



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL LUNGEȘTI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRÂREA NR. 30

din 30.06.2020

**privind aprobarea vânzării terenului în suprafața de 241 mp, proprietate privată a comunei
Lungești**

Consiliul local al comunei Lungești, județul Vâlcea întrunit în sesiune ordinară în data de 30.06.2020 la care participă un număr de 13 consilieri din totalul de 13 consilieri în funcție,

Văzând că prin votul majorității domnul consilier lordache Ionel 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.3781/22.06.2020, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea suprafeței de teren de 241 mp care aparține domeniului privat al comunei Lungești, evidențiată în CF nr.35372 a localității Lungești, număr cadastral 35372, aferent construcției proprietatea SC JOCURI ELECTRONICE SRL, prin acordarea dreptului de preemțiune către SC JOCURI ELECTRONICE SRL cu sediul în comuna Lungești, sat Lungești, județul Valcea și obligativitatea cumparatorului de a asigura dreptul de uz și servitute pe drumul în suprafața de 47 mp în beneficiul d-nei Lautaru Luminita, proprietar al clădirii vecine.
- cererea domnului Dogaru Mihai, în calitate de administrator al SC JOCURI ELECTRONICE SRL înregistrată la Primăria Lungești sub nr.3703/19.06.2020 prin care solicită cumpărarea terenului intravilan proprietatea privată a Comunei Lungești, în suprafață de 241 mp, teren aferent construcției situată în comuna Lungești, satul Lungești, județul Valcea;
- raportul de evaluare nr. 95/13.04.2020 înregistrat la Primăria Lungești sub nr.2268/15.04.2020, întocmit de către Olteu Cristian – Expert evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR, legitimație nr. 19070 valabilă 2020, pentru terenul înscris în Cartea Funciară nr.35372/Lungești, număr cadastral 35372.
- 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 9 voturi „pentru”, 0- voturi „împotriva” și 4 - abțineri;



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL LUNGESŢI
JUDEŢUL VÂLCEA

HOTĂRĂŞTE:

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

Art.2. Se aprobă, vânzarea prin licitaţie a suprafeţei de teren de 241 mp, având categoria de folosinţă curţi-construcţii, teren situat în comuna Lungesti, satul Lungesti judet Valcea, proprietate privată a comunei Lungesti, identificată în CF nr.35372/Lungesti, nr.cad. 35372, prin acordarea dreptului de preemţiune către SC JOCURİ ELECTRONICE SRL cu sediul in comuna Lungesti, sat Lungesti, judeţul Valcea, proprietar al construcţiei edificate pe teren.

Art.3. Se va notifica titularul dreptului de preemţiune SC JOCURİ ELECTRONICE SRL, in vederea exprimării opţiunii de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării, iar in situaţia in care acesta nu isi exprima opţiunea de cumpărare, imobilul se vinde liber in condiţiile legii.

Art.4. (1) Se insuseste preţul terenului, obiect al vânzării, de 360 Euro, respectiv 1740 lei (la cursul EURO la BNR din 07.04.2020 de 4,8280 lei), conform raportului de expertiză anexat.

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

Art.5. Cumpărătorul este obligat sa acorde in mod gratuit dreptul de uz si servitute, pe terenul in suprafata de 47 mp din suprafata totala de 241 mp, in beneficiul d-nei Lautaru Luminita, proprietar al clădirii vecine, care se va nota in cartea funciara.

Art.6. Intrucat nu exista acces la drumul public, Consiliul Local Lungesti va permite trecerea pe fondul sau (respectiv nr.cad.35343) pana la drumul public, in condiţiile art.617 Cod Civil a celor 2 proprietari care nu au acces la calea publica (SC JOCURİ ELECTRONICE SRL si Lautaru Luminita).

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează, Primarul Interimar al Comunei Lungesti, Dl.Patru Ion, care va semna contractul de vânzare-cumpărare la notarul public în formă autentică cu cumpărătorul.

