



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL LUNGESȚI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRÂREA NR.

din 18.03.2020

14

**privind aprobarea vânzării terenului în suprafața de 348 mp, proprietate privată a comunei
Lungești**

Consiliul local al comunei Lungești, județul Vâlcea întrunit în sesiune ordinară în data de 18.03.2020 la care participă un număr de 13 consilieri din totalul de 13 consilieri în funcție,

Văzând că prin votul majorității domnul consilier Paraluta Marin a fost ales președinte de sesiune,

Având în vedere:

- referatul de aprobare și proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul comunei Lungești;
- raportul secretarului general al comunei Lungești nr.1484/05.03.2020, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 348 mp care aparține domeniului privat al comunei Lungești, evidențiată în CF nr.35369 a localității Lungești, număr cadastral 35369, aferent construcției "Magazin cu anexa", prin acordarea dreptului de preemțiune d-nei Lautaru Luminita cu domiciliul în comuna Lungești, sat Carcadiesti, județul Vâlcea și obligativitatea cumpărătorului de a asigura dreptului de trecere pe drumul în suprafața de 96,21 mp în beneficiul SC JOCURI ELECTRONICE SRL și II DOGARU MIHAI,
- cererea doamnei Lautaru Luminita, înregistrată la Primăria Lungești sub nr.1483/05.03.2020, prin care solicită cumpărarea terenului intravilan proprietate privată a Comunei Lungești, în suprafață de 348 mp, teren aferent construcției "Magazin cu anexa", situată în comuna Lungești, satul Lungești, județul Vâlcea;
- raportul de evaluare nr. 85/17.03.2020 înregistrat la Primăria Lungești sub nr.1778/17.03.2020, întocmit de către Olteu Cristian – Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, legitimație nr. 19070 valabilă 2020, pentru terenul înscris în Cartea Funciară nr.35370/Lungești, număr cadastral 35370.
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local precum și raportul asupra legalității proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al localității;

În conformitate cu:

- prevederile art.363 și art.364 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, art.617, alin.1, art.1730-1740 din Codul Civil, art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

În temeiul 196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 10 voturi „pentru”, 2- voturi „împotrivă” și 1 - abțineri;



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL LUNGESȚI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRĂȘTE:

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

Art.2. Se aprobă, vânzarea prin licitație a suprafeței de teren de 348 mp, având categoria de folosință curți-construcții, teren situat în comuna Lungesti, satul Lungesti judet Valcea, proprietate privată a comunei Lungesti, identificată în CF nr.35369/Lungesti, nr.cad. 35369, prin acordarea dreptului de preemțiune către d-na Lautaru Luminita cu domiciliul in comuna Lungesti, sat Carcadiesti, județul Valcea, proprietară a construcției edificate pe teren.

Art.3. Se va notifica titularul dreptului de preemțiune Lautaru Luminita, in vederea exprimarii optiunii de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii, iar in situatia in care aceasta nu isi exprima optiunea de cumparare, imobilul se vinde liber in conditiile legii.

Art.4. (1) Se insuseste prețul terenului, obiect al vânzării, de 790 Euro, respectiv 3810 lei (la cursul EURO la BNR din 12.03.2020 de 4,8167 lei), conform raportului de expertiză anexat.

(2) Cumparatorul va suporta toate cheltuielile ocazionate de vânzarea, autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și înscrisurile în cartea funciara. Prețul va fi achitat in lei, integral la data semnării actului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.5. Cumparatorul este obligat sa acorde in mod gratuit dreptul de trecere, pe terenul in suprafata de 96,21 mp (pe o latime de 3 m si lungime de 25,93 m si pe o latime de 3 m si o lungime de 6,14 m) din suprafata totala de 348 mp, in beneficiul SC JOCURI ELECTRONICE SRL, II DOGARU MIHAI, care se va nota in cartea funciara.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează, Primarul Interimar al Comunei Lungesti, Dl.Patru Ion, care va semna contractul de vânzare-cumpărare la notarul public în formă autentică cu cumpărătorul.

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

Lungesti, 18.03.2020

PRESEDINTE DE SEDINTA,

PARALUTA MARIN,



CONTRASEMNEAZA PT.LEGALITATE,

SECRETAR GENERAL

SERBAN ANA DENISA

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.11.aaaa): 85 /17.03.2020



RAPORT EVALUARE

TEREN CU SUPRAFATA DE 348 MP

Destinatar: Primaria Comunei Lungesti cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea

Client: Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea

Proprietar: Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea

Adresa proprietate: Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inscris in CF 35369, cod postal 247325

Evaluator: OLTEI CRISTIAN, legitimatie ANEVAR 19070

Data Evaluarii (zz.11.aaaa): 12.03.2020

CUPRINS

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Certificarea

Capitolul II –Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Scopul evaluarii

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Tipul valorii

Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Ipoteze si ipoteze speciale

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Declararea conformitatii cu SEV

Descrierea raportului

Evaluarea bunurilor imobile.

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Descrierea situatiei juridice

Descrierea imobilului

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

Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Capitolul IV - Analiza pietei imobiliare

Analiza cererii

Analiza ofertei

Analiza echilibrului pietei

Concluzii privind analiza pietei specifice

Capitolul V - Analiza celei mai bune utilizari

Capitolul VI - Evaluarea proprietatii

Abordarea prin piata - Comparatia Directa

Abordarea prin venit - Metoda Reziduala; Metoda Capitalizarii Rentei Funciare; Analiza Parcelarii Si Dezvoltarii

Abordarea prin cost - Extractia De Pe Piata; Metoda Alocarii

Capitolul VII - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valori

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

Actele de proprietate prezentate in raport

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Data evaluarii: 12.03.2020

Data inspectiei: 12.03.2020

Data raportului: 17.03.2020

Tip raport: raport explicativ (narativ)

Evaluator: Cristian Oltei, nr. legitimatie ANEVAR 19070, valabila 2020

Tip proprietate: **TEREN cu suprafata de 348 mp**, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inscris in CF 35369, cod postal 247325, proprietar **Comuna Lungesti**.

