



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALATI
COMUNA BARCEA
CONSILIUL LOCAL

TEL : 0236/335703
FAX : 0236/335701
E-MAIL : barcea_galati@hotmail.com

HOTARAREA NR. 30
DIN 28.06.2019

Privind : insusirea Raportului de evaluare – teren intravilan situat in Cv. 37 P 1170/1 comuna Barcea, judetul Galati

Inițiator: Zamfir Constantin , primarul comunei Barcea , judetul Galati;
Numărul de înregistrare și data depunerii proiectului: 4613 din 21.06.2019

Consiliului Local al comunei Barcea, judetul Galati, intrunit in sedinta ordinara din data de 28.06. 2019;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului, inregistrata sub nr. 4614 din 21.06.2019;

Având în vedere raportul de specialitate al compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului comunei Barcea , judetul Galati, inregistrat sub nr. 4615 din 21.06.2019;

Având în vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale consiliului local;

Avand in vedere Raportul de evaluare inregistrat la comuna Barcea sub nr. 4596 /21.06.2019, intocmit de Ascent Creative Solutions – Evaluari proprietati imobiliare ;

Având în vedere prevederile din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art.36 alin.(2) lit. „c” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se insuseste Raportul de evaluare – teren intravilan in suprafata de 2.000 mp situat in Cv. 37 P 1170/1 comuna Barcea, judetul Galati conform anexei care face parte integranta din prezenta hotarare .

Art.2. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire prin grija primarului comunei Barcea, judetul Galati.

Art. 3. Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre Institutiei Prefectului judetului Galati in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate, primarului comunei Barcea , compartimentului financiar contabil si o va aduce la cunostinta publica .

Presedinte de sedinta

Trandafir Ionel



Contrasemneaza,
Secretar

Cristian Constantina



ASCENT CREATIVE SOLUTIONS

EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

C.I.F. 31657290

J17/633/2013

GALATI, STR.PETRU RARES NR.7,BLOC B3, AP.69



Telefon/fax: 0236/495999
Mobil : 0766588864

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
SITUAT IN CVARTAL 37, PARCELA 1170/1

PROPRIETAR: COMUNA BARCEA JUDETUL GALATI

Intocmita expert evaluator: Ec. Iftode Florica



APRILIE 2019

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren amplasat in intravilanul comunei Barcea, jud. Galati, aflat in proprietatea privata a Comunei Barcea , judetul Galati asa cum rezulta din HCL nr.10 din 28.02.2019.



Proprietatea se compune din:

- teren in suprafata totala de 2.000 mp situat in intravilanul comunei Barcea, jud. Galati, Cvartal 37, Parcela 1170/1.

Proprietatea apartine Comunei Barcea care este si beneficiarul evaluarii.

Imobilul este evaluat ca fiind liber de sarcini.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare – ANEVAR:

- SEV 100 *Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referinta ai evaluarii*
- SEV 102 *Implementare*
- SEV 103 *Raportare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- GME 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

CONFORM
CU ORIGINALUL
Luște

Proprietatea a fost inspectata în data de 08.04.2019 de către Ifode Florica, fotografiată, în aceeași perioadă realizandu-se și cercetarea piete imobiliare în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) *Partea introductiva*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- (4) *Analiza datelor și concluziile* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului;
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – documentație cadastrală, schițe și fotografii ale proprietății .

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE:

47.874 lei, respectiv

10.077 euro

Nivelul redevenței anuale pentru terenul analizat este de :

Valoare de piață teren	10.077	Euro
	47.874	Lei
Val de piață teren euro/mp	5,04	Euro/mp
Val de piață teren lei/mp	23,937	Lei/mp
Valoare redevența anuală teren	977	Lei/an

CONFORM
CU ORIGINALUL
Cuștea

In opinia evaluatorului valoarea minimă a redevenței anuale propusă pentru terenul în cauză este de 977 lei/an.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare), care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în data de 08.04.2019.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certifică afirmațiile prezentate în textul raportului ca fiind adevărate și corecte; opiniile și concluziile susținute în text sunt imparțiale și nepartinitoare profesional.

