

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂTĂRĂNI

HOTĂRÂREA NR. 35

privind aprobarea cumpărării unui teren de interes local și de utilitate publică și aprobarea Raportului de evaluare și a Procesului verbal al Comisiei de negociere

Consiliul Local al comunei Tătărăni, județul Vaslui,
Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 129, alin. 2, lit. (c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;
- b) Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- a) Referatul de aprobare nr. 4128/18.09.2020 al primarului comunei Tătărăni, județul Vaslui;
- b) Raportul de specialitate nr. 4129/18.09.2020 al compartimentului financiar-contabilitate al comunei Tătărăni, județul Vaslui;
- c) Hotărârea Consiliului Local nr. 32/09.09.2020 privind aprobarea cumpărării unui teren de interes local și de utilitate publică;
- d) Raportul de evaluare nr. 45/21.08.2020, întocmit de EXPERT evaluator autorizat inginer Dorofte Dragoș din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. înregistrat sub nr. 4049 la data de 14.09.2020 la Primăria Tătărăni, Jud. Vaslui;
- e) Procesul verbal de negociere înregistrat sub nr. 4100 din 17.09.2020 privind negocierea prețului de cumpărare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1), alin (2) și ale art. 139, alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit., „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art. 1. - Se aprobă Raportul de evaluare nr. 45/21.08.2020, întocmit de EXPERT evaluator autorizat inginer Dorofte Dragoș din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L., care se constituie în Anexa nr. 1;

Art. 2. - Se aprobă Procesul verbal de negociere a prețului de cumpărare a terenului elaborat de Comisia de negociere constituită conform Hotărârii Consiliului Local nr. 32/09.09.2020 privind aprobarea cumpărării unui teren de interes local și de utilitate publică, înregistrat sub nr. 4100 din 17.09.2020 la Primăria Comunei Tătărăni, Jud. Vaslui, care se constituie în Anexa nr. 2;

Art. 3. - Se aprobă cumpărarea terenului situat în intravilanul sat. Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui, în suprafață de 800 m.p. tarlăua 29, parcelele 978 și 978/1, cu nr. cadastral 70735, având categoria de folosință curți-construcții și neproductiv, proprietatea S.C. ADISAMCOR S.R.L., cu sediul în Mun. Huși, Jud. Vaslui, care a dobândit terenul prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-

cumpărare aut. sub nr. 2330 la data de 17.12.2015 de SPN Armașu și Gheorghiu; acest teren este necesar în vederea continuării Proiectului „Reabilitare, modernizare și extindere în vederea realizării de grupuri sanitare și centrală termică la Școala Gimnazială Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui”, la prețul de 7.744 lei conform Procesului verbal de negociere înregistrat sub nr. 4100 din 17.09.2020 la Primăria Comunei Tătărăni, Jud. Vaslui;

Art. 4. - Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 5. - (1) Se aprobă încheierea unei Promisiuni bilaterale de vânzare-cumpărare, dacă va fi cazul, și încheierea Contractului de vânzare-cumpărare între unitatea administrativ teritorială Tătărăni, Jud. Vaslui pe de o parte și S.C. ADISAMCOR S.R.L., pe de altă parte;

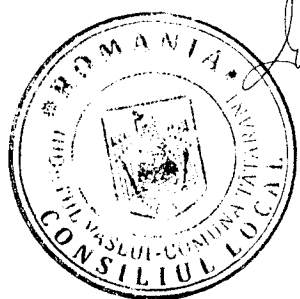
(2) Se împuternicește primarul comunei Tătărăni, domnul Băhnăreanu Mihai, în vederea semnării Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare, dacă va fi cazul și a contractului de vânzare-cumpărare și a oricăror altor documente necesare;

Art. 6. - Finanțarea cheltuielilor pentru cumpararea terenului, inclusiv contravaloare terenului, taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în cartea funciară se va face din sume alocate de la bugetul local.

Art. 7. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Vaslui;
- Primarului comunei Tătărăni;
- se aduce la cunoștință publică prin afișare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
Munteanu Cristina-Manuela



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Ivanovici Valentina

Tătărăni, 21.09.2020



PRIMĂRIA COMUNEI TĂTĂRĂNI
NR. 4049
Ziua 14 luna 09 2020



S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși
Membru corporativ ANEVAR nr. 0281/2020

mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281,
e-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

Client - S.C. ADISAMCOR S.R.L.

sediu - mun. Huși, Drumul Zachiu nr. 22, jud. Vaslui.

J37/233/2012, CUI - 30517280,

Activitate principală: 4120

Adresa: PRIMĂRIA TĂTĂRĂNI

Tătărăni, com. Tătărăni, jud. Vaslui

RAPORT DE EVALUARE

14.08.2020

TRANSFERUL PROPRIETĂȚII

Cod: EPI

OBIECTUL RAPORTULUI: Evaluare: „PROPRIETATE IMOBILIARĂ”

formată din:

- **TEREN CC, N, în, suprafață totală St = 800m², cu nr. cad. 70735, CF nr. 70735-UAT Tătărăni, situat în intravilan com. Tătărăni, T29, P978, 978/1, jud. Vaslui.**

august 2020

Întocmit,
S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Drept de autor © august 2020 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.
Prezentul Raport de Evaluare conține 18 file, inclusiv anexe.