Destinatar: **Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea.**

Client: **Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea.**

Proprietar: **Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea**

SCOPUL prezentului raport de evaluare este asistenta clientului in vederea vanzarii proprietatii.

Proprietatea formata din teren intravilan cu suprafata de 348 mp, este in proprietatea **Comunei Lungesti** in conformitate cu Hotararea nr. 14 din 12.02.2018 emisa de Comuna Lungesti.

Amplasamentul dispune de utilitatile zonei: apa - canal, retea energie electrica si telecomunicatii.

Accesul la proprietate se realizeaza pe un drum betonat din drumul judetean 677C.

Suprafetele conform actelor anexate prezentului raport sunt: teren intravilan St = 348 mp.

Teren cu suprafata masurata de 348 mp

ABORDAREA PRIN PIATA	
EUR	790
LEI	3.810

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **Teren cu suprafata masurata de 348 mp**, situata in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inscris in CF 35369, cod postal 247325, proprietar **Comuna Lungesti**, estimata prin abordarea prin piata este de:

EUR	790
LEI	3.810

La un curs de 1 EUR = 4,8167 LEI. Data evaluarii (12.03.2020).

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, ipotezele speciale 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.

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

EVALUATOR,

Ing. CRISTIAN OLTEI, expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2020



Certificarea

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

- Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018);
- 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 de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018).
- 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 de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018). Valorile estimate sunt valabile pentru data de efectuare a raportului.



Data

17.03.2020

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Oltei Cristian, domiciliat in mun. Rm Valcea, alea Cocorilor nr. 2, bl. 21, sc. C,ap. 1, jud. Valcea, persoana fizica, in calitate de membru titular autorizat, cu legitimatia nr. 19070, valabila 2019, emisa de ANEVAR, mentionez urmatoarele:

- evaluarea este obiectiva si impartiala;
- nu se prezinta niciun conflict de interese cu clientul si/sau utilizatorul desemnat;
- evaluatorul are competentele necesare intocmirii acestui raport de evaluare, la momentul intocmirii este membru titular autorizat.

Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Destinatar si client al evaluarii: Comuna Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9 jud. Valcea.

Scopul evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este asistenta clientului in vederea vanzarii proprietatii imobiliare formata din teren liber St = 348 mp, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inregistrat in CF 35369, cod postal 247325. Utilizarea acestei evaluari va fi numai in scopul mentionat.

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune din teren intravilan cu suprafata de 348 mp, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inregistrat in CF 35369, cod postal 247325.

Proprietatea imobiliara este inregistrata in cartea funciara cu nr. 35369, cu numar cadastral 35369.

Dreptul de proprietate este absolut (deplin) al Comunei Lungesti pentru proprietatea compusa din teren intravilan cu suprafata de 348 mp, in conformitate cu actele prezentate la Cap. III, subcapitolul "Descrierea actelor de proprietate".

Tipul valorii

Valoarea estimata este **valoarea de piata** asa cum aceasta este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018).

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

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 = 4,8167 LEI.

Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de 12.03.2020, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei

Data inspectiei: 12.03.2020.

Inspectia a fost realizata de evaluator Cristian Oltei in prezenta reprezentantului proprietarului.

Data raportului

Data predarii lucrarii: 17.03.2020

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea identificarii proprietatii evaluatorul a avut la dispozitie:

- Hotararea nr. 14 din 12.02.2018 emisa de Comuna Lungesti;
- Plan de amplasament si delimitare, scara 1:200;
- Extras de carte funciara cu nr. cererii 14059 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Incheiere de carte funciara cu nr. 14059 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Adeverinta nr. 1754 din 16.03.2020 emisa de Primaria Comunei Lungesti.

Inspectia proprietatii (accesul) a fost asigurata de catre dl. Oltei Cristian, si au fost vizualizate toate componentele proprietatii, cu exceptia partilor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

Cu ocazia inspectiei au fost culese date cu privire la tipul si natura imobilului. Informatiile cu privire la identificarea proprietatii, au fost primite de la reprezentantul proprietarului cu ocazia realizarii inspectiei.

In vederea documentarii si colectarii datelor despre vecinatate si zona, precum si a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informatiile considerate relevante.

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informatiile primite de la reprezentantul clientului:

- Proprietarul / solicitantul - pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie – precizata prin actul de proprietate);
- Istoricul proprietatii;
- Scopul evaluarii;
- actele de proprietate.

Informatii colectate de evaluator:

- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Informatii existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.romimo.ro; www.publi24.ro etc;

Publicatii de specialitate:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018).

Ipoteze si ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot sa apara in raport:

- Evaluatorul nu isi asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest

sens se precizează ca nu au fost făcute cercetări specifice în arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul deplin (absolut) de proprietate);
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara, documentele privitoare la proprietate anexate prezentului raport și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Evaluatorul nu este topograf / topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terți;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, prețul 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;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare) sau a construcțiilor edificate pe acesta. 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 pe teren sau construcții, ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale:

- nu sunt.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. 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. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

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/utilizatorului 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.

Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018) adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

- SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018), cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport.