Art.8. Prezenta hotărâre, se comunică Primarului comunei Lungesti, Instituţiei Prefectului Judeţului Valcea, SC JOCURİ ELECTRONICE SRL, d-nei Lautaru Luminita si se aduce la cunoştinţa publică prin afişare.

Lungesti, 30.06.2020.

PRESEDINTE DE SEDINTA,



CONTRASEMNEAZA PT.LEGALITATE,

SECRETAR GENERAL

SERBAN ANA DENISA

Amexa nr. 1 la HCL nr. 30/2020

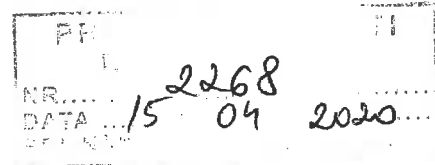
PRIMARIA COMUNEI LUNGESTI

no secretar



Raport evaluare proprietate TEREN

Nr. Inregistrare la evaluator (Nr./zz.II.aaaa): 95 /13.04.2020



RAPORT EVALUARE

TEREN CU SUPRAFATA DE 241 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 35372, inscris in CF 35372, cod postal 247325

Evaluator: OLTEI CRISTIAN, legitimatie ANEVAR 19070

Data Evaluarii (zz.II.aaaa): 07.04.2020

Capitolul I – Introducere

Rezumatul concluziilor importante - Sinteza evaluarii

Data evaluarii: 07.04.2020

Data inspectiei: 07.04.2020

Data raportului: 13.04.2020

Tip raport: raport explicativ (narativ)

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

Tip proprietate: **TEREN cu suprafata de 241 mp**, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35372, inscris in CF 35372, 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 241 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.

Proprietatea nu are deschidere la drum.

Pe teren se gasesc edificate constructii pentru care nu s-a solicitat evaluare.

Suprafetele conform actelor anexate prezentului raport sunt: teren intravilan St = **241 mp**.

Teren cu suprafata masurata de **241 mp**

ABORDAREA PRIN PIATA	
EUR	360
LEI	1.740

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii **Teren cu suprafata masurata de 241 mp**, situata in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35372, inscris in CF 35372, cod postal 247325, proprietar **Comuna Lungesti**, estimata prin abordarea prin piata este de:

EUR	360
LEI	1.740

La un curs de 1 EUR = **4,8280** LEI. Data evaluarii (07.04.2020).

VALORILE NU CONTIN TVA

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

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, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certific ca:

- Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018);
- Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate;
- Nu am nici o partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu prevederile din Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018).
- Detin cunoștințele și experiența adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este Membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
- Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018). Valorile estimate sunt valabile pentru data de efectuare a raportului.



Data

13.04.2020

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Olteu 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 = 241 mp, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35372, inregistrat in CF 35372, 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 241 mp, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35372, inregistrat in CF 35372, cod postal 247325.

Proprietatea imobiliara este inregistrata in cartea funciara cu nr. 35372, cu numar cadastral 35372.

Dreptul de proprietate este absolut (deplin) al Comunei Lungesti pentru proprietatea compusa din teren intravilan cu suprafata de 241 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 = 4,8280 LEI.

Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de 07.04.2020, data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei

Data inspectiei: 07.04.2020.

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

Data raportului

Data predarii lucrarii: 13.04.2020

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 14056 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Incheiere de carte funciara cu nr. 14056 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Adeverinta nr. 2097 din 06.04.2020 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 precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice in arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul/dreptul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil).

- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii (dreptul deplin (absolut) de proprietate);
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara, documentele privitoare la proprietate anexate prezentului raport si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului. Evaluatorul nu este topograf / topometrist si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;
- Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.
- Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

Alte ipoteze:

- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata; Nu au fost luate in considerare astfel de ipoteze;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete; Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte, surse indicate in raportul de evaluare. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei, pretul materialelor si lucrarilor de constructie anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluarii nici in zona de amplasare) sau a constructiilor edificate pe acesta. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe teren sau constructii, ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale:

- evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber, fara constructii.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului/utilizatorului. 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. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.