S.C. EVALGRUP S.R.L. HUȘI - membru asociat A N E V A R
mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, tel/fax: 0335 - 424268, mobil: 0744 - 606281
E-mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 45/21.08.2020; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui

C Ă T R E,

S.C. ADISAMCOR S.R.L.
ȘI

PRIMĂRIA TĂTĂRĂNI,

La cererea dumneavoastră, conform Contract de prestări servicii nr. 44/21.08.2020, întocmește un Raport de Evaluare a proprietăților imobiliare – Teren intravilan CC, N, situat în intravilan com. Tătărăni, jud. Vaslui, proprietatea societății ADISAMCOR S.R.L., în calitate de proprietar, pentru **evaluare pentru tranzacționare** și vă transmitem următoarele:

- * prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- * inspecția proprietății s-a făcut în data de 20.08.2020, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- * data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 21.08.2020;
- * raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 12.09.2020, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- * afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- * analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
- * evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- * valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- * raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului sau beneficiarului;
- * nefinalizarea tranzacției între client și vânzători, exonerează firma de evaluare și pe evaluatorul angajat în lucrare, de orice răspundere față de client;
- * analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor-2018, menționate ca surse de informare;
- * tipul de valoare estimată este „valoarea de piață”;
- * dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „drept deplin”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- * toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 21.08.2020, valoarea estimată a proprietății imobiliare – Teren intravilan CC, N, este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ:

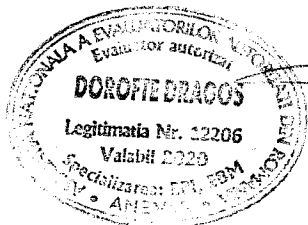
LEI – 11.616;

€ - 2.400.

- comparație directă - analiza comparațiilor relative -

Data: 21.08.2020

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



I.1. SINTEZA RAPORTULUI:


Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 21.08.2020, respectiv 1€ = 4,8400 lei; 1\$ = 4,0963 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (vânzare - cumpărare intervenită între persoane fizice - juridice).

Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:

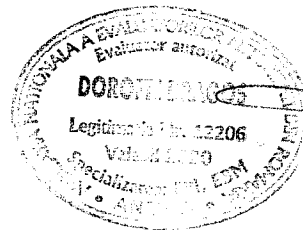
Valoare recomandată a proprietăților TEREN INTRAVILANCC, N:

VALOARE DE PIAȚĂ- COMPARAȚIA DIRECTĂ:		
Teren intravilan CC, N - 800m² - T29, P978,978/1 Nr. cad 70735	14,52 lei/m²	3 €/m²
TOTAL PROPRIETATE:	11.616 lei	2.400 €

 În recomandarea valorii terenului menționat în tabelul de mai sus, s-a optat pentru valoarea determinată prin comparație directă - tehnica-analiza comparațiilor relative, în detrimentul celorlalte tehnici, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută prin comparația relativă, reprezentând în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.

Data: 21.08.2020

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



I.2. CUPRINSUL RAPORTULUI:

ADRESĂ DE ÎNAINȚARE	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. Sinteza raportului	3
I.2. Cuprins	3
I.3. Bibliografie	5
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	6
II.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
II.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
II.3. Scopul evaluării	6
II.4. Identificarea prop. imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	7
II.5. Tipul valorii, data evaluării, moneda valorii definite, modalități de plată	7
II.6. Documentarea necesară. Natura și sursa informațiilor utilizate	9
II.7. Ipoteze și ipoteze speciale	9
II.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
II.9. Declararea conformității	10
III. PREZENTAREA DATELOR	11
III.1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare	11
III.2. Descrierea situației juridice	11
III.3. Descrierea terenului	11
III.4. Identificarea componentelor non-imobiliare	12
III.5. Istoricul proprietății subiect	13
III.7. Date privind impozitele și valorile de impozitare	13
IV. ANALIZA PIEȚEI	14
IV.1. Analiza cererii	14
IV.2. Analiza ofertei	14
IV.3. Analiza echilibrului pieței	15
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	15
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	15
ANEXE	16

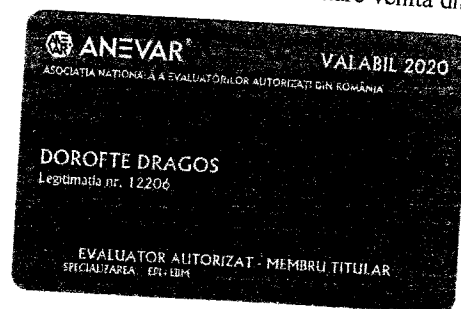
I.3. BIBLIOGRAFIE:

1. Constantin Peștișanu, Corneliu Șchiopu – „Construcții, clădiri și alte construcții inginerești”, Colecția Biblioteca ANEVAR, București, 2006;
 2. Corneliu Șchiopu – „Inspecția proprietăților în scopul evaluării”, Ed. IROVAL, București, 2004;
 3. Corneliu Șchiopu – „Metoda costurilor segregate”, Ed. IROVAL, București, 2011;
 4. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 5. Corneliu Șchiopu – „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 6. Sorin Turcuș – „Îndreptar tehnic – septembrie 2015”, Ed. MATRIX ROM, București, 2015;
 7. Colectiv de lectori ANEVAR – „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ed. IROVAL, București, 2015;
 8. Sorin V. Stan – „Evaluarea terenului-aplicații”, Ed. IROVAL, București, 2009;
 9. Sorin V. Stan – „Aplicații cu evaluarea terenului”, Ed. IROVAL, București, 2010;
 10. Adrian Nicolescu – „SPIC D-29 – Introducere în analiza CMBU”, ANEVAR, București, 2011;
 11. Traian C. Demetrescu – „SPIC D-41 – Evaluarea terenurilor”, Ed. IROVAL, București, 2015.
- ***
12. *** - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Appraisal Institute, Chicago, USA, 2008 – ed. a 13^a în lb. română, Ed. IROVAL, București, 2011;
 13. *** - „Revista ANEVAR – Nr. 25/12.2019”, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2019;
 14. *** - Informații site-uri imobiliare INTERNET.

II.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA:

- Prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul/beneficiarul raportului;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2018;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională – Certificat EPI nr. 1351/2004 și Certificat EBM nr.271/2004;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ed. 2018 menționate ca surse de informare.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE
Legitimație nr. 12206/2020



Semnătura:

II.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI:

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționate (teren liber), valoare necesară clientului pentru o informare în cazul unei posibile viitoare tranzacționări, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este C.L. Tătărași.