În conformitate cu SEV 103 prezentul raport cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii.

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

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018), 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).

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Proprietatea imobiliara in cauza este amplasata in sat Lungesti, comuna Lungesti, judetul Valcea.

Comuna Lungesti este situata in partea de Sud-Est a judetului Valcea. Este formata din sase sate: Gantulei, Stanesti-Lunca, Lungesti, Fumureni, Dumbrava, Carcadiesti. Se afla la 65 de km de resedinta de judet, la aproximativ 18 km de Municipiul Dragasani si la 40 de km de Municipiul Slatina.

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

Aceasta asezare se intinde de-a lungul paraului Mamu pe lungimea de 22 de km.

Din punct de vedere economic: zona cu economie in stagnare.

Localizarea proprietatii la nivel de localitate



Pentru a oferi o imagine mai ampla si mai clara asupra microzonei in care este situata proprietatea imobiliara in cauza, in capitolul Anexe se prezinta fotografiile executate atat imobilului in cauza cat si celor invecinate.

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.

Descrierea actelor de proprietate:

La data evaluarii, proprietatea se afla in posesia Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea, dreptul de proprietate fiind considerat complet.

In cazul vanzarii, dreptul de proprietate poate fi transferat integral. Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, evaluatorul neverificand autenticitatea actelor juridice detinute.

Conform documentelor prezentate in capitolul Anexe, rezulta ca proprietatea este detinuta de Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea.

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

- Hotărârea nr. 14 din 12.02.2018 emisă de Comuna Lungesti;
- Plan de amplasament și delimitare, scară 1:200;
- Extras de carte funciara cu nr. cererii 14059 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Încheiere de carte funciara cu nr. 14059 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Adeverința nr. 1754 din 16.03.2020 emisă de Primăria Comunei Lungesti.

Conform actelor menționate anterior, dreptul de proprietate aparține Primăria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul în comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea.

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

Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport se compune din teren intravilan cu suprafața de 348 mp.

Descrierea terenului (amplasamentului)

Fisa tehnică teren cu suprafața măsurată St = 348 mp, număr cadastral 35369

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	Primăria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul în comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea
2. SUPRAFAȚA	$S_T = 348 \text{ m}^2$
3. AMPLASAMENT	Sat Lungesti
4. ZONA	Ultracentral lângă Primăria comunei
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	La limita proprietății: energie electrică, apă - canal, telecomunicații.
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	Acces la drum comunal
7. DIMENSIUNI ÎN PLAN	Deschidere la stradă: 13,96 m la drum comunal
8. FORMA ÎN PLAN	regulată
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu sunt, conform Adeverința nr. 1754 din 16.03.2020 anexată
10. ASPECT URBANISTIC ȘI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona rurală conform reglementări PUG, iar vecinătățile - zonă rezidențială
11. INCLINARE	plan
12. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME CONSTRUIBIL	P+2E
13. STARE TEREN	Este delimitat parțial cu gard.
14. UTILIZARE	curți construcții

Caracteristicile prezentate mai sus sunt evidențiate în fotografiile proprietății.





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

Nu s-au identificat bunuri mobile.

Istoricul subiectului, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente

Terenul este in proprietatea comunei Lungesti prin Hotararea nr. 14 din 12.02.2018 emisa de Comuna Lungesti.

Date privind impozitele si valorile de impozitare

Impozitele se calculeaza in conformitate cu codul fiscal, se situeaza intre cotele de 0,2 % si 1,3 % din valoarea impozabila.

Capitolul IV Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane si/sau societati comerciale care intra in interactiune in scopul de a efectua tranzactii imobiliare, schimbând drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Piata imobiliara nu este o piata care se autoregleaza, fiind sensibila (influentata) la reglementarile guvernamentale si locale specifice.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este rareori atins, existând intotdeauna un decalaj (inertie) între cerere si oferta.

Deseori informatiile despre preturile de tranzactionare, nivelul ofertei si cel al cererii nu sunt facil disponibile.

Pentru proprietatea imobiliara in speta, piata specifica este cea a terenurilor libere, imobilul evaluat având potential de conversie pentru alte utilizari conform analizei celei mai bune utilizari.

Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliara pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare si/sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata imobiliara specifica, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privita calitativ si cantitativ, este influentata si de oferta specifica, influentand semnificativ preturile de tranzactionare.

Pentru proprietatea imobiliara in speta s-au analizat urmatorii factori:

- numarul de proprietati competitive - mediu,
- disponibilitatea curenta - medie,
- bariere comerciale - neinfluentabil,
- rata vanzarilor - in stagnare,
- rata inchirierilor - medie,
- accesul in zona - avantaj,
- dezvoltarea zonei - avantaj.

Atractivitatea proprietatii imobiliare in speta rezida din urmatoarele elemente:

- localizarea într-o zona mixta, predominant rezidentiala, linistita, cu acces usor la facilitatile zonei;
- distante pana la puncte de interes cum ar fi: Primaria com Lungesti 100 m.

In cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita un interes considerat mediu din partea potentialilor cumparatori.

Potentiali cumparatori exista, sau pot fi atrasi in aria de piata definita, numarul acestora fiind considerat mediu.

Analiza ofertei

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care este disponibila pentru vanzare si/sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata imobiliara specifica, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliara, la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In zona a fost identificat un anumit nivel al ofertei, dar având in vedere caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate oferta a fost studiata la nivelul zonei si zonele adiacente, situate in proximitatea cailor de comunicatie.

