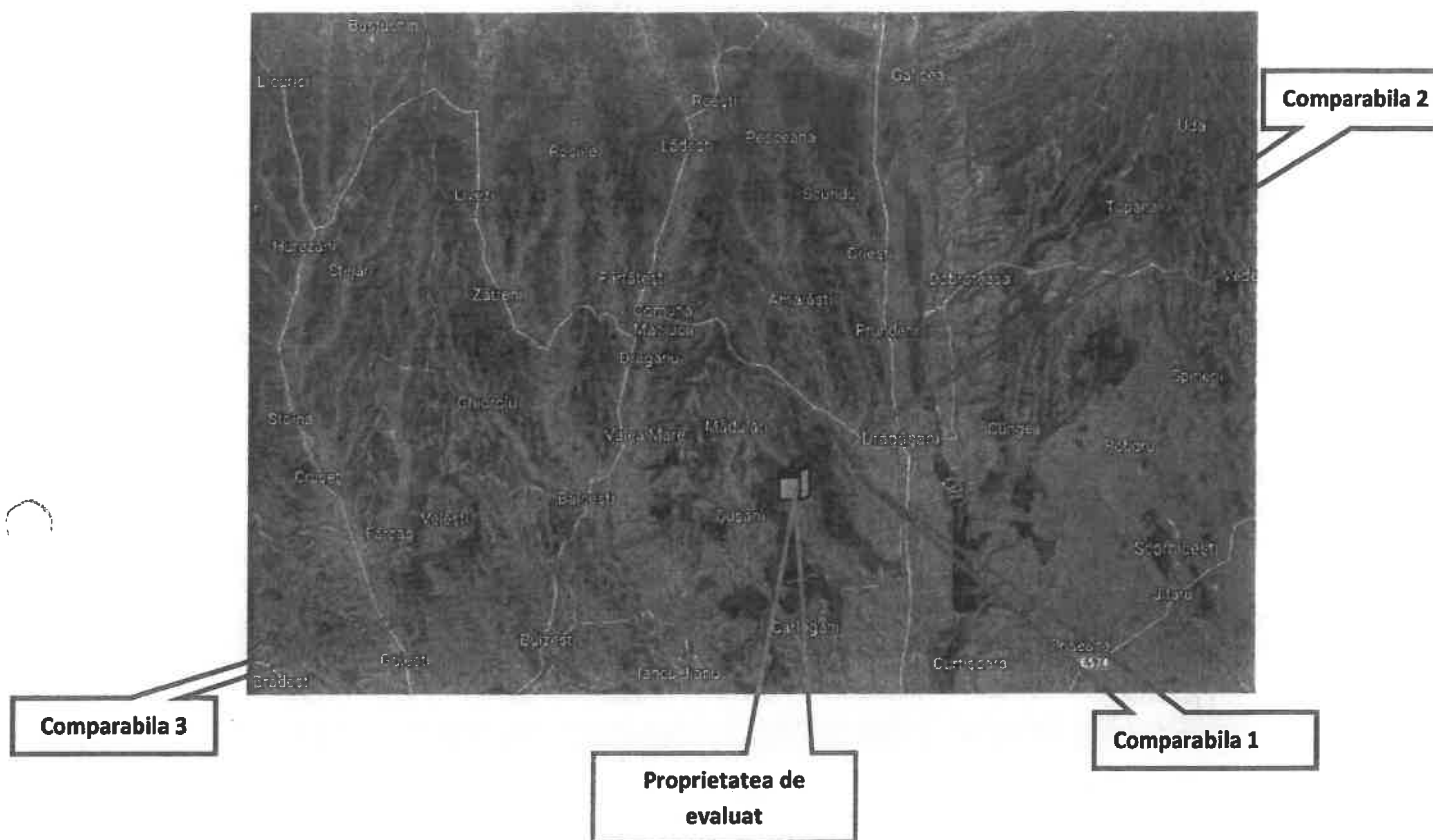
Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Nume agent/propietar. Telefon	Localitate	Strada	Sect./Zona	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Energie electrica	Gaze naturale	Retea de apa	Canalizare	Valoare (EUR/mp)
1	Popa / 0723559451	Stefanesti	Dobruşa de Sus	Dobruşa de Sus	1000,00	nespecificat	da	nu	da	nu	1,76
2	Alexandra / 0768737303	Stefanesti	Drumu Mare	Euro Fina	2500,00	12,00	da	da	da	da	6,80
3	Bebe / 0724049061	Sutesti	Borosesti	Borosesti	7556,00	57,45	da	nu	da	nu	3,31
4	Corina / 0740797048	Susani	Susani	Susani	1000,00	nespecificat	da	nu	nu	nu	7



Cele 3 comparabile utilizate in calcule ca fiind cele mai relevante pentru proprietatea subiect sunt pozitionate pe harta comparativ cu proprietatea de evaluat, in Anexa A5.