Raportul de Evaluare are caracter informativ pentru client/beneficiar, valoarea astfel stabilită reprezentând valoarea medie de tranzacționare în arealul studiat.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, sau date eronate puse la dispoziția evaluatorului despre proprietate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

II.3. SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul unei evaluări se bazează pe nevoile de informații ale clientului în legătură cu valoarea delimitată a unui drept de proprietate imobiliară.

Destinația (utilizarea desemnată) unei evaluări este maniera în care clientul folosește această informație. Concluzia evaluării este comunicată într-un mod care depinde de scopul evaluării, dar valoarea estimată nu este corectată pentru a se plia în funcție de utilizarea evaluării.

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este **evaluare pentru transferul proprietății** (a dreptului de proprietate). În acest caz, scopul evaluării este:

- să ajute potențialii cumpărători la luarea deciziilor de a oferi prețuri de cumpărare;
- să ajute potențialii vânzători în stabilirea unor prețuri de vânzare acceptabile;
- să stabilească o bază pentru schimbul de proprietăți imobiliare;
- să determine cuantumul chiriei, etc.

Baza de evaluare este dată de *tipul de valoare*. Scopul evaluării definește *tipul de valoare*. *Tipul de valoare* conform scopului evaluării este „**valoarea de piață**”.

II.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE:

Proprietatea imobiliară subiect este formată din TEREN CC, N, cu St = 800m², (600m² CC, 200m² N) nr. cad. 70735, CF nr. 70735-UAT Tătărăni, situat în intravilan com. Tătărăni, T29, P978,978/1;

- Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea societății ADISAMCOR S.R.L., conform:
 - EXTRAS CF pentru INFORMARE Nr. 73652/21.12.2015;
 - ÎNCHEIERE Nr. 73652/21.12.2015;
 - CONTRACT VC Nr. 2330/17.12.2015;
 - DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ Nr. 70735 (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, proprietarul deține dreptul de proprietate deplin pentru terenul intravilan cu număr cadastral 70735, acesta nefiind grevat de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente.
Dreptul de proprietate deplin se evaluează în prezentul Raport de Evaluare.

II.5. TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII, MONEDA VALORII DEFINITE, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este „valoarea de piață”, care conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 (cu aplicabilitate 01.01.2018), are următoarea definiție:

Valoarea de piață (Market Value) – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- ❖ Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența clientului.
- ❖ Inspekția proprietății s-a făcut în data de **20.08.2020**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **21.08.2020**.
- ❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **12.09.2020**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu și piardă valabilitatea.
- ❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **21.08.2020**, respectiv 1€ = 4,8400 lei; 1\$ = 4,0963 lei.

II.6. DOCUMENTAREA NECESARĂ. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE.

- Documentarea necesară întocmirii raportului de evaluare, are drept scop:
 - colectarea actelor de proprietate a proprietății subiect;
 - inspekția proprietății și compararea celor observate cu datele din acte;
 - observarea vecinătăților, analiza zonei/arealului;
 - inspekția/analiza comparabilelor, etc.
- Natura și sursa informațiilor utilizate:
 - standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2018;
 - date din arhiva personală a evaluatorului;
 - date din documentele de proprietate;
 - informații proprietar/vecini;
 - informații proprietari comparabile;
 - tranzacții din arealul analizat sau zone echivalente;
 - informații șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, lichidatori, executori judecătorești, vânzători/cumpărători, etc.;
 - informații din primăria Tătărăni (urbanism, taxe locale), dar și primării limitrofe;
 - informații mass media, internet, etc.

II.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.

- **Ipoteze** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client/beneficiar, acestea fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipoteci, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există niciun fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schițelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
 - previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- **Ipoteze speciale** – acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă.

II.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.

- ✓ Destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului/beneficiarului;
- ✓ Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
- ✓ Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. – Huși;
- ✓ Drept de autor © august 2020 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

II.9. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE ANEVAR

- S.C. EVALGRUP S.R.L. respectă cerințele referitoare la:
- modul de întocmire a rapoartelor conform standardelor ANEVAR, în vigoare;
 - modul de funcționare a societății conform Ordonanța nr. 24/2011;
 - regulamentele de ordine interioară;
 - pregătirea continuă a personalului implicat în evaluare;
 - asigurarea profesională, etc;

Despre ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați în condițiile stabilite de acest act normativ. Asociația este autoritatea competentă care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România și reprezintă interesele profesiei de evaluator autorizat la nivel național și internațional.

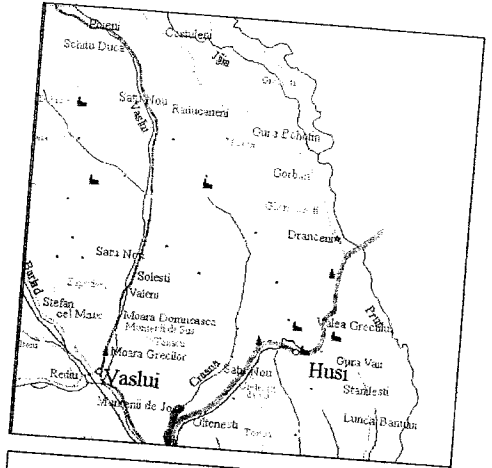
În prezent asociația numără peste 4300 membri titulari și 350 de membri corporativi și își desfășoară activitatea atât la nivel sediului sau central din municipiul București cât și la nivelul celor opt filiale din teritoriu.

Pentru informații suplimentare va rugăm să vizitați site-ul nostru www.anevar.ro

III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, SAT, VECINĂTAȚI ȘI LOCALIZARE.