CAPITOLUL I

PREMIZELE EVALUĂRII

I.1. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDITII LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea raportului de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

CONFORM
CU ORIGINALUL
Ante

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile și documentele furnizate de catre proprietar și au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil ;
- se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport;
- proprietatea este evaluata libera de orice posesiuni in afara cazului in care se specifica diferit;
- presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti și costul activităților de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea.
- evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situatia actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate și a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactii de proprietati similare (chirii, valori de vanzare), existand posibilitatea existentei si a altor date de piata de care evaluatorul nu avea cunostinta in momentul evaluarii.

2. Conditii limitative:

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizării prezentate în raport ;
- detinerea unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune;
- raportul sau parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

CONFORM
CU ORIGINALUL



- orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Previțiunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- La data evaluării proprietarul nu detine și nu a pus la dispoziția evaluatorului studii geotehnice care să prezinte analiza probelor de pământ și apă, aspecte care să influențeze valoarea de piață a proprietății imobiliare, evaluată astfel, ca teren intravilan categoria de folosință alte terenuri.

I.2. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

- **Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară, reprezentată de teren intravilan cu suprafața de 2.000 mp
- **Scopul și utilizarea** evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății pentru concesionare.

I.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Dreptul de proprietate este privat și aparține comunei Barcea după cum rezultă din HCL nr.10 din 28.02.2019.

I.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Ținând seama de scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările standardelor internaționale de evaluare adoptate de ANEVAR, respectiv SEV 100 - Valoarea de piață – baza de evaluare, ce explică criteriile generale referitoare la aplicarea valorii de piață în evaluarea proprietății, atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării este estimarea **valorii de piață**.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului Internațional de Evaluare SEV 100 :

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

CONFORM
CU ORIGINALUL
Ante

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

- SEV 100 *Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*
- SEV 102 *Implementare*
- SEV 103 *Raportare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- GME 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

I.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii aprilie 2019, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

I.6. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată atât în lei cât și în euro.

I.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

I.8. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspectia și fotografierea proprietății a fost realizată de către Iftode Florica, în data de 08.04.2019, în prezența unui reprezentant al proprietarului care a identificat locația.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, și nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

I.9. RISCUL EVALUĂRII

Terenurile din zona de situare a proprietății examinate nu prezintă fenomene de alunecare, surpare sau dislocare.

Având în vedere caracteristicile proprietăților imobiliare referitoare la: tipul proprietății

CONFORM
COPILULUI
Alobe

imobiliare, amplasarea acesteia, delimitare fizică, poziția proprietății, etc., considerăm ca proprietatea evaluată este adecvată, la data evaluării, pentru estimarea unei valori de piață.

I.10. SURSELE DE INFORMATII UTILIZATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții similare.

I.11. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului, menționați la capitolul aferent. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară.

I.12. VALABILITATEA RAPORTULUI.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data raportului. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil doar la data menționată, după această dată fiind necesară o reevaluare deoarece piața imobiliară prezintă permanent modificări.

De asemenea, o reevaluare se impune în cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

CONFORM
CU ORIGINALUL
[Signature]

CAPITOLUL II

PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii , Descrierea juridica

- Proprietatea evaluata – Teren intravilan- Cvartal 37, Parcela 1170/1;
- prezinta suprafata totala : 2.000 mp ;
- aflata in proprietate privata a comunei Barcea, conform HCL nr.10 din 28.02.2019.

II.2. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietatea evaluata este amplasata in intravilanul comunei Barcea, este in suprafata de 2.000 mp.

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care datele din centralizatorul trimis de catre client sunt adevarate si corespund cu cele de pe teren.

Terenul prezinta urmatoarele caracteristici:

- Amplasare in cadrul localitatii : intravilan, Cvartal 37, Parcela 1170/1;
- Suprafata – 2.000 mp
- Tip drum de acces : public
- Forma: dreptunghiulara

Vecinatati:

Proprietatea se invecineaza:

- La Nord – drum de acces
- La Sud – Danaila Ionica
- La Est – proprietar neidentificat
- La Vest – Munteanu Paraschiva

II.3. ZONAREA

Localitate: Barcea

Judet: Galati

Țara: Romania

CONFORM
CU ORIGINALUL
Lusta



Prezentarea localitatii:

Suprafata: 6139 ha

Intravilan: 664,90 ha

Extravilan: 5474,10 ha

Populatie: 6230

Gospodarii: 2727

Nr. locuinte: 1848

Nr. gradinite: 5

Nr. scoli: 4

Numele localitatilor aflate in administratie:

Barcea, Podoleni

Asezarea geografica:

Teritoriul comunei Barcea se găsește situat în partea central vestică a județului Galați, pe valea râului Bârlad, în zona de confluență a acestuia cu afluentul Corozel, la o depărtare de 10 km Sud de Municipiul Tecuci și 70 km Nord de Jud. Galați. De aceste două centre comuna este legată prin intermediul drumului național DN 25 (șoseaua națională) și calea ferată Galați-Tecuci

Teritoriul administrativ al comunei are următoarele vecinătăți: la nord și est teritoriul administrativ al comunei Drăgănești, la sud teritoriul administrativ al comunei Umbrărești, la vest teritoriul administrativ al comunei Movileni

Activitati specifice zonei:

CONFORM
CUIRISJINALULUI
Curtea

Comuna Barcea face parte din rândul comunelor cu activități agricole și legumicole. Produsele legumicole sunt în proporție mai mari decât cele animaliere, valorificate pe piața liberă din localitățile învecinate mai mari

Activități economice principale:

Barcea este o comună frumoasă în continuă dezvoltare pe toate planurile, ocupația de bază a locuitorilor săi fiind agricultura mulți însă lucrează și în industrie, învățământ, medicină, industrie alimentară.

La nivelul comunei învățământul, cultura sunt ramuri în continuă dezvoltare

Obiective turistice:

Lacul de agrement (discotecă-bar perioada mai-septembrie)

Monumentul eroilor căzuți în cele două războaie mondiale pe DN 25

Biserica ortodoxă Cuvioasa Paraschiva,(Barcea)

Așezarea Sântana de Mureș de la Barcea Grădina de zarzavat(sec. IV), (Barcea)

Biserica ortodoxă Sf. Dumitru, (Podoleni)

Facilitati oferite investitorilor:

Acces auto DN 25

Acces CF în stația Barcea

Apă curentă

Energie electrică

Telefonie fixă și mobilă

Amplasarea localității pe DN 25 și calea ferată existentă Galați-Tecuci

Teren arabil și climă favorabilă culturii de legume

Tendința de stabilire a populației din mediul urban în comună

Locuitori harnici, gospodari, întreprinzători, ospitalieri

Asocierea agriculturilor pentru a crește productivitatea culturilor agricole

Participarea locuitorilor la programe de instruire pentru continuarea calificării profesionale

Creșterea dotărilor comerciale pe măsura creșterii numărului de locuitori

CONFECȚIONAT
CU ORIGINE LOCALĂ
Luțe

II.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte, tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

CUCCINALEU
Lustre

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietee mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

In prezent punctul de echilibru al subpietei terenurilor nu este atins. Se poate considera ca piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal ingreunarii accesului la capital.

Se observa o lipsa a ofertelor de cumparare pentru terenuri de valoare mai mare. Numarul cel mai redus de tranzactii s-a inregistrat in cazul terenurilor intravilane de suprafate mari, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispusi sa isi asume riscul unor proiecte rezidentiale in conditiile actuale.

Incepand de la finele anului 2013 piata terenurilor a inregistrat o usoara crestere, pretul terenurilor majorandu-se in medie cu 10%, cererea s-a orientat catre proprietati cu suprafete medii cca 400-500 mp, cu toate utilitatile sau cu posibilitati de racordare la utilitati .

Punctul de echilibru intre cerere si oferta nu s-a atins si nu se va intampla acest lucru nici in viitorul apropiat, deoarece pe fondul economico-financiar actual, avand in vedere situatia de pe piata bancara – scaderea gradului general de indatorare si lipsa lichiditatilor, determina o scadere a cererii si creste oferta in raport cu cererea. Acest mecanism determina mentinerea preturilor de vanzare si inchiriere la un nivel relativ constant.

CAPITOLUL III

ANALIZA DATELOR și CONCLUZIILE

III.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND NEOCUPAT

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai bună utilizare este analizata în una din următoarele situații:

FORMA
JURALUI
Lupta

- cea mai bună utilizare a terenului liber ~ presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. -
- cea mai bună utilizare a terenului construit ~ este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Terenul este privit ca un activ permanent, dar amenajările terenului și construcțiile atasate acestuia au o durată de viață finită. Astfel, valoarea de piață a terenului, bazată pe conceptul de "cea mai bună utilizare", reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul actual al pieței, iar valoarea amenajărilor terenului și a construcțiilor atasate lui reflectă diferența dintre valoarea terenului și valoarea de piață a proprietății construite.