Datele si informatiile din raport sunt confidentiale.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane nu atrage dupa sine raspunderea evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de terti in afara clientului si destinatarului/utilizatorului evaluarii, nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice tert, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se aplica numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizata in combinatie cu nicio alta evaluare; in caz contrar nu este valida.

Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018) adoptate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

- SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea Imprumutului
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018), cu normele si cu metodologia de lucru recomandate in materie de evaluare, si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport.

In conformitate cu SEV 103 prezentul raport cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii.

Evaluarea este actul sau procesul de estimare al valorii. Valoarea estimata in urma acestui proces de evaluare este valoare de piata.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR (SEV 2018), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara 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.

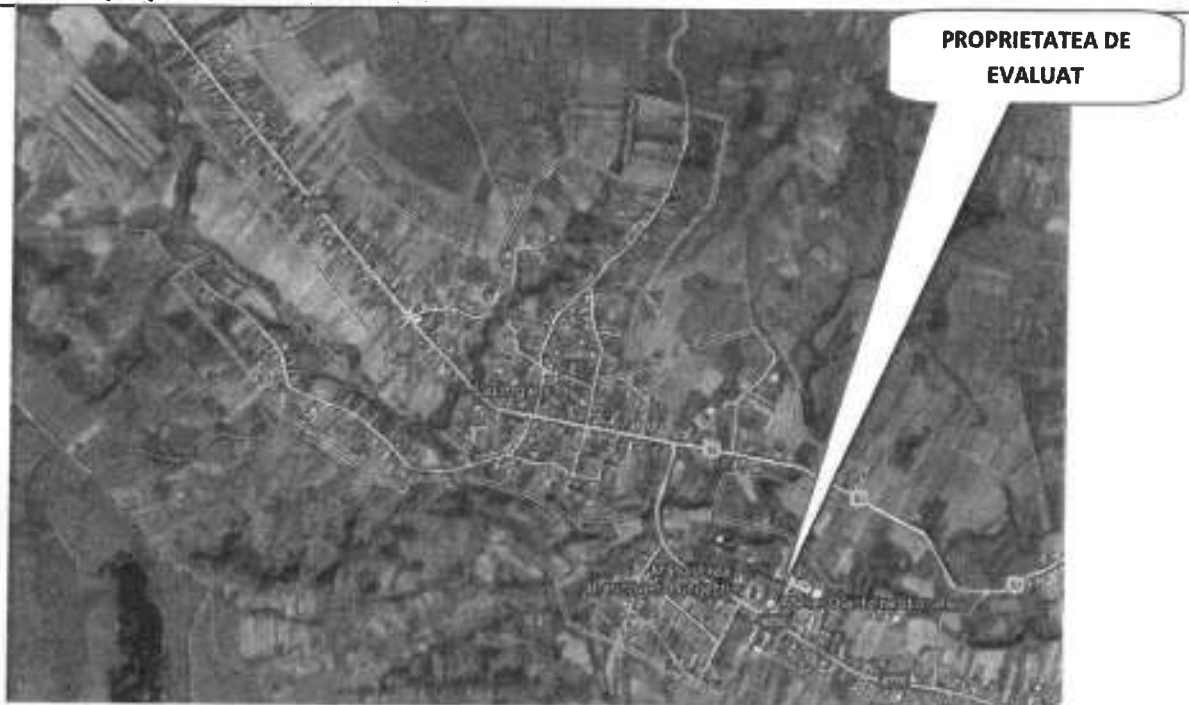
Comuna Lungesti este situata in partea de Sud-Est a judetului Valcea. Este formata din sase sate: Gantulei, Stanesti-Lunca, Lungesti, Fumureni, Dumbrava, Carcadiesti. Se afla la 65 de km de resedinta de judet, la aproximativ 18 km de Municipiul Dragasani si la 40 de km de Municipiul Slatina.