❖ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară, este o zonă preponderent agricolă. Conform PUG și PUZ proprietatea se află în extravilanul satului Tătărăni, com. Tătărăni. Zona se remarcă prin:

- localizare foarte bună în zona median vestică a comunei;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților agricole;
- activitate în creștere în privința lucrării terenului;
- procent mic de teren nelucrat;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona com. Tătărăni rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mic;
- trafic pietonal mediu;
- distanță mică față de transportul feroviar – 10 km;
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 28 km.



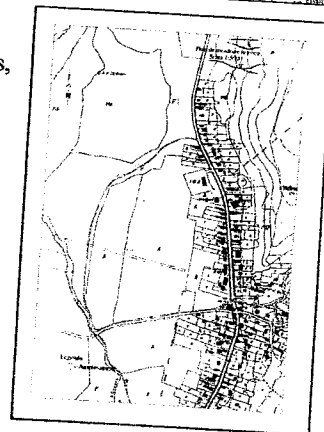
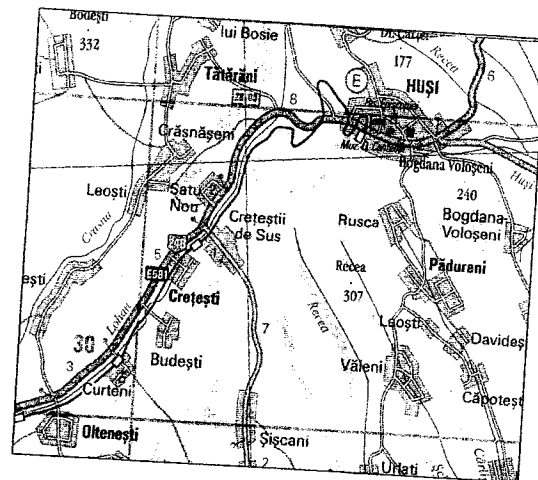
❖ **Tătărăni** este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Bălțați, Crăsnășeni, Giurgești, Leoști, Manțu, Stroiești, Tătărăni (reședința), Valea lui Bosie și Valea Seacă. Se află la 10 km vest de municipiul Huși și este străbătută de drumul DJ 224E, DN24B Huși - Boțești - Miclești. Localitatea se află în partea cea mai puțin caracteristică a Podisului Central Moldovenesc (sectorul de sud), pe valea râului Crasna, care este tangent la sud de aceasta. Din punct de vedere litologic, în toate formațiunile argilele și nisipurile, calcar oolitic, luturi loessoidiene, aluviuni argilo-nisipoase și prundișuri de terasă (la sud de Valea lui Bosie). Radiația solară este de 115 kcal/cm², iar temperatura medie anuală este de 9,3 °C. Precipitațiile atmosferice au valori cuprinse între 587mm/an și 600mm/an. Vânturile de nord-est și est, vestite prin frigul pe care îl aduc iarna (Crivațul) și prin masele de aer fierbinți din unele zile de vară, au aici o frecvență redusă. Viteza vântului variază în funcție de anotimp între 6,5 m/s iarna și 1,6 m/s vara. Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Tătărăni se ridică la 2.171 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.553 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,9%). Pentru 4,05% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,2%), cu o minoritate de adventiști de ziua a șaptea (1,38%). Pentru 4,15% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

III.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.

- Proprietatea imobiliară de tip Teren intravilan liber (neconstruit), în proprietate/folosință, cota actuală 1/1, înscris în CF UAT Tătărăni cu doc. cad. nr. 70735.
Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.

III.3. DESCRIEREA TERENULUI.

- Nr. cad. - 70735
 - Locație:
 - intravilan Tătărăni, com. Tătărăni, jud. Vaslui;
 - plan de încadrare în zonă: necunoscut,
 - Destinație/utilizare:
 - CC (curți construcții-600m²), N (neproductiv-200m²) în proprietate, în folosință,
 - Tip zonă:
 - rezidențial rurală, predomină prop. rezidențiale – locuințe + dependințe unifamiliale, unități de stat, învățământ;
 - intravilan sat Tătărăni,
 - Caracteristici fizice:
 - suprafața totală St = 800mp (măsurată);
 - formă – regulată/cca. litera L;
 - deschidere/acces la DJ 6m;
 - altitudine medie – cca. 136m,
 - Topografie:
 - pantă ușoară (E-V), nu prezintă risc inundabil și are un expozeu către soare f. bun;
 - zona teritorială seismică C, de grad 8, cu coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$, $T_c = 1,0s$,
 - Facilități:
 - sistem apă, canal fosă septică;
 - drum acces – principal DJ 244E, secundar,
 - Poluare:
 - nu este cazul,
 - Teren excedentar:
 - nu este cazul,
 - Vecini:
 - N – prop. Popa Lucreția;
 - E – prop. Dudeanu Catinca;
 - S – prop. Lazescu Tinca;
 - V – DJ 1893;
 - Indicatori urbanistici – necunoscut.



III.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT.

Piața imobiliară specifică este conformă tipului utilizării, respectiv agricolă, este o piață extravilan rurală pe care activează agenți/clienți din zonă, județ, țară și din străinătate. La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor agricole, se află în faza de stabilitate, după o perioadă de creștere.

La data prezentului raport se pot concluziona următoarele:

- ▶ în arealul analizat, dar și în arealul învecinat, sunt efectuate tranzacții, dar regăsim și oferte pe segmentul terenurilor extravilane agricole;
- ▶ piața imobiliară a terenurilor agricole este dominată de activități de cultura mare (grâu, porumb, rapiță, fl. soarelui, etc.);
- ▶ majoritatea proprietarilor de ferme agricole, acționează pentru mărirea parcelelor deținute, prin cumpărarea terenurilor învecinate;
- ▶ tendința generală a proprietarilor este de a lucra pământul în sistem agricol integrat;
- ▶ gradul de lucrare a solului este în proporție de 95%.