Localizare comparabilelor fata de proprietatea subiect



Ofertele comparabilelor pentru vanzarile de terenuri**Comparabila 1****Teren Dobrușa de sus**

Stefănești, Județ Vâlcea

Imi place Distribuie

Adăugat de pe telefon La 11:38, 15 aprilie 2017, Numar anunt: 120259969

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafața utilă

1.000 m²

1000 m2:teren de vânzare,com.Stefănești,sezare la drum principal

8 000 leiFinanțare Bancară
Cădu de casa nouă - voucher de

Trimite mesaj

0723 559 451

Stefănești, Județ Vâlcea
Vezi pe hartă

Popa

Pe site din dec 2016

Anunțurile utilizatorului

<https://www.olx.ro/oferta/teren-dobrusa-de-sus-ID88zy9.html#43e69b7d21>**Comparabila 2****Vand teren 2500 mp in punctul Drumu Mare**

Stefănești, Județ Vâlcea

Imi place Distribuie

Adăugat la 09:48, 31 martie 2017, Numar anunt: 73024200

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Ofertă de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafața utilă

2.500 m²

Vand teren- platou, 2500 mp. punctul Drumul Mare, 12 m la strada, după Eurofinia spre Slatina. Nu necesita umplere.

17 000 €

Negociabil

Finanțare Bancară
Cădu de casa nouă - voucher de

Trimite mesaj

0768.737.303

Stefănești, Județ Vâlcea
Vezi pe hartă

Alexandra

Pe site din nov 2013

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-2500-mp-in-punctul-drumu-mare-ID4VoWG.html#a82561eac8>

Comparabila 3



25 000 €
Negociabil

Finantare bancară
Căduș de casa nouă - voucher de

Trimite mesaj

0724 049 061

Dragasani, Judet Valcea
Vezi pe harta

bebe
Pe site din apr 2014

Anunțurile utilizatorului

Raportează

Teren 7556 mp. Dragasani-Sutesti-Borosesti
Dragasani, Judet Valcea Adăugat la 14.22.4 aprilie 2017. Număr anunț: 100528052

de înțelegere Distribuie

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața utilă 7 556 m²

Teren intravilan 3062 mp + extravilan 4494 mp, situat în același loc. Pe teren se mai afla o magazie din cărămidă, acoperită cu țiglă cu suprafață de 56 mp. Utilități apă la drum + curent. Deschidere de 57,45 m la drum asfaltat, iluminat public. Menționez că terenul nu a mai fost lucrat de câțiva ani, posibilitate de a fi cultivate sau plantate culturi bio. Pe teren se află pruni, ciresi, cornoziși, salcâmi, și alții, dar nu au fost îngrijiți. Ideal și pe stupari, creșterea animalelor și pentru persoanele care nu vor să se simtă sufocați într-un spațiu mic, stanga-dreapta nu sunt case construite. Acte la zi cu carte funciara.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-7556-mp-dragasani-sutesti-borosesti-ID6NNVc.html#e35acc16ac>

Comparabila 4



7 000 €

Finantare bancară
Căduș de casa nouă - voucher de

Trimite mesaj

0740 797 048

Susani, Judet Valcea
Vezi pe harta

Corina
Pe site din feb 2014

Anunțurile utilizatorului

Vand teren intravilan
Susani, Judet Valcea Adăugat la 08:10, 2 aprilie 2017. Număr anunț: 66492006

de înțelegere Distribuie

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Ofertă de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața utilă 1 000 m²

vand teren intravilan 1000 mp, 7000 euro negociabil, terenul este situat în com. susani la 30km de orasul dragasani. Este intabulat are carte funciara situat la strada principala strada asfaltata chiar din dragasani susani, are fantana in curte este imprejmuit ,cu posibilitati de canalizare apa si gaze cu doua intrari la drum județean si comunal .Nr tel:740797048

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID4uZBI.html#4f8007e5f3>

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost întocmită următoarea grila de calcul:

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		1.764	25.000	7.000
	Suprafața (mp)	420,00	1.000	7.556	1.000
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		2	3	7
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-20%	-30%
	Valoare ajustare (EUR)		-0,1	-0,7	-2,1
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate. Corecțiile pentru acest tip de proprietate în prezent este cuprins între -5% și -30%.			
	Valoare ajustată (EUR/mp)		2	3	5
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (EUR/mp)		2	3	5
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
3	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret corectat (EUR/mp)		2	3	5
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar în cazul plății cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (EUR/mp)		2	3	5
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. În cazul condițiilor de vânzare subiective se va corecta corespunzător.			
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (EUR/mp)		2	3	5
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare la nici o comparabilă.			
6	Condiții de piață	25.04.2017	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