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 fotografii executate atat imobilului in cauza cat si celor invecinate.

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 lucrarii de evaluare au stat in principal urmatoarele documente si elemente :

- 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 14056 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Incheiere de carte funciara cu nr. 14056 din 15.03.2018 emis de OCPI Valcea;
- Adeverinta nr. 2097 din 06.04.2020 emisa de Primaria Comunei Lungesti.

Conform actelor mentionate anterior, dreptul de proprietate apartine Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea.

Valoarea proprietatii a fost determinata in ipoteza ca proprietatea formata din teren este libera de sarcini si neocupata.

Descrierea imobilului

Proprietatea imobiliara ce face obiectul acestui raport se compune din teren intravilan cu suprafata de 241 mp.

Descrierea terenului (amplasamentului)

Fisa tehnica teren cu suprafata masurata $S_t = 241$ mp, numar cadastral 35372

PARAMETRU	DESCRIERE
1. PROPRIETAR	Primaria Comunei Lungesti, CUI 2573900, cu sediul in comuna Lungesti, nr. 9, jud. Valcea
2. SUPRAFATA	$S_t = 241 \text{ m}^2$
3. AMPLASAMENT	Sat Lungesti
4. ZONA	Ultracentral langa Primaria comunei
5. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	La drum exista: energie electrica, apa - canal, telecomunicatii.
6. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	nu are acces la drum
7. DIMENSIUNI IN PLAN	neregulata
8. FORMA IN PLAN	neregulata
9. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	Nu sunt, conform Adeverinta nr. 2097 din 06.04.2020 anexata
10. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari)	Zona rurala conform reglementari PUG, iar vecinatatile - zona rezidential
11. INCLINARE	plan
12. REGIMUL DE INALTIME CONSTRUIBIL	P+2E
13. STARE TEREN	Este delimitat partial cu gard.
14. UTILIZARE	curti constructii

Caracteristicile prezentate mai sus sunt evidentiata in fotografiile proprietatii.



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, intr-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 urmatoorii factori:

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

Atractivitatea proprietatii imobiliare in speta rezida din urmatoarele elemente:

- localizarea intr-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, intr-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 - în crestere usoara,
- numarul de proprietati in constructie in zona - mediu,
- costuri de construire - în 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 vânzare 1 - teren



4 850 €

Hot pe laogul. Stocia pentru
statu de bono&deu

Tramite intermediar

0741 543 955

Bălcești, județ Valcea
Vezi pe harta

Mihai Adrian
Pe site din data 20.11

Teren

Bălcești, județ Valcea

Adăugat de pe telefon La 17.10.19 februarie 2020 Număr anunț 194059055

Amplasament

Proiectare arhitecturală

Actualizarea unității

Clienți: Proprietar Suprafață: 950 m²

Teren în Bălcești, suprafața îngrădită este curățată și se află la 2,3 km de centru spre garajele

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

Oferta vânzare 2 - teren

Fermieri, investitori, teren 3,50 euro/mp- vand 5000 mp teren
centru comuna stefanesti
Valcea, Stefanesti centrala

Vezi pe harta

17 500 EUR

0768737303

Masa:

Adauga fisier

Fisierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif
cu o marime maxima de 10Mb

Tu ai

Fa oferta

Alexandra

Telefon valcan

Vezi toate anunțurile

Urmareste



Specificații

Suprafata terenului	5930,0 m ²	Front strada	23
Destinatie	Biouri,Comercial,De va	Latime drum acces	23
+		Amplasare strazi	Asfaltate,iluminat, strazi

Alte caracteristici Acces auto, La sosaa, O...

Descrivi

Vand teren loc de casa, pretati magazin, orice afacere, in comuna Stefanesti, langa Scoala. Deschidere la strada 25,60 m. Detin act de proprietate si cadastru. Taxe si impozite locale mici.