În zona studiată și analizată, zonă unde se află și proprietatea evaluată, dinamica vânzărilor de terenuri agricole a cunoscut un ascendent de la sfârșitul anilor '90 și până în prezent, ascendent produs ca urmare a migrării populației spre mediul urban sau în străinătate și retrocedarea terenurilor fostelor societăți cu capital de stat.

Oferta se menține ca urmare a vânzărilor anterioare, iar cererea din anul 2010 și până în prezent are un curs ascendent, chiar dacă avem de a face cu o frânare a creditării.

Apreciem că în viitorii ani, tendința cererii va rămâne mică.

III.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE.

Pe sit-ul primăriei Tătărăni, conform HCL 32/2015, se regăsesc date privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2020 și anume:

Proprietar/Contribuabil	R	N	Agricol
PF	0,1%	1,3%	0,4%
PJ	0,2%	1,3%	0,4%

Analiza de piață reprezintă un proces de identificare și de studiere a pieței unui anumit bun economic sau a unui serviciu și oferă baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a unei proprietăți. Analiza de piață este un proces de examinare a cererii și ofertei pt. tipul de proprietate și aria de piață geografică pt. acel tip de proprietate.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Definim **piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Aria de piață, reprezintă delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.

O zonă este un tip de arie de piață caracterizată printr-o utilizare omogenă a terenului.

Valoarea de piață a unei proprietăți este determinată în mare măsură de poziția competitivă a acesteia pe piața proprie. Ciclul de viață al unei arii de piață, este dat de propria sa dinamică și parcurge patru stadii:

1. **Creșterea** – perioada în care vecinătatea câștigă încrederea și acceptarea publică;
2. **Stabilitatea** – perioada de echilibru, fără pierderi/câștiguri substanțiale;
3. **Declinul** – o perioadă de diminuare a cererii;
4. **Revitalizarea** – o perioadă de reînnoire, modernizare și creștere a cererii.

Factorii care influențează valoarea sunt importanți în analiza ariei de piață. Aceștia sunt:

- factori sociali;
- factori economici;
- factori administrativi (reglementări și restricții ale statului);
- factori de mediu înconjurător;
- obligații de mediu.

IV.1. ANALIZA CERERII.

Cererea, reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se concentrează pe identificarea potențialilor utilizatori ai proprietății respective. Analiza cererii, în cazul piețelor rezidențiale, investighează mai ales gospodăriile din aria de piață a proprietății subiect.

Factori importanți în analiza cererii de piață rezidențială:

- populația din aria de piață, mărimea și numărul gospodăriilor, compoziția și distribuția pe vârste, etc;
- venitul mediu și median;
- angajatori principali, tipuri de activități și rata șomajului;
- procentajul de proprietari și chiriași;
- informații financiare;
- planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare ale orașului;
- factori ce afectează atractivitatea fizică a cartierului;
- sistemul local de impozitare și administrația;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare.

IV.2. ANALIZA OFERTEI.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție directă cu proprietatea subiect.

Factorii studiați în vederea analizei ofertei proprietăților competitive:

- cantitatea și calitatea prop. competitive de pe piață;
- numărul construcțiilor noi, proiecte autorizate și în curs de construire;
- prețul și disponibilitatea terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;
- proprietățile oferite pe piață;
- ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași;
- cauzele și numărul de prop. neocupate;
- conversia spre utilizări alternative;
- disponibilitatea de credite și finanțări pt. construcții;
- reglementări legale, reglementări constructive, etc.

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI.

Pe termen scurt, oferta de prop. imobiliare este relativ fixă și prețurile sunt în funcție de cerere, drept pt. care piața se caracterizează prin dezechilibru.

Tendențe în activitatea pieței:

- **echilibrul pieței** – echilibru teoretic spre care tind cererea și oferta de prop. imobiliare pe termen lung-un echilibru care este rareori atins;
– echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață,
- **dezechilibrul pieței** – o caracteristică generală a piețelor imobiliare pe termen scurt, în care cererea/oferta nu se află în echilibru.

Activitatea piețelor imobiliare se desfășoară în diferite moduri și anume:

- **pieță activă** – o piață caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor;
- **pieță în declin** – o piață în care scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor;
- **pieță a cumpărătorului** – o piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj; există atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau unui număr redus de cumpărători potențiali;
- **pieță a vânzătorului** – o piață activă, în care vânzătorii de proprietăți disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă; o piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețurile predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori;
- **pieță puternică** – o piață care reflectă fie o cerere mare și creșterea nivelurilor prețurilor, fie un volum mare de tranzacții;
- **pieță anemică** – o piață caracterizată de o cerere scăzută și de scăderea nivelurilor prețurilor; numită și piață mică.

❖ CONCLUZII:

La nivelul com. Tătărăni, dar și la nivelul jud. Vaslui în zone rural rezidențiale, la data prezentului raport, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională, lichidă pe segmentul terenurilor intravilane pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare pe segmentul de piață analizat. Se estimează echilibrul pieței ca fiind o piață a vânzătorului, o piață anemică, datorită unui număr mic de tranzacții. Pentru terenurile de acest tip, rentabilitatea (potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor de piață. Datorită amplasării proprietăților analizate și evaluate, într-o zonă rurală, acestea pot prezenta interes pentru segmentul rezidențial. Odată cu blocajul înregistrat de întreaga piață imobiliară, piața acestor proprietăți a avut un trend ascendent, așteptările pentru o relansare fiind condiționată de reluarea finanțărilor. La nivelul comunei Tătărăni, dar și la nivelul jud. Vaslui, volumul tranzacțiilor este constant, practic din informațiile de pe piață rezultând că sunt tranzacții încheiate, nerelevante la acest moment pentru segmentul de piață analizat.

PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform Standardelor ANEVAR, ed. 2015, are următoarea definiție:

„Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)” – Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Pentru ca o utilizare să fie cea mai bună, aceasta trebuie să fie probabilă rezonabil și să fie maxim productivă.

Definiția *Dicționarului* prezintă șase elemente în studiul CMBU, atât pt. teren sau amplasament liber, cât și pt. proprietatea construită:

1. probabilă rezonabil;
2. permisibilă legal;
3. fizic posibilă;
4. fundamentată adecvat;
5. fezabilă financiar;
6. maxim productivă.

Numerele 1. și 4. sunt principii care stau la baza analizelor CMBU. Acestea au un rol decisiv în determinarea și susținerea CMBU a unei proprietăți. Sub „umbrela” acestor concepte, cerințele lor sunt satisfăcute dacă utilizarea întrunește toate cele patru teste formale.

Numerele 2., 3., 5. și 6. sunt testele sau criteriile de testare în vederea determinării CMBU.

Obiectivul analizei CMBU este identificarea celor trei caracteristici ale unei proprietăți, subiect al estimării valorii de piață:

- utilizarea fizică;
- perioada de timp a utilizării;
- participanții de pe piață asociați acelei utilizări – utilizatorii și cumpărătorii cei mai probabili.

Pentru teren liber ne referim doar la CMBU liber.

TEST:	UTILIZAREA ANALIZATĂ: Teren agricol – fermă cultura mare	
Permisivitate legală	Legislația administrativ-teritorială, restricții publice și private, conform PUG, PUZ, PUD, RGU, CU, normative, vecinătăți.	Nu se identifică constrângeri de natură legală care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. Este permisă legal.
Posibilitate fizică	Caracteristicile fizice, topografia, subsolul, utilitățile, accesul, riscurile de dezastru ale zonei, vecinătățile amplasamentului.	Nu se identifică constrângeri impuse de caracteristici fizice asupra regimul tehnic permis al dezvoltării. Este fizic posibilă.
Fezabilitate financiară	Exploatație agricolă – fermă cultura mare (singura opțiune din zonă ținând cont de vecinătăți, la momentul actual). Schimbare utilizare/destinație în Puț forat și Stație pompare apă, conform cerințelor/intereselor clientului.	Activitatea pieței în zona analizată indică faptul că utilizarea proprietății este fezabilă financiar.
Productivitate maximă	Utilizarea viitoare a proprietății care conduce la cea mai mare valoare a terenului, d.p.d.v. edilitar.	Există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și care conduce la o valoare maximă a proprietății – utilizare edilitar comercială
Concluziile analizei CMBU	<ul style="list-style-type: none"> - CMBU este cea viitoare – teren suport Școala generală; - utilizarea poate fi realizată într-un timp scurt și se poate menține pe termen lung; - utilizatori – CL. Tătărăni-viitor proprietar; cumpărătorul probabil – utilizatorul final. 	

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI

Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verificatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2016.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

3.2 Metoda extracției de pe piață.

Extracția este o *variantă a tehnicii proporției (alocării)*, în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Estimarea valorii construcțiilor implică două situații:

- a. *construcțiile adaugă valoare terenului: în acest caz trebuie estimată valoarea de contribuție a acestora, care se va deduce apoi din prețul de vânzare al prop. construite. Cele mai bune rezultate se obțin când clădirile nu mai contribuie semnificativ la valoarea prop. construite (durata lor de viață economică se apropie de final);*
- b. *construcțiile nu adaugă valoare terenului: în acest caz, cumpărătorul va suporta costurile de demolare, de eliberare și de pregătire a terenului pt. o nouă utilizare. Spre deosebire de cazul anterior, într-o astfel de situație este necesară însumarea acestor costuri cu prețul întregii proprietăți.*

Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

Estimările valorilor terenurilor rezultate prin aplicarea tehnicii extracției pot fi utilizate ca date de intrare despre vânzări de terenuri libere în cadrul tehnicii comparației directe. Uneori, tehnica extracției este aplicată mai degrabă în cuantificarea ratelor, decât în estimarea valorii.

Totuși, concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății; trebuie analizată cu mare atenție în special deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

TEREN INRAVILAN CC, N - Tătărâni

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila
Date de intrare:		
Vânzare/ofertă - Data	? - 08.2020	ofertă* - 08.2020
Preț vânzare imobil (€ ofertă)	?	11.000 neg.
Suprafață teren (m ²)	800	2.500
Arie construcție Ac (m ²)	neconstruit	locuință (casă bătrânească)+anexe
PIF construcție		70
Sistem constructiv		materiale tradiționale (chirpic)
Locație	Tătărâni, intravilan, median central nr. cad. - 70735	Tătărâni, intravilan, median vestic NC - na
Caracteristici fizice:		
formă	L	dreptunghi
raport front/adâncime	≈ 1/3	≈ 1/3
deschidere (m)	6,0	≈ 20
topografie	ușor pantă	ușor pantă
Utilități stradale	en. electrică, apă, telefonie la gard	en. electrică, apă, telefonie
Se estimează:		
Contribuția clădirilor** (lei)		- 2.400 €
Se calculează:		
Valoare teren (€/lei)		7.500 / 36.300
Val. unitară teren (lei/m ²)/(€/m ²)		14,52 / ≈ 3
Valoare teren subiect (lei) / (€)	11.616 / 2.400	

* - Ofertă (vezi Anexe).

** - s-a folosit catalogul Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale (Clădire din paiantă), ed. IROVAL București, 2009, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire-Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, ..., ed. IROVAL București, 2014, Îndreptar tehnic ..., septembrie 2017 ed. MATRIXROM București, 2017 și Seminar D20-Deprecierea construcțiilor, 2009.

