



HOTĂRÂREA nr.50
din 22.11.2018

privind:însușirea Raportului de evaluare nr.84/01.10.2018 elaborat de "Albu Silvia" – Expert evaluator autorizat și, aprobarea propunerii de vânzare prin licitație publică a unui imobil teren intravilan care, aparține domeniului privat al comunei Corod, județul Galați

Inițiator: Vasile Cârjeu ,primarul comunei Corod,județul Galați ;
Nr. si data depunerii proiectului de hotărâre: 9490/02.11.2018;

Consiliul Local al comunei Corod, întrunit în ședința ordinară din 25.11.2018

Luând act de :

- Referatul de aprobare al primarului comunei Corod,înregistrat la nr.9490 din 02.11.2018;
- Raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Corod , înregistrat sub nr.9686/08.11.2018;
- Raportul de evaluare nr. 84/01.10.2018 executat de PFA Albu Silvia ;
- HCL nr.42 din 26.09.2018 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al comunei Corod a unor suprafețe de teren situate în intravilanul/extravilanul comunei Corod;

Având în vedere temeiurile juridice ,respectiv prevederile:

- art. 6 din Legea nr. 18/19.02.1991 privind fondul funciar, republicata,modificată și completată;
- art . 36 alin. (5) lit. b) ,art.121 alin. 1 si 2, art. 123 alin(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală ,republicata ,cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.Se însușește Raportul de evaluare nr. 84/01.10.2018 elaborat de "Albu Silvia" – Expert evaluator autorizat și se aprobă propunerii de vânzare prin licitație publică a unui imobil teren intravilan cu suprafata de 358,00 m.p. care, aparține domeniului privat al comunei Corod, județul Galați ,situat în satul Corod, Cv 82 P 16, anexa 1 la prezenta;

Art.2. (1) Prețul de pornire a licitației ,este de 13 345 lei;

(2) Cheltuielile privind transferul de proprietate vor fi suportate de cumparator;

Art.3. Se aprobă Instrucțiunile pentru ofertanți, anexa 2 la hotărâre;

Art.4. (1) Se aprobă componența Comisiei de licitație, astfel:

- Prodea Gabriel-Ciprian-consilier juridic - Compartimentul Juridic-președinte;
- Duma Alexandru- consilier -Compartimentul Registru Agricol,fond-funciar-membru;
- Oancă Ionica -consilier- Biroul Financiar-contabil,impozite și taxe locale - membru;
- Iftimie Marian-consilier- Biroul Financiar-contabil,impozite și taxe locale-membru;
- Reprezentul Direcției Finantelor Publice Galați – membru;

-Basalic Stela -consilier-Compartimentul Achiziții publice- secretar comisie;

(2) Se desemnează ca membri de rezervă ai comisiei de licitație, următorii;

- Ghinea Gina - consilier - Compartimentul Registru agricol-fond funciar-membru;
- Alexandru Valeriu- consilier -Compartimentul Relatii cu Publicul-membru;

Art.4. –Comisia de soluționare a contestațiilor licitației publice,va avea următoarea componență :

-Grecu Casandra – secretar U.A.T. Corod - președinte;

-Sârghe Ilinca-Iuliana –consilier -Biroul Financiar-contabil,impozite și taxe locale

-Avram Daniela-consilier-Biroul financiar–contabil,impozite si taxe locale-membru;

-Hotnog Eugen-consilier-Compartimentul Amenajarea teritoriului si urbanism-membru;

-Reprezentul Direcției Finanțelor Publice Galați – membru;

-Cârjeu Iuliana– Șef Serviciu Asistență Socială-secretar comisie;

Art.5.- Secretarul comunei Corod, județul Galați, va asigura transmiterea și comunicarea prezentei hotărâri prin Compartimentul Relații cu publicul.

Președinte de ședință,
Cornel MASGRAS



Contrasemnează,
Secretar U.A.T- Casandra GRECU

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANȚI

Pentru organizarea licitației deschise în vederea vânzării prin licitație publică a imobilului –teren situat în intravilanul comunei Corod,satul Corod.