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt_fermieri-investitori-teren-3-50-euro-m-p-vand-5000-m-p-teren-centru-comuna-stefanesti/1d1he0eh28d378e2d8hh462586276d4.html

Alexandra

2. Telefon varışları:

Vezi toate anunțurile

✻ **Ukrainian**

Oferta vanzare 3 - teren

Vand teren roesti, jud. valcea

Valores Florestal • Voz de harpa

3 EUR

0744273100

Message

* *Adiantum fischeri*

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, i
cu o mărime maximă de 10Mb.

Findings

• Fa oferta

* Vizualizari 726

Raportarea

Emil Predoi

Vezi toate anunțurile

Abstract

Distribuire anunțuri pe

● Fa afana

Emil Predoi

Visit www.pearsoned.com and the


Landscape with a small boat on the water and a small building on the shore.

Specificatii

Suprafata terenului	3540,0 m ²	Front stradal	22
Latime drum acces	22	Alte detalii pret	negociabil
Amenajare strazi	Asfaltate	Utilitati generale	Apa, Canalizare

Alte caratteristici **Accesso auto. La scossa O**

Descrivere

Vans teren: Roesti, jud. Valcea, mp. deschidere m la DN55C, intravilan, cadastru, proprietar persoana fizica
Utilitat: rețeaua de apă și canalizare la marginea terenului. Transformator de joasă tensiune la mai puțin de 100m
Preț negociabil

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

Oferta vanzare 4 - teren

Vand 3200 mp teren constructie in com lalosu jud valcea

3 200 EUR

Valcea Lalosu Vezi pe harta

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 excelent pentru constructie locuinta. De asemenea detin si vand. INACELASHI FRET, si 21.300 mp teren agricol (la camp) Pretul este negociabil. suprafata totala: 3200, Front stradal: 27

Anunturi recomandate



teren de vanzare urgen...

9 Enriciavess
14 500 EUR



vand teren intravilan

9 Copocelu
23 000 EUR



teren cazanesti 1725 m

9 Romila Valcea
10 500 EUR



teren intravilan si const...

9 Duceu
70 000 RON

0747569585

Masa:

Adauga lista

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif cu o marime maxima de 10MB

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 1497

Raporteaza

billyvi

Telefon validat

Vezi toate anunturile

<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

2 EUR

Valcea Cernisara Vezi pe harta



publi24.ro

0749859870

Masa:

Adauga lista

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif cu o marime maxima de 10MB

Trimite

Fa oferta

Alex Parcaru

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Specificatii

Suprafata terenului	4800,0 m ²	Front strada	35
Amenajare strazi	Asfaltate,Betonate	Alte caracteristici	La sosea,Oportunitati d ..
+			

Descriere

Vand teren intravilan in satul Cernisoara, judetul Valcea, ideal pentru constructie, bine delimitat si imprejmuit, pozitionat strada cu utilitatile aferente, cu o suprafata de 4800 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;

745893198 - 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



Teren Intravilan 2400 mp Gorunesti Balcesti

Balcesti, judet Valcea Adaugat la 06:01, 4 martie 2020, Numar anunt: 192555189

Ima place 0



Proprietatea este in...



Area liberă strada...

Tipul terenului: Proprietar Locul liber: Intravilan Intravilan

Suprafata terenului: 2 400 m²

Vand teren intravilan pentru constructie casa.

Front strada 20 m, situat in sat Gorunesti, oras Balcesti.

Utilitatile sunt la strada Curent apa.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-2400-m-p-gorunesti-balcesti-IdD1VoR.html#f55b551c08>

5 000 €

Preț estimat

Trimite mesaj

0751 215 371

Balcesti, judet Valcea
Vezi pe harta

Daniel Fercu

Pe site din mai 2012

Anuntare utilizatorului

vida.ro

Balcesti, judet Valcea

Oferta vanzare 7 - teren



18 000 lei

Pe zi pe blogul Storie pentru
stabilirea de norme de...