Explicații:

- comparabila se află în situația „a.” (vezi mai sus teoria);
- pt. contribuția (valoarea) clădirii, s-a estimat costul CIN (calculule se regăsesc la mapa evaluatorului);
- o serie de informații au fost obținute verbal de la ofertant (arii, PIF, sistem constructiv, etc.)
- în urma analizării rezultatelor sintetizate în tabelul de mai sus, asemănarea subiectului, cu comparabila și anume: mărimea amplasamentului și poziția în cadrul localității, face ca valoarea unitară aleasă pt. terenul subiect, să fie prețul terenului comparabilei.

VALOARE TEREN TĂTĂRĂNI OBTINUTĂ PRIN METODA EXTRACȚIEI:

≈ 11.616 lei

LOCAȚIA PROPRIETĂȚII P ȘI A COMPARABILEI C:



Oferte vânzări teren intravilan

Comparabila

Vand teren !

11 000 € Negociabil

Ofert de Proprietar

Suprafata utila 2 500 m²

Vanzator Anda

Trimite mesaj 0769 460 109

Descriere

Vand teren 2500 mp in Tatarani la sosea cu constructie:

- 125 mp (crescatorie pui, 5 boxe cimentuite interior si finisate + garaj auto (constructie noua), 50 mp ;
- recent facut gard din tablă cu fundatie ;
- fosa la poarta;

- casa batraneasca 40 mp, (teren de fotbal, foisor , loc de joaca pentru copii vizavi);
- curent tras, fantana in curte, anexe animale etc.

Accept si variante!

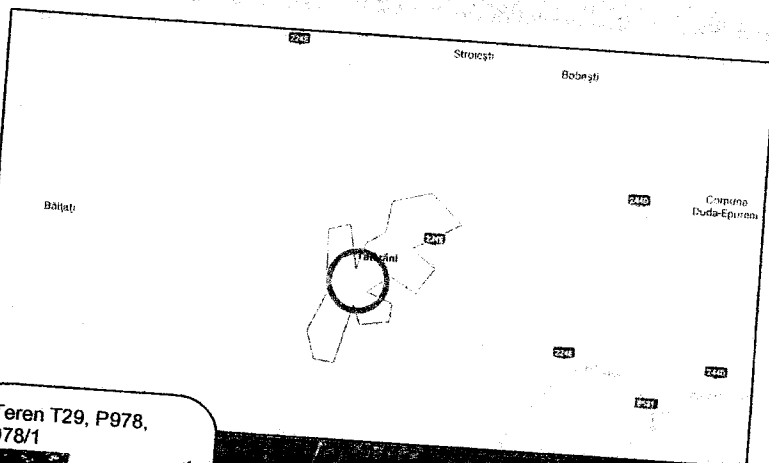
Mai multe detalii la telefon 769460109

Adaugat de pe telefon La 16:31, 6 august 2020

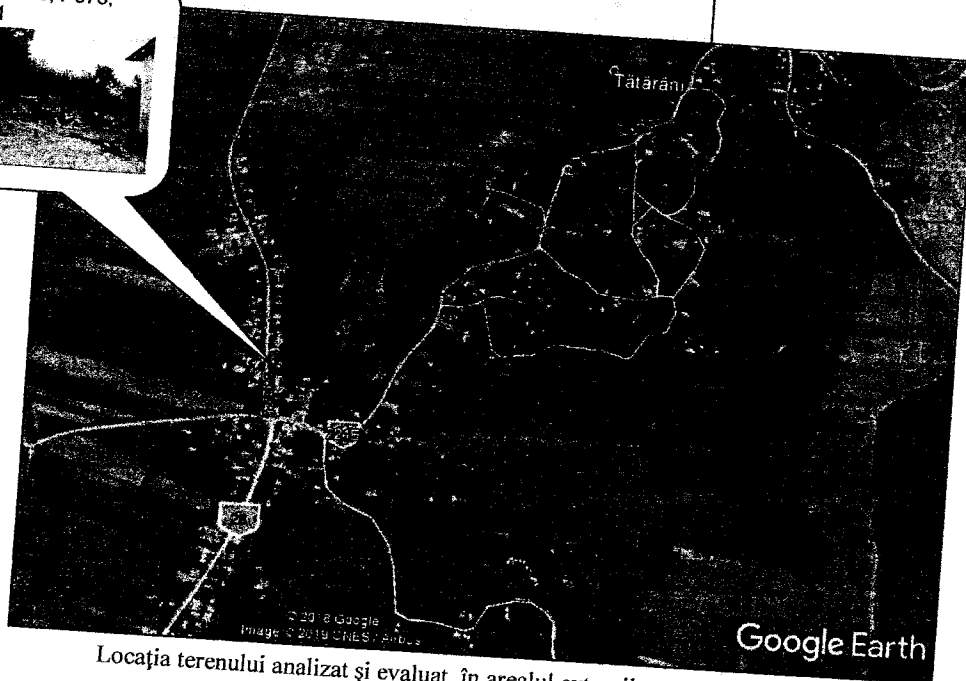
Numar anunt: 202840277

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDdJ61n.html#cd8aed084d>

Locația proprietății



Teren T29, P978,
978/1



Locația terenului analizat și evaluat, în arealul extravilan com. Tătărăni.

Prezentare foto teren:



Vecinătăți amplasament



Teren travilan CC, N - T29, P978, 978/1

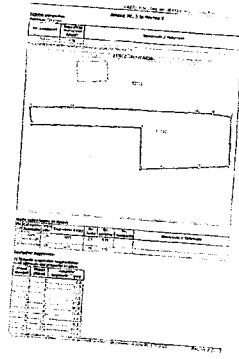
Acte de proprietate:

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI SILVICULTURII
CENTRUL NATIONAL DE INREGISTRARE
SI CANTARIRE AGRICOLA

Forma nr. 1/1992

EXTRAS DE CARTE FUNDIARA
pentru INFORMARE
AVERTIS

Numar: ...