Factorii importanti analizati:

- disponibilitate de proprietati similare - medie,
- tendinta pretului - in crestere usoara,
- numarul de proprietati in constructie in zona - mediu,
- costuri de construire - in stagnare,
- impact administrativ / reglementari locale - favorabil,
- disponibilitate de finantare / creditare - medie.

În ultima perioadă de timp este constantă pe piața imobiliară specifică oferta de terenuri libere.
În aria de piață definită, nu există proprietăți **similare calitativ** cu cea evaluată.

Din proprietățile oferite pe piață pentru teren s-au analizat următoarele:

Oferta vanzare 1 - teren



4 850 €

Teren
Balcești, Județul Valcea
Adăugați de pe telefon La 17.10.18 februarie 2020 Număr anunț: 19059055

Profilul vânzătorului Actualizați profilul

Obiectivul: Proprietate Suprafața terenului: **950 m²**

Teren în Balcești, suprafața terenului trebuie curățat, se află la 2,3 km de centrul spre Gorunest

Mihai Adrian
Pe termen lung 2024

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd8fCL.html#9fa1774d24>

Oferta vanzare 2 - teren



17 500 EUR

Fermieri, investitori, teren 3,50 euro/mp - vand 5000 mp teren
centru comuna stefanesti
Vânzare: Căminul comunei Valcea

Adăugați de pe telefon

Profilul vânzătorului Actualizați profilul

Obiectivul: Proprietate Suprafața terenului: **5000 mp**

Teren în Balcești, suprafața terenului trebuie curățat, se află la 2,3 km de centrul spre Gorunest

Alexandre
Pe termen lung 2024

Specificatii

Suprafata terenului	5000,0 m ²	Front stradal	23
Destinatie	Siouri,Comercial;De va	Latime drum acces	23
+		Amenajare strazi	Asfaltate,luminat strad.
Alte caracteristici	Acces auto,La sosea.O.	+	

Descriere

Vand teren loc de casa, pretabil magazin, orice afacere, in comuna Stefanesti, langa Scoala. Deschide-se la strada 25.60 m. Detin sot de proprietate si cadastru. Taxa si impozite locale mici.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/fermieri-investitori-teren-3-50-euro-mp-vand-5000-mp-teren-centru-comuna-stefanesti/1d1he0eh28d378p2d8hhg462586276d4.html>

Oferta vanzare 3 - teren

Vand teren roesti, jud. valcea

Valoarea Fizică: 0 Valoarea pe hartă

3 EUR



Specificatii

Suprafata terenului	3840,0 m ²	Front stradal	22
Latime drum acces	22	Alte detalii pret	negociabil
Amenajare strazi	Asfaltate	Utilitati generale	Apa,Canalizare
Alte caracteristici	Acces auto,La sosea.O.	+	

Descriere

Vand teren Roesti, jud. Valcea mp. desondere m la DN66C, intravilan, cadastral, proprietate persoana fizica. Utilitati: rețea de apă și canalizare la marginea terenului. Transformator de joasă tensiune la mai puțin de 100m. Pret negociabil

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roesti-jud-valcea/9d216d0h02dh78322i9d29ef13214ieh.html>

Alexandra
Tel: 0744 123 456
Viz. toate anunțurile

MESE

Masa:

Adauga foto

Fisierele încălțate sunt: jpg, jpeg, png, gif
cu o mărime maximă de 10Mb.

Căutare

Fa oferta

Vizualizare T2D

Raportează



Emil Predoi

Viz. toate anunțurile

Trasatura

Distribuire anunțul pe

Fa oferta



Emil Predoi

Viz. toate anunțurile

Trasatura

Oferta vanzare 4 - teren

Vand 3200 mp teren constructie in com.lalosu jud valcea

Valcea Lalosu • Vezi pe harta

3 200 EUR

Vizualizare: 116000

Specificatii

Suprafata terenului 3200.0 m² Front stradal 27.00

Descriere

Vand 3200 mp teren in com.Lalosu-sat Lalosu Terenul este situat la strada,poza si peisaj deosebit. Este expozit pentru constructie locuinta. De asemenea detin si vand INACELASI FRET, si 21.300 mp teren agricol (la camp) Pretul este negociabil, suprafata totala: 3200. Front stradal: 27

Anunturi recomandate



teren de vanzare, urgen...

• Bucuresti
14 500 EUR



Vand teren intravilan

• Copcaci
23 000 EUR



teren cazanesti 1725 m

• Romanu, Valcea
10 500 EUR



teren intravilan si const...

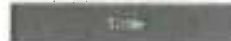
• Cluj
70 000 RON



Masa:

Adauga fisier

Fișiere acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif
cu o mărime maximă de 10MB.



• Fa oferta

• Vizualizat: 1497

• Raporteaza



bilyvi

• Telefon validat

• Vezi toate anunțurile

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-3200-mp-teren-constructie-in-com-lalosu-jud-valcea/7b01637778616454.html>

Oferta vanzare 5 - teren

Vand teren intravilan valcea

Valcea Cornisiceni • Vezi pe harta

2 EUR

Vizualizare: 116000



Masa:

Adauga fisier

Fișiere acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif
cu o mărime maximă de 10MB.