Având în vedere amplasarea proprietății în extravilanul localității și destinația actuală cea mai bună utilizare, pentru proprietatea evaluată este de construcție și teren aferent pentru activități agricole.

III.2.Cea mai bună utilizare a proprietății considerată cum este construită

Cea mai bună utilizare a terenului construit ~ este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Pe baza condițiilor limitative proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii destinației actuale de teren în extravilan cu posibilitatea construirii de spații pentru diverse activități economice sau agricole.

III.2. VALOAREA TERENULUI.

III.2.1 ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ

Abordarea prin comparație directă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea supusă evaluării.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este

CONFIRMAT
CU ORIGINALUL
14
Liste

în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Cererea și oferta. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existente la data evaluării, iar dacă cererea pentru o proprietate este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței imobiliare poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile;

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru evaluarea terenului s-au folosit comparabile din presa de specialitate sau de pe site-urile de pe internet.

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat următoarele oferte:

Nr Crt	Zona	Caracteristici	Pret de oferta -euro/mp-
1	Teren intravilan Barcea	Vanzare teren intravilan 1.530 mp, aferent constructie cu deschidere de 25m stradal in vecinatate se afla case construite ,canalizare si apa stradala, la 100m de teren.12.800 euro	8,36
2	Teren intravilan Barcea	Vanzare Teren de casa situat in comuna Barcea in apropierea Pietii Agroalimentare (Crinul)- 2.567 mp, pret 20.000 euro	7,79
3	Teren intravilan Tecuci	Vanzare loc de casa 5000 mp cu deschidere de 22m la fata. curent electric. apa si canalizare situat in zona linistita sat malu-alb 5 €/mp. pretul usor negociabil	5,00
4	Teren intravilan Umbraresti	Vanzare vatra de casa, comuna Umbraresti, 1000mp, la intrarea in comuna , 1.000 mp, pret 7.367 euro	7,36

CONF
CU ORIG. lista

Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Terenuri comparabile			
	Teren intravilan - comuna Barcea	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Teren intravilan comuna Barcea	Teren intravilan comuna Barcea	Teren intravilan comuna Barcea	Teren intravilan Tecuci	Teren intravilan comuna Umbraresti
Data		Martie 2019	Martie 2019	Aprilie 2019	Aprilie 2019
Suprafata mp	5	1,530	2,537	5,000	1,000
Pret de vanzare (euro/mp)		8.36	7.79	5.00	7.36
Drepturi de proprietate	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie unitara (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0	0
Preț de vanzare corectat		8.36	7.79	5.00	7.36
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
Corectie %		0%	0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0	0
Preț de vanzare corectat		8.36	7.79	5.00	7.36
Conditii de vanzare		Oferta negociabila	Oferta negociabila	Oferta negociabila	Oferta negociabila
Corectie %		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoare corectie		-0.42	-0.39	-0.25	-0.37
Preț de vanzare corectat		7.94	7.40	4.75	7.00
Conditiiile pietii	Aprilie 2019	Martie 2019	Martie 2019	Aprilie 2019	Aprilie 2019
Corectie (%)		-2%	-2%	0%	0%
Valoare corectie		-0.1588	-0.1481	0.0000	0.0000
Preț de vanzare corectat		7.7812	7.2524	4.7500	7.0000
Localizare	Barcea, marginal	Barcea, central	Barcea, central	Tecuci, marginal	Umbraresti, marginal
Corectie (%)		-7%	-7%	-6%	6%
Valoare corectie		-0.5447	-0.5077	-0.2900	0.4200
Preț de vanzare corectat		7.2366	6.7448	4.4600	7.4200
Categoria de folosinta	categoria - alte terenuri	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Valoare corectie		-1.0855	-1.0117	-0.6690	-1.1130
Preț de vanzare corectat		6.1512	5.7331	3.8000	6.3100
Utilitati	Fara	Superior	Superior	Superior	Superior
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%	-12%
Valoare corectie		-0.9227	-0.8600	-0.5700	-0.7572
Preț de vanzare corectat		5.2286	4.8732	3.2300	5.5528
Suprafata mp	2,000	1,530	2,537	5,000	1,000
Corectie (%)		-3%	3%	6%	-5%
Valoare corectie		-0.1900	0.1800	0.2300	-0.3155
Corectie brută		3.32	3.10	2.01	2.97
Corectie brută %		39.73%	39.76%	40.18%	40.40%