Forma nr. 1/1992

AVERTIS
Forma nr. 1/1992

BUCURESTI
CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

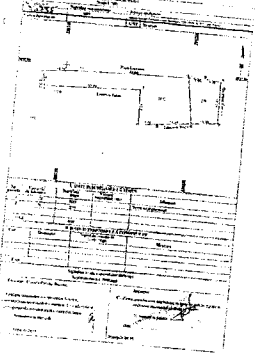
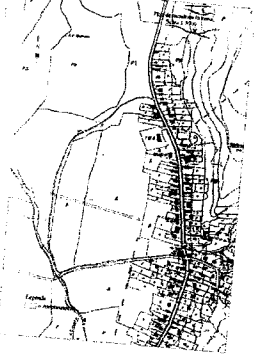
Contract nr. ...

Text of the purchase agreement, detailing the terms and conditions of the sale.

Text of the purchase agreement, detailing the terms and conditions of the sale.

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI SILVICULTURII
CENTRUL NATIONAL DE INREGISTRARE
SI CANTARIRE AGRICOLA

Forma nr. 1/1992



Proces – verbal
Ședința de negociere

Încheiat astăzi, 17.09.2020, ca urmare a întrunirii comisiei de negociere a prețului în vederea cumpărării imobilului – teren situat în intravilanul sat. Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui, de la S.C. ADISAMCOR S.R.L. pentru continuarea Proiectului „Reabilitare, modernizare și extindere în vederea realizării de grupuri sanitare și centrală termică la Școala Gimnazială Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui”.

Comisia de negociere a prețului, constituită în vederea achiziționării de către Consiliul Local Tătărăni în numele și pentru comuna Tătărăni, a imobilului – teren situat în intravilanul sat. Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui, de la S.C. ADISAMCOR S.R.L., constituită în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 32 din data de 09.09.2020.

1. Gentimir Ion - consilier;
2. Luca Petrică - consilier;
3. Hîncu Costache - consilier;
4. Diaconu Aurelia - inspector, clasa I, grad profesional SUPERIOR – în cadrul Compartimentului Agricol din Aparatul de specialitate al primarului comunei Tătărăni;
5. Țirdea Ionela Lenuța –consilier achizitii publice, clasa I, grad profesional ASISTENT în cadrul Compartimentului Achiziții publice din Aparatul de specialitate al primarului comunei Tătărăni.

Se alege ca președinte al Comisiei de negociere Gentimir Ion.

Conform art. 2 alin. (3) din Hotărârea Consiliului Local nr. 32 din data de 09.09.2020, Comisia de negociere are următoarele atribuții:

- a) analizează oferta depusă;
- b) negociază prețul în baza raportului de evaluare întocmit în condițiile legii;
- c) întocmește procesul verbal de negociere;
- d) transmite Compartimentului Financiar-Contabilitate procesul verbal de negociere în vederea întocmirii proiectului de hotărâre privind cumpărarea terenului.

Comisia astfel constituită a procedat astăzi, 17.09.2020, la negocierea privind cumpărarea imobilului – teren situat în intravilanul sat. Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui, în suprafață de 800 m.p. tarlăua 29, parcelele 978 și 978/1, cu nr. cadastral 70735, având categoria de folosință curți-construcții și neproductiv, necesar continuării Proiectului „ Reabilitare, modernizare și extindere în vederea realizării de grupuri sanitare și centrală termică la Școala Gimnazială Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui”.

În prezent, acest teren aparține S.C. ADISAMCOR S.R.L., cu sediul în Mun. Huși, Jud. Vaslui, care a dobândit această proprietate prin cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 2330 la data de 17.12.2015 de SPN Armașu și Gheorghiu.

Prețul se negociază în baza Raportului de evaluare nr. 45/2020, întocmit de expert evaluator autorizat, membru asociat ANEVAR, inginer Dorofte Dragoș din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. înregistrat sub nr. 4049/14.09.2020 la Primăria Tătărăni, Jud. Vaslui, a proprietății S.C. ADISAMCOR S.R.L. care urmează a fi achiziționată de Primăria Comunei Tătărăni, Jud. Vaslui.

La ședința de negociere participă domnul Samson Adrian, cu domiciliul în Mun. Huși, str. Pavel Tacu, nr. 6, jud. Vaslui, în calitate de reprezentant al S.C. ADISAMCOR S.R.L., cu sediul în Mun. Huși, Jud. Vaslui.

Se trece la negociere.

Având în vedere aspectele anterior menționate, s-a convenit ca S.C. ADISAMCOR S.R.L. să vândă proprietatea imobiliară compusă din teren situat în intravilanul sat. Tătărăni, comuna Tătărăni, județul Vaslui, în suprafață de 800 m.p. tarlăua 29, parcelele 978 și 978/1, cu nr. cadastral 70735, având categoria de folosință curți-construcții și neproductiv, la prețul de **7.744 lei**.

Asupra modului de desfășurare a ședinței nu sunt obiecțiuni.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Comisia de negociere:

Președinte:

1. Gentimir Ion *Gentimir Ion*

Membri:

2. Luca Petrică *Luca Petrică*

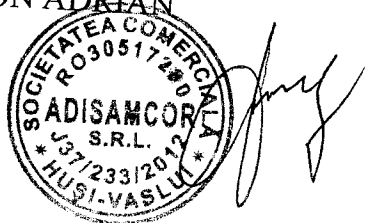
3. Hîncu Costache *Hîncu Costache*

4. Diaconu Aurelia *Diaconu Aurelia*

5. Țirdea Ionela Lenuta *Țirdea Ionela Lenuta*

Proprietar:

S.C. ADISAMCOR S.R.L. prin
SAMSON ADRIAN



Tătărăni, 17.09.2020