• Fa oferta



Alex Puscaiu

• Telefon validat

• Vezi toate anunțurile

Specificatii

Suprafata terenului	4320,0 m ²	Front strada	35
Amenajare strazi	Asfaltata, Betonata	Alte caracteristici	La sosea, Oportunitati d ..
+			

Descriere

Vand teren intravilan in satul Cernisoara, judetul Valcea, ideal pentru constructie, bine delimitat si imprejmuit, pozitionat stradal cu utilitatile aferente, cu o suprafata de 4320 mp. Acesta contine pomi fructiferi (meri si pruni) si este o zona linistita. Pentru mai multe detalii, puteti sa ne contactati la urmatoarele numere de telefon: 748859870 - Alex; 748893198 - Claudia; Sau la fata locului.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-valcea/f7d752232i5e776518225275f77e7hd1.html>

Oferta vanzare 6 - teren



5 000 €

Negociabil

Trasa noua

0751 215 371

Balcesti, Judet Valcea

Vesti pe harta

Daniel Forcau

Pe site din mai 2022

Anuntare utilizator

Teren Intravilan 2400 mp Gorunesti Balcesti

Balcesti, Judet Valcea Adauga: La 08:01, 4 martie 2020. Numar anunt: 192555189

vezi imagine

vezi descriere

Proiectare si amenajare

Asasmentarea terenului

Oferta de

Proprietate

Tipul terenului

Intravilan

Suprafata teren

2 400 m²

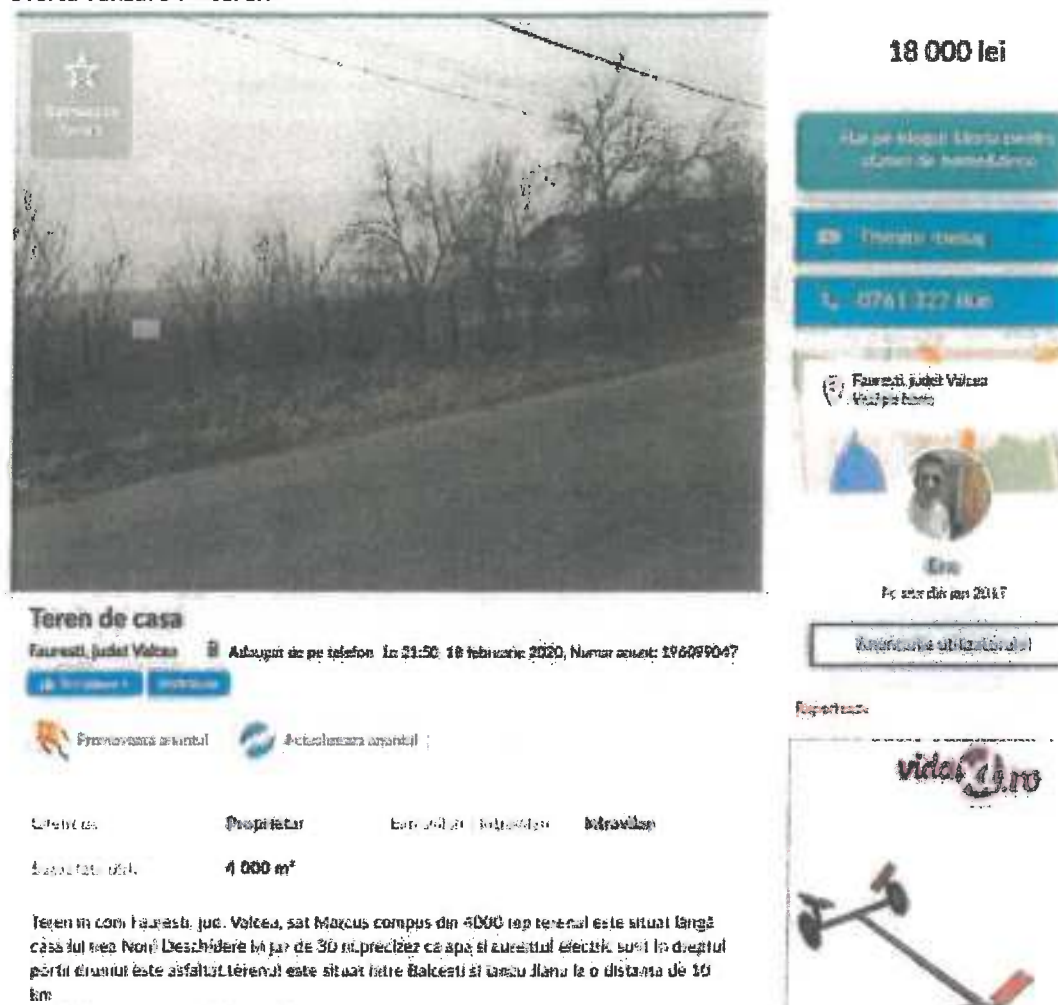
Vand teren intravilan pentru constructie casa.

front stradal 20 m, situat in sat Gorunesti, cires Balcesti

Utilitatile sunt la strada - curent, apa.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-gorunesti-balcesti-IDd1VoR.html#f55b551c08>