Valoare ajustata (EUR/mp)		2	3	5
Justificare ajustare		Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei) < 3 luni nu se aplica ajustari.		
Corectii specifice proprietatii				
7	Localizare	Lungesti, centru	Dobruşa de Sus	Sutesti
	Ajustare (%)	25%	10%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,4	0,3	1,5
	Justificare ajustare	S-au aplicat corectii tinand cont de amplasarea comparabilelor fata de proprietatea evaluata.		
8	Acces	Drum principal	Drum principal	Drum principal
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru comparabilele cu acces din drumuri de servitute etc. Nu este cazul.		
9	Topografia	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Vor fi efectuate corectii pentru terenurile situate in panta cu costul necesar terasarii si peretelui de sustinere (daca e cazul). Nu este cazul.		
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Comercial	Comercial	Comercial
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate corectii.		
	Suprafata	420,00	1.000	7.556
	Ajustare (%)	2,9%	35,7%	2,9%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,05	0,94	0,14
11	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Comparabilele au fost alese avand ca prim criteriu localizarea cat mai aproape de proprietatea evaluata.		
	Deschidere (m) / Raportul laturilor	18,28	nespecificat	57,45
12	Ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.		
13	Utilitati	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.		
13,1	Retea de gaze	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
13,2	Retea de apa	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0

13,3	Retea electrica	Pe teren	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
13,4	Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	Indicatori urbanistici				
	POT	40%	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
14,1	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
	CUT	1,00	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
14,2	Valoare ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
	Constructii demolabile pe teren	Construit	Liber	Liber	Liber
15	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Evaluarea s-a efectuat in ipoteza speciala ca terenul este liber.			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat corectii.			
	Ajustare NETA		0,5	1,2	-1,3
	Ajustare NETA (%)		28%	46%	-27%
	Ajustare BRUTA		0,5	1,2	1,6
	Ajustare BRUTA (%)		28%	46%	33%
	Numar corectii (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,14	3,86	3,57
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	In cazul in care valoarea rezultata folosind ca si criteriu de selectie cea mai mica ajustare bruta nu este aceeaasi cu cea rezultata dupa cea mai mica ajustare bruta procentuala, se va alegea cea cu cel mai mic numar de corectii.	
	• Nr. Corectii aferente	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	2,14	2,14		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,14	Valori unitare		

Valoare teren (EUR)	900	rounit	900	2,14
Valoare teren (LEI)			4.083	9,72

Valoare obtinuta - abordarea prin piata = 900 € echivalent a 4.083 lei

Abordarea prin venit

In abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate avand ca o caracteristica comuna faptul ca valoarea se bazeaza pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de catre un titular al dreptului.

Tehnicile capitalizarii venitului

- Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului
- Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoare terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut, anume rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si separate pentru constructii, in cazul tehnicii reziduale a terenului. Din acest motiv, aceste tehnici nu sunt in general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Capitalizarea directa: tehnica reziduala a terenului

Tehnica reziduala a terenului poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand:

- valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul net operational anual generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat
- pot fi extrase de pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie

Tehnica reziduala poate fi utilizata in cazul in care vanzarile comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordarii prin comparatie directa.

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre chirii de terenuri si rate de capitalizare numai pentru teren si numai pentru cladiri, motiv pentru care tehnica reziduala nu este aplicabila.

Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare

Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren si a dreptului de folosinta. Ratele de capitalizare obtinute de pe piata sunt utilizate pentru transformarea rentei in valoare de piata.

Aceasta procedura este utila in cazul in care analiza terenurilor comparabile vandute sau inchiriate indica domeniul de variatie al rentelor de capitalizare

Pe piata interna, la acest moment exista putine informatii sau chiar deloc, despre rente funciare ale terenurilor amplasate in centrul oraselor si rate de capitalizare ale terenurilor libere, motiv pentru care tehnica de capitalizare a rentei funciare nu este aplicabila.

Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelarii si dezvoltarii

Analiza parcelarii si dezvoltarii este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie sa sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata, la data evaluarii, sau sa aiba cerere pe piata cu durata scurta de timp pentru a putea sustine o parcelare si o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Tehnica parcelarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care vanzarile comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informatii credibile ale vanzarilor furnizeaza o indicatie a valorii mai buna decat un proiect privind parcelarea.

La acest moment pentru terenul evaluat se gasesc pe piata comparabile motiv pentru care analiza parcelarii si dezvoltarii nu este aplicabila.