Trimite mesaj

0761 327 806

Faurești, județ Valcea
Vestire hore

Pe care din anul 2017

Anunțurile utilizatorilor

Teren de casa

Faurești, județ Valcea Adăugat de pe telefon La 21:50, 16 februarie 2020, Număr anunț: 196099047

Amplasament

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Căminul Proprietar Intravilan Intravilan

Suprafața totală 4 000 m²

Teren în com. Faurești, jud. Valcea, sat Marcus compus din 4000 mp terenul este situat lângă casa lui nea Noni Deschiderea în jur de 30 m, precizez că apă și curentul electric sunt la dreapta porții crunții este asfaltat. Terenul este situat între Balcești și satul diana la o distanță de 10 km.

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

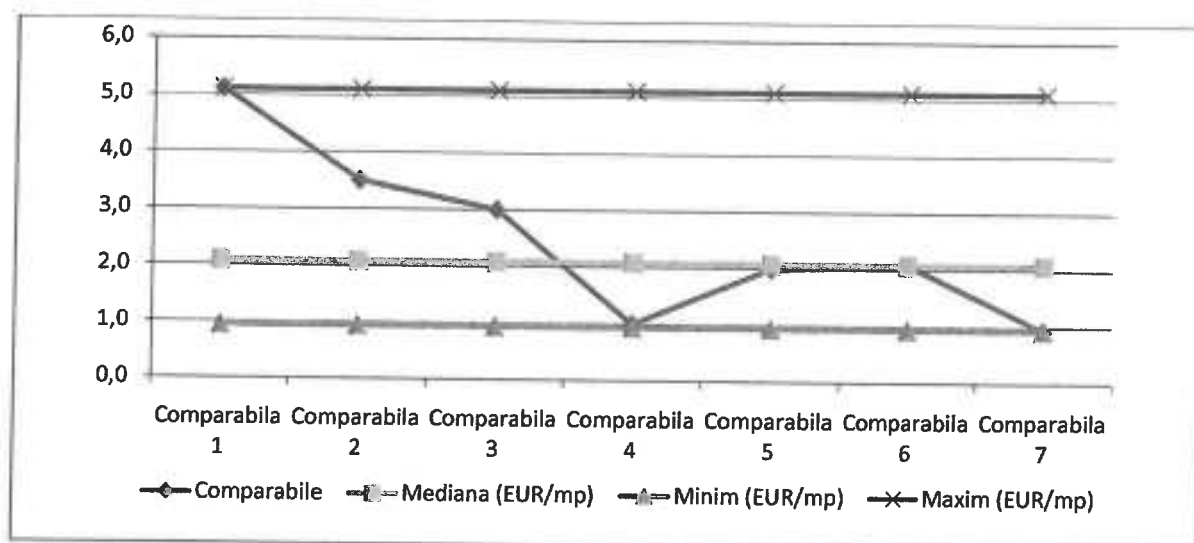
Fotografia



Analiza de piață 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	Suprafața (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	Balcești, jud Valcea	Stefăști, jud Valcea	Roesti, jud Valcea	Lalosu, jud Valcea	Cernisoara, jud Valcea	Balcești, jud Valcea	Faurești, jud Valcea
8	Destinație	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	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată

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 (m)	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-construcie-in-com-lalosu-jud-valcea/7b01637778616454.html	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-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-IDdgOjR.html#1a4077f433
15	Persoana de contact / telefon	Mihai Adrian / 0761543955	Alexandra / 0768737303	Emil Predoi / 0744273100	billyd / 0747568585	Alex Purcaru / 0748859870	Daniel Fercau / 0751215371	Ene / 0761327806



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 in care cererea si oferta de proprietati imobiliare nu se afla in echilibru. In momentul evaluarii cat si pe termen scurt evaluatorul considera activitatea si tendinta pietei proprietatii subiect astfel:

- Piata activa - Caracterizata de o cerere in crestere, un decalaj corespunzator in oferta si o crestere a preturilor - Nu.
- Piata in declin - Scaderea cererii este insotita de o oferta relativ excedentara si o scadere a preturilor - Da.
- Piata cumparatorului - O piata in declin in care cumparatorii sunt in avantaj (atunci cand preturile de piata sunt relativ scazute datorita unui surplus de proprietati sau un numar redus de cumparatori potentiali) - Da.
- Piata vanzatorului - O piata activa, in care vanzatorii (dezvoltatorii) de proprietati similar disponibile pot obtine preturi mai mari decat cele obtinute in perioada imediat precedenta. O piata in care putinele proprietati disponibile sunt solicitate la preturi predominante de catre mai multi utilizatori si potentiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie - Nu.

Analiza preturilor

Preturile proprietatilor tip teren ofertate: 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 metodă 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 că 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 pietei (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente imobiliare ale valorii).

Evaluatorul a folosit ca metodă 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 metodă, 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 pietei 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 ofertele de vânzare nr. 3, 4 și 6 luate în calcul, au fost:

Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafața (mp)	241	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 piața 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
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum 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
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum 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
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Pret ajustat (EUR/mp)		2,85	0,95	1,98
	Justificare ajustare	Conditile 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
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum 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 piata	Curente	Curente	Curente	Curente
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum 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
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuantum 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)	241	3.840	3.200	2.400
	Cuantum ajustare (%)		18%	15%	11%
	Cuantum 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

	Cuquantum ajustare (%)	0%	0%	0%
	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
	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
	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
	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	neregulat, fara deschidere la drum	regulata, 22 ml	regulata, 27 ml
	Cuquantum ajustare (%)	-40%	-40%	-40%
	Cuquantum ajustare (EUR/mp)	-1,1	-0,4	-0,8
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari comparabilelor deoarece acestea au deschidere la drum si au forma regulata iar proprietatea subiect nu are deschidere la drum si are forma neregulata.		
	Total ajustare caracteristici fizice %	-0,22	-0,18	-0,24
	Total ajustare caracteristici fizice (EUR/mp)	-0,63	-0,17	-0,48
	Pret ajustat (EUR/mp)	2,22	0,78	1,50
14	Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	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)	2,22	0,78	1,50
	Ajustare totala bruta absoluta (EUR/mp)	1,65	0,59	1,10
	Ajustare totala bruta procentuala (%)	58,0%	61,8%	55,8%
	Numar ajustari	2	3	3
	Proprietatea subiect (mp)	241,00	Comparabila 1	Comparabila 2
	Valoare proprietatii subiect (EUR)	1,50 E/mp	360 Euro	echivalent
				1.740 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.				

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 vânzarile 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 vânzarile comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile ale vânzarilor 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 nerelevantă/neaplicabilă 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 241 mp, situat in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35372, inscris in CF 35372, cod postal 247325

	ABORDAREA PRIN VENIT	ABORDAREA PRIN PIATA	ABORDAREA PRIN COST
EUR		360	
LEI		1.740	
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	360	1.740	

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 **360 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 241 mp, situata in Comuna Lungesti, sat Lungesti, pct. "Magazin", jud. Valcea, numar cadastral 35372, inregistrat in CF 35372, cod postal 247325

EUR	360
LEI	1.740

VALORILE NU CONTIN TVA

La un curs de 1 EUR = 4,8280 LEI. Data evaluarii 07.04.2020

EVALUATOR,

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

**ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente**

Actele de proprietate.