Oferta vanzare 7 - teren



18 000 lei

Teren de casa

Fauresti, judet Valcea

Adaugat de pe telefon in 21:50, 18 februarie 2020, Numar agent: 196089047

Proiectarea agentului

Proiectarea agentului

Localitate: **Proprietate** **Teren de casa** **Intravilan**

Suprafata totala: **1 000 m²**

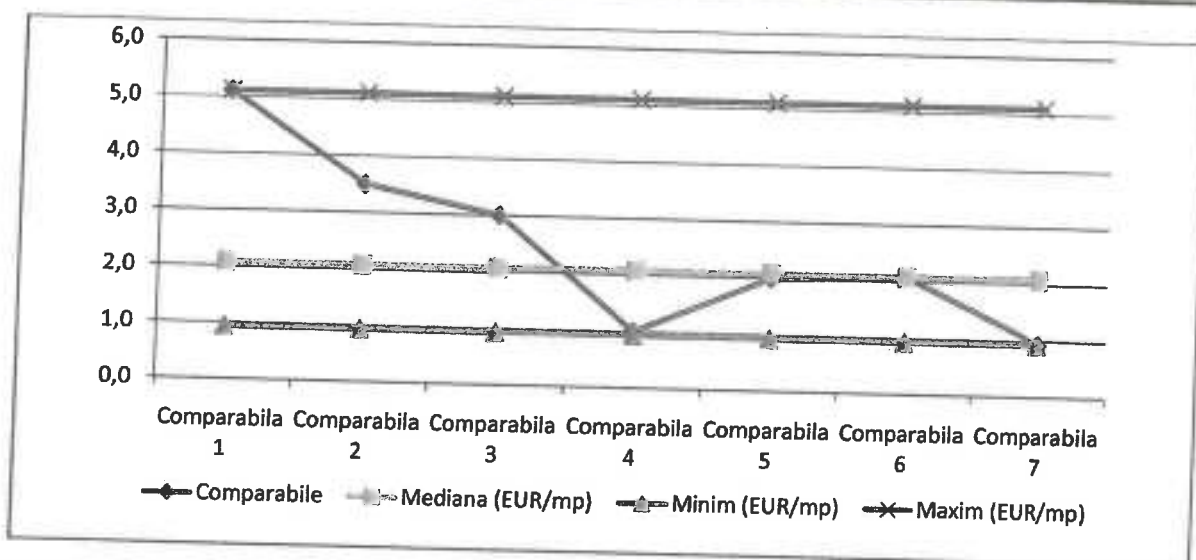
Teren in com. Fauresti, jud. Valcea, sat Marcus compus din 4000 mp terenul este situat langa casa lui nea Noni Deschidere la par de 30 m, precizez ca apa si curentul electric sunt in dreptul porti dinuist este asfaltat. Terenul este situat intre Balcesti si lasu dlanu la o distanta de 10 km

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-casa-IDdOIR.html#1a4077f433>

Analiza de piata a ofertelor de vanzare pentru teren

Nr. Crt.	Comparabile	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	Comp. 5	Comp. 6	Comp. 7
1	Tipul comparabilei	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
2	Preț total	4.850 €	17.500 €	11.520 €	3.200 €	9.800 €	5.000 €	3.737 €
3	Suprafata (mp)	950	5.000	3.840	3.200	4.900	2.400	4.000
4	Preț unitar	5,1	3,5	3,0	1,0	2,0	2,1	0,9
5	Drept de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
6	Condiții ale pieței (data ofertei)	18.02.2020	05.03.2020	07.03.2020	08.03.2020	12.03.2020	04.03.2020	18.02.2020
7	Localizare	Balcesti, jud Valcea	Stefasti, jud Valcea	Roesti, jud Valcea	Lalosu, jud Valcea	Cernisoara, jud Valcea	Balcesti, jud Valcea	Fauresti, jud Valcea
8	Destinatie	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil
9	Topografie	plat	plat	plat	plat	plat	plat	plat
10	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata

11	Utilitati	electricitate	electricitate	electricitate, apa, canal	electricitate	electricitate	electricitate, apa	electricitate, apa
12	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
13	Deschidere (ml)	20	23,5	22	27	35	20	40
14	Link - informatie	https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd8fCL.html#9fa1774d24	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/fermieri-investitori-teren-3-50-euro-mp-vand-5000-mp-teren-centru-comuna-stefanesti/1d1he0eh28d378g2d8hhg462586276d4.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-roesti-jud-valcea/9d216d0h02dh78322i9d29ef13214ieh.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-3200-mp-teren-constructie-in-com-lalosu-jud-valcea/7b01637778616454.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-valcea/f7d752232i5g776518225275f77e7hd1.html	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-2400-mp-gorunesti-balcesti-IDd1VoR.html#f55b551c08	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-casa-IDdG0JR.html#1a4077f433
15	Persoana de contact / telefon	Mihai Adrian / 0761543955	Alexandra / 0768737303	Emil Predoi / 0744273100	Illyvi / 0747568585	Alex Purcaru / 0748859870	Daniel Fereau / 0751215371	Ene / 076132780



Se observa in urma analizei ca ofertele pentru terenuri similare se situeaza intre min. 0,93 Euro/mp si max. 5,11 Euro/mp

Analiza echilibrului pietei

O caracteristica de baza (generală) a pietelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se află în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

- Piața activă - Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în oferta și o creștere a prețurilor - Nu.
- Piața în declin - Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor - Da.
- Piața cumpărătorului - O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali) - Da.
- Piața vânzătorului - O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie - Nu.

Analiza preturilor

Preturile proprietatilor tip teren oferitate: Minim: $\approx 0,93$ E/mp - Maxim: $\approx 5,11$ E/mp.

Concluzii privind analiza pietei specifice

In urma analizei am constatat urmatoarele

- nivelul cererii este in "echilibru relativ",
- nivelul ofertei este mai mare decat cererea, piata a cumparatorului
- valori de piata a proprietatilor similare in zona sunt suficiente,
- perioada de expunere pe piata de cca 6 - 12 luni,
- lichiditatea este medie,
- interesul potentialilor clienti la cumparare este mediu,
- interesul potentialilor clienti la inchiriere este mediu.

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare

C.M.B.U. - este definita ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

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.

Practic, tinand cont de tipul proprietatii, teren liber si amplasarea acesteia, cea mai buna utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat pentru proprietatea evaluata este cea de proprietate imobiliara rezidentiala. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- o este permisibila legal;
- o indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- o este **fezabila financiar**.
- o este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii)

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

Capitolul VI - Evaluarea proprietatii

Evaluarea terenului

În evaluarea terenului se pot utiliza șase metode (uneori numite și tehnici) de evaluare: comparatia directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparatia directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extractia de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului*.