Datorita tipului proprietatii si caracteristicilor acesteia, precum si calitatea /cantitatea datelor de piata relevante evaluatorul a considerat nerelevanta/neaplicabila abordarea prin venit.

In aceste conditii valoarea obtinuta prin aceasta metoda este:

Abordarea prin venit = neaplicabila

Abordarea prin cost - Tehnici alternative (extractia si alocarea)

Alocarea

Terenurile libere din localitatile urbane cu dezvoltare imobiliara intensa pot fi atat de rare, incat valoarea lor sa nu poata fi estimata prin comparatie directa. In mod similar, vanzarile terenurilor libere din mediile rurale indepartate pot fi intalnite foarte rar si, ca urmare, datele comparabile pot sa nu fie adecvate. In astfel de cazuri, valoarea terenului poate fi estimata fie prin tehnica alocarii sau tehnica extractiei.

Tehnica alocarii nu conduce la indicatii decisive privind valoarea, dar poate fi utilizata in stabilirea valorii atunci cand numarul de vanzari de terenuri libere este insuficient, dar exista informatii despre proprietati construite.

Extractia de pe piata

Extractia este o varianta a tehnicii proportiei (alocarii), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda costului de reconstructiei net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Tehnica extractiei este aplicata mai degraba in evaluarea ratelor decat in stabilirea valorii monetare. Totusi, o indicatie de valoare derivata din aceasta metoda nu este, in general convingatoare, deoarece este posibil ca in evaluare proportiile sa nu prezinte incredere. Pe de alta parte, tehnica extractiei nu reflecta caracteristicile pietei la data evaluarii.

In urma analizei tehnicilor alternative proprietatea evaluata nu se poate incadra proprietatilor tip pentru care se pot utiliza aceste tehnici, drept urmare nu se vor aplica.

Abordarea prin cost = neaplicabila

Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

Pentru proprietatea supusa evaluarii, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat urmatoarele valori :

Teren in suprafata de 420 mp, situat in com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea, fara nr. cadastral

	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
EUR	900		
LEI	4.083		
Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin piata	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
ADECVAREA (1-5 puncte)	BUNA Punctaj 4	NEAPLICAT Punctaj 0	NEAPLICAT Punctaj 0
PRECIZIA (1-5 puncte)	FOARTE BUNA Punctaj 5	NEAPLICAT Punctaj 0	NEAPLICAT Punctaj 0
CANTITATEA INFORMATIILOR (1-5 puncte)	BUNA Punctaj 4	NEAPLICAT Punctaj 0	NEAPLICAT Punctaj 0
Scor (maxim 15 puncte)	13	0	0
	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN COST
In caz de punctaj egal ordinea derecomandare este: "Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit", "Abordarea prin cost"			
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN PIATA		
	EUR	LEI	EUR/mp
Valoare reconciliata	900	4.083	2,14

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informatiilor.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor noastre, vom propune ca valori ale proprietatilor valoarea estimata in **Abordarea prin piata** (deoarece exprima cel mai bine valoarea de piata a unui astfel de imobil), rotunjita la euro si anume :

Teren in suprafata de 420 mp, situat in com. Lungesti, sat Lungesti, jud. Valcea, fara nr. cadastral

EUR	900
LEI	4.083

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1EUR=4,5340 LEI. la data de 25.04.2017

Estimarea perioadei de expunere pe piata

Se estimeaza o perioada intre 3 si 6 luni in care valorile opinat sunt valabile si se mentin pe piata in conditiile si ipotezele de la data evaluarii.

Calificarile evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de Oltei Cristina, SC Mireval SRL.

Calificarile evaluatorului Oltei Cristina: EPI.

**ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente****Actele de proprietate prezentate in raport**

1. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
2. Documentatia cadastrala.
3. Alte documente relevante (nu este cazul).

14-00000
14-00000

Southern Transportation Insurance Corp.	American Overseas
C-Group	Chen Investment Ltd. (China)
	Kanaka Development Co. (Japan)
	LDZ-RISH



Presedute di ~~adunata~~

Secretary,
H. H. H.

No.	Case	Case No.	Case No.
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

5. What is the purpose of the study?

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY

Il primo capitolo è dedicato alla storia della letteratura italiana, dal Medioevo all'Umanesimo, dal Rinascimento all'Illuminismo, dal Romanticismo all'Umanesimo, dal Realismo all'Umanesimo, dal Simbolismo all'Umanesimo, dal Futurismo all'Umanesimo, dal Surrealismo all'Umanesimo, dal Neorealismo all'Umanesimo, dal Postmodernismo all'Umanesimo, dal Contemporaneo all'Umanesimo.

RECEIVED
JAN 10 1964
U.S. AIR FORCE
MIL

Date: 06/11/2017