 CONFORM
 CU ORIGINALUL

Corecție neta		-3.32	-2.74	-1.55	-2.13
Corecție neta %		-39.73	-35.13	-30.98	-28.99
Valoare teren euro/mp	5.04 €				
Valoare Teren (euro)	2,000	*	5.04 €	=	10,077 €
Valoare Teren (lei)	10,077 €	*	4.7507	=	47,873.75 lei

**Valoare teren = 47.874 lei, echivalent
10.077 euro**

Corecțiile estimate au fost:

- Corecția pentru oferte a fost estimată la aproximativ 5 %, încadrându-se în marja care se negociază în cazul acestei categorii de tranzacții;
- Corecția pentru condițiile pieței : au fost corectate în sens negativ cu 2% comparabilă A și B, pentru diferențele de preț determinate de perioada din an supusă vânzării;
- Corecția pentru localizare : au fost corectate în sens negativ comparabilele A și B cu 7% și comparabilă C cu 6% și în sens pozitiv comparabilă D cu 6%, ca urmare a poziționării proprietăților în cadrul localității și a localităților în cadrul județului;
- Corecții pentru cea mai bună utilizare: toate comparabilele au fost corectate cu 15% în sens negativ, toate comparabilele având cea mai bună utilizare categoria de curți constructii;
- Corecția pentru utilități : au fost corectate în sens negativ toate comparabilele pentru diferențele de preț determinate de prezența utilitatilor existente pe proprietățile comparate;
- Corecția pentru suprafață : au fost corectate în sens negativ comparabilele A și D cu 3% și 5% și în sens pozitiv comparabilele B și C cu 3% și 6%, pentru diferențele de preț/mp datorate diferențelor de suprafață;
- Corecțiile au rezultat din analiza proprie a evaluatorului.

Fomularea concluziei asupra valorii de piață :

Valoarea pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă proprietății comparabile A, deoarece proprietății A i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică 39,73), având în vedere caracteristicile analizate.

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată la data de 08.04.2019 pentru proprietatea evaluată – teren intravilan , situată în jud. Galați, comuna Barcea, evaluată în scopul concesiunii, este de: **47.874 lei.**

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a terenului evaluat

47.874 lei, respectiv

10.077 euro

CONFIRMAT
CU ORIGINEA
L. 11/2011
L. 11/2011

CAPITOLUL IV. DETERMINAREA REDEVENTEI

Conform prevederilor legale Limita minima a pretului concesiunii se stabileste prin propunerea de concesiune a concedentului si trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu. Initiativa concesiunii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate, iar durata concesiunii este prevazuta de art.7 din OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

In conditiile date, limita maxima a redeventei solicitate se va stabili conform procedurii prevazute de Norma Metodologică de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, astfel incat sa asigure recuperarea in 49 de ani a pretului de vanzare a terenului.

Concesionarea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatari si utilizari viabile a bunului patrimonial, vizand astfel marirea substantiala a dezvoltarii economico-sociale a zonei, cat si comunei Barcea.

Valoarea redeventei anuale astfel obtinuta, va fi actualizata anual cu inflatia. Astfel

Nivelul redeventei anuale pentru terenul analizat este de :

Valoare de piata teren	10.077	Euro
	47.874	Lei
Val de piata teren euro/mp	5,04	Euro/mp
Val de piata teren lei/mp	23,937	Lei/mp
Valoare redeventa anuala teren	977	Lei/an

In opinia evaluatorului valoarea minima a redeventei anuale propusa pentru terenul in cauza este de 977 lei/an.

Argumentele care au stat la baza exprimarii acestei opinii au fost in concordanta cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabilă la data raportului .

Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 1Euro= 4,7507 lei.

CC
CU OF
RM
VALUI
Criste

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

CONFORM
ORIGINALULUI
Luiza

Membru titular ANEVAR

Ec. IFTODE FLORICA