Abordarea prin piață - tehnici cantitative

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este ca valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare), condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente neimobiliare ale valorii).

Evaluatorul a folosit ca metoda de estimare a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică conventională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substitutiei și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metoda, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Criteriile și elementele de comparație ale comparabilelor finale, anume 3, 4 și 6 luate în calcul, au fost:

Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafață (mp)	348	3.840	3.200	2.400
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		3,00	1,00	2,08
Ajustări specifice tranzacției					
1	Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere din piață specifică (%)		-5%	-5%	-5%
	Marja negociere (EUR/mp)		-0,2	-0,1	-0,1
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98

Justificare ajustare		Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de -5%, rezultat obtinut in urma discutiilor telefonice.			
2	Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98
Justificare ajustare		Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este absolut ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.			
3	Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98
Justificare ajustare		Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi ajustat pozitiv. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98
Justificare ajustare		Conditii de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similare	Similare	Similare
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii de plata	Curente	Curente	Curente	Curente
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.			
Elemente specifice proprietatii					
7	Localizare	Lungesti, sat Lungesti	Roesti, jud Valcea	Lalosu, jud Valcea	Balcesti, jud Valcea
	comparativ cu subiectul		zona similara	zona similara	zona similara
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,9	1,0	2,0
Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.			
Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	348	3.840	3.200	2.400
	Quantum ajustare (%)		17%	14%	10%
	Quantum ajustare (EUR/mp)		0,5	0,1	0,2
Justificare ajustare		Se apreciaza o ajustare de 0.5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus pentru comparabile. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea.			
9	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan / curti constructii	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil	Intravilan / arabil
	Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%

23/28

Client : | Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea

	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
10	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfalt	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari. Comparabilele si proprietatea subiect au acces la drum asfaltat.		
11	Topografie / relief	plat	plat	plat	plat
	Cuquantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
12	Utilitati disponibile	apa-canal, electricitate	electricitate, apa, canal	electricitate	electricitate, apa
	Cuquantum ajustare (%)		0,0%	7,0%	5,0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,1	0,1
	Justificare ajustare		S-au aplicat ajustari comparabilelor 2 si 3 deoarece nu au acelasi numar de utilitati la limita de proprietate ca proprietatea subiect si comparabila 1.		
13	Forma in plan si deschidere	regulata, 13,96 ml	regulata, 22 ml	regulata, 27 ml	regulata, 20 ml
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
	Total ajustare caracteristici fizice %		0,17	0,21	0,15
	Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp)		0,50	0,20	0,30
	Pret ajustat (EUR/mp)		3,35	1,15	2,28
14	Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare		Nu s-au aplicat ajustari.		
	Pret ajustat (EUR/mp)		3,35	1,15	2,28
	Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)		0,50	0,20	0,30
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		17,5%	21,3%	15,3%
	Numar ajustari		1	2	2
	Proprietatea subiect (mp)	348,00	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Valoare proprietatii subiect (EUR)	2,28 E/mp	790 Euro	echivalent	3.810 lei
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea (Comparabila 3), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.					
	Data de referinta a evaluarii:		12 martie 2020		
	1 Euro	4,8167	LEI		

Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

Tehnicile capitalizării venitului

- Capitalizarea directă: metoda reziduală a terenului
- Capitalizarea directă: metoda capitalizării rentei funciare
- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelării și dezvoltării

Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut, anume rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și separate pentru construcții, în cazul tehnicii reziduale a terenului. Din acest motiv, aceste tehnici nu sunt în general utilizate ca tehnici principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net operațional anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
- pot fi extrase de pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție

Tehnica reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc, sau ca verificare a abordării prin comparație directă.

Pe piața internă, la acest moment există puține informații sau chiar deloc, despre chirii de terenuri și rate de capitalizare numai pentru teren și numai pentru clădiri, motiv pentru care tehnica reziduală nu este aplicabilă.

Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendă a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren și a dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piață.

Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică domeniul de variație al rentelor de capitalizare

Pe piața internă, la acest moment există puține informații sau chiar deloc, despre rente funciare ale terenurilor amplasate în centrul orașelor și rate de capitalizare ale terenurilor libere, motiv pentru care tehnica de capitalizare a rentei funciare nu este aplicabilă.

Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat - Analiza parcelării și dezvoltării

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Tehnica parcelării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile ale vânzărilor furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

La acest moment pentru terenul evaluat se găsesc pe piață comparabile motiv pentru care analiza parcelării și dezvoltării nu este aplicabilă.

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevante/neaplicabile abordarea prin venit.

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

Capitolul VII - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru proprietatea supusa evaluarii, prin aplicarea celor trei metode de evaluare s-au estimat urmatoarele valori :
Teren cu suprafata masurata de 348 mp, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inscris in CF 35369, cod postal 247325

	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
EUR		790	
LEI		3.810	
Criteriul de estimare a valorii	Abordarea prin venit	Abordarea prin piata	Abordarea prin cost
ADECVAREA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	NEAPLICAT
PRECIZIA	NEAPLICAT	FOARTE BUNA	NEAPLICAT
CANTITATEA INFORMATIILOR	NEAPLICAT	BUNA	NEAPLICAT
	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
In caz de punctaj egal ordinea de recomandare este:	"Abordarea prin piata", "Abordarea prin venit", "Abordarea prin cost"		
Abordarea recomandata	ABORDAREA PRIN PIATA		
Alocarea valorii pe componente:			
	EUR	LEI	
Valoare / Interval de valori reconciliate	790	3.810	

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanta si precizia acesteia, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii (inclusiv cantitatea informatiilor) si scopul evaluarii, dupa aplicarea tuturor ajustarilor prezentate anterior a rezultat valoarea de piata este de 790 Euro.