Președinte de sedință
Tudache Tudor



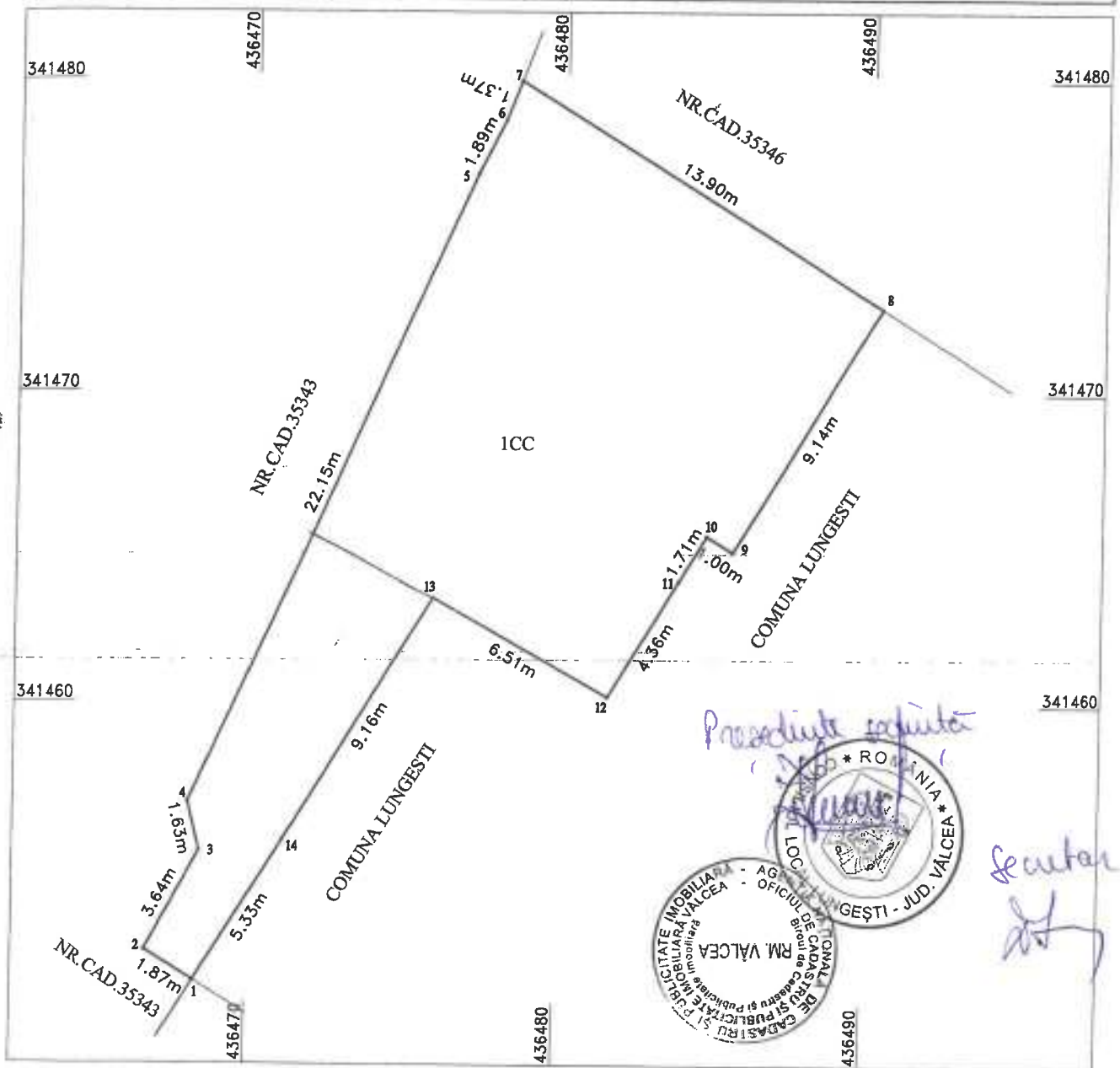
Președinte General
Petruș Dănilă

[Signature]

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Intravilan
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35372	S= 241mp	Com. Lungesti, Sat Lungesti, Punctul: "Magazin"
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		LUNGESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	CC	241	Neimprejmuit
Total		241	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [m ²]	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 241mp
Suprafata din acte= 241mp

Executie: MIU DORIN
Confirmarea masurarii la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren.
AUTORIZARE
Seria RO-VL-F; Nr. 0123
DORIN MIU
Data: 1.2.2018

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
Semnatura si parafa

Stampila BCPI