Concluzii asupra valorii

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), rotunjite la euro si anume :

Teren cu suprafata masurata de 348 mp, situata in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35369, inregistrat in CF 35369, cod postal 247325

EUR	790
LEI	3.810

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1 EUR = 4,8167 LEI. Data evaluarii 1 2 . 0 3 . 2 0 2 0

EVALUATOR ,

Ing. CRISTIAN OLTEI expert evaluator, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 19070, valabila 2020

**ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente**

Actele de proprietate.

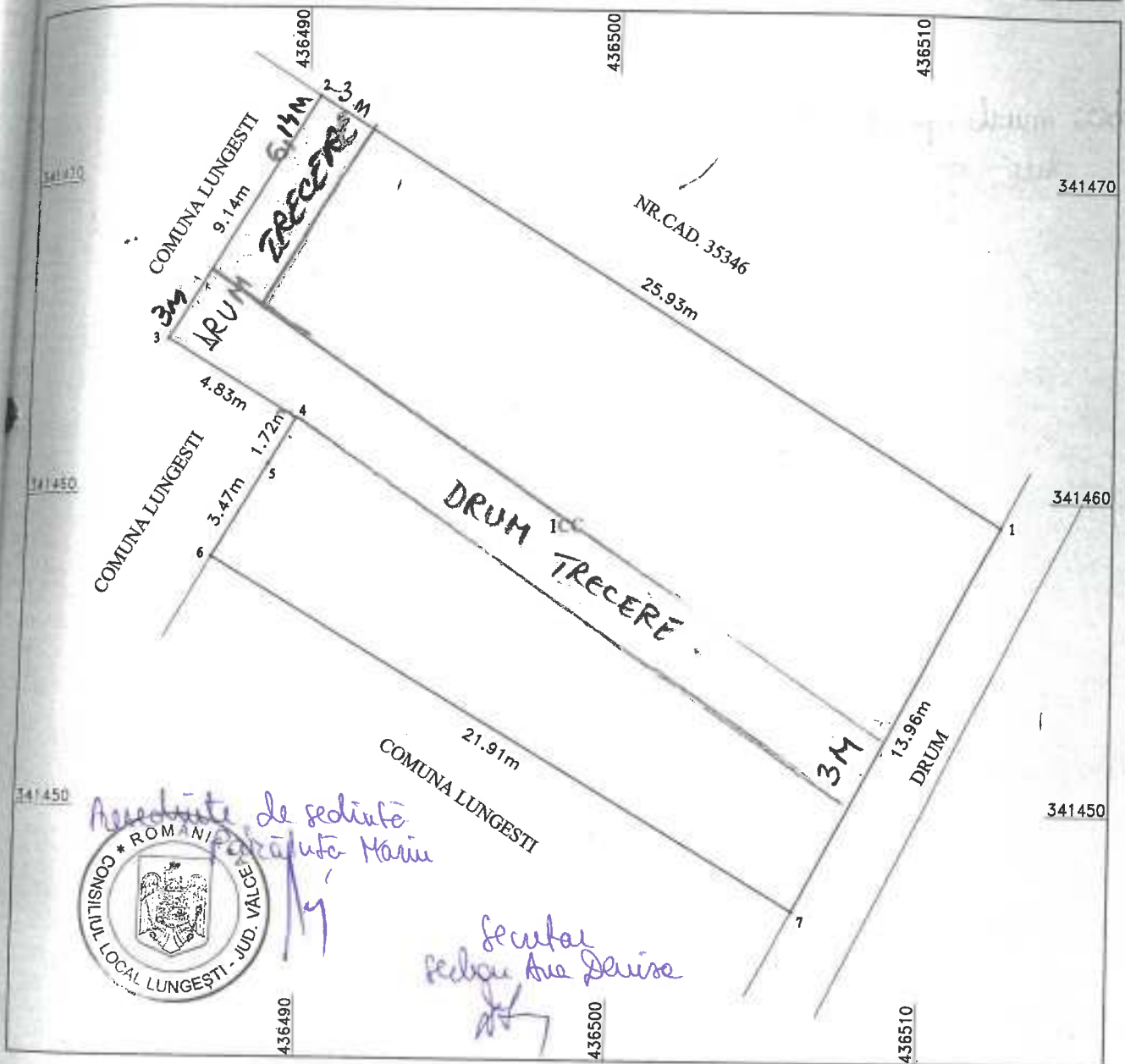


Secretar general
Serban Iva Denisea

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Intravilan
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35369	S= 348mp	Com. Lungesti, Sat Lungesti, Punctul: "Magazin", Jud. Valcea
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		LUNGESTI



A. Date referitoare la teren			Mentiuni	
Nr. parcea	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]		
1	CC	348	Neimprejmuit	
Total		348		
B. Date referitoare la constructii			Mentiuni	
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [m]		
Total				
Suprafata totala masurata a imobilului= 348mp				
Suprafata terenului acte= 348 mp				
Executor: MIU DORIN Confirm executarea si introducerea in baza de date a terenului si a constructiilor in baza de date integrată si atribuirea numarului cadastral. Data: 15.01.2018			Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numarului cadastral. OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VALCEA MIHAI MINODORA SUBINGINIER I A	

3932 / 23.01.2018