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Vânzarea prin licitație publică a imobilului-teren intravilan identificat, după cum urmează:

Nr. Crt.	Identificare teren Tarla/parcela	Localitatea	Suprafața intravilan m.p.	Pretul de pornire a licitatiei (lei)
1.	Cv 82 P 16	Com. Corod, Sat Corod	358	13 345 lei

1.2. Licitația publică va avea loc în data de 2018 începând cu ora 10,00 la sediul Consiliului Local al comunei Corod, județul Galați, sala de ședințe.

Pretul de pornire la licitație este prevăzut mai sus.

Ultima dată pentru depunerea ofertelor este de 2018, ora 09,30.

1.3. Clauze financiare și de asigurări :

Pentru participarea la licitație persoanele fizice și juridice vor prezenta :

- acte de identificare ale persoanei fizice ;
- copii acte identitate pentru managerii sau prepușii lor în cazul persoanelor juridice
- certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară competentă(de la sediul firmei/ domiciliul persoanei fizice) ,că nu au datorii;
- dovada înscrierii la Registrul Comerțului, pentru persoanele juridice.

1.4. Condiții de participare la licitație:

- dovada bonității bancare(extras de cont) pentru persoanele juridice;
- dovada achitării taxei de participare =100 lei
- dovada achitării la casieria instituției a garanției de participare în cuantum de 10% din pretul de pornire a licitației.

1.5 **Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

- (1) Ofertele se redactează în limba română.
- (2) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

- (3) Pe plicul exterior se va indica licitația pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c) acte doveditoare privind plata celor două sume.

- (4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

- (5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

1.6. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor prevăzute la punctul 1.3 și 1.4 vor fi eliminate

1.7. Membrii comisiei vor întocmi procesul verbal după verificarea plicului exterior, proces verbal semnat de toți membrii comisiei și de ofertanți.

1.8 După semnarea procesului verbal se va trece la deschiderea plicului interior.

1.9 Membrii comisiei pot cere ofertanților, precizări, în scris cu privire la conținutul ofertei.

II. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

2.1. Licitația publică va avea loc numai în cazul depunerii a cel puțin trei oferte, până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor.

2.2. Ofertele primite, înregistrate după termenul limită de depunere prevăzut în anunțul publicitar și în mass-media vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi desigilate.

2.3. După deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publică, comisia de licitație va elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor cuprinse în Instrucțiuni de desfășurare a licitației publice.

2.4. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie eligibile (să cuprindă toate actele și datele solicitate)

2.5. După deschiderea plicurilor interioare, ofertele care nu prezintă minim prețul de pornire a licitației vor fi eliminate.

2.6. Comisia de evaluare va alege oferta pe care o considera cea mai bună din punct de vedere economic-prețul cel mai mare.

2.7. În cazul în care, până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor, nu se depun trei oferte, vânzătorul va proceda la amânarea licitației republicând anunțul.

2.8. În termen de 48 de ore de la data licitației, ofertanții pot face contestații la sediul Consiliului local al comunei Corod, județul Galați cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura vânzării prin licitație publică deschisă.

2.9. În termen de 5 zile calendaristice de la înregistrarea contestației Primăria comunei Corod, județul Galați va soluționa contestația și va comunica în scris răspunsul sau contestatarului.

Intocmit,

Cons. Gabriel Ciprian PRODEA



ALBU SILVIA
◆EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 84/01.10.2018

a proprietatii imobiliare situata in CV 82 P 16-358 mp

1. CURTI CONSTRUCTII-358 MP-2.954 EUR(13.345 LEI);7

EUR/MP(36,7 LEI/MP)

COM.COROD,JUD.GALATI

Beneficiar:UAT COROD

Solicitant: UAT COROD

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC. CONTA WHITE EXPERT 2016 SRL. si al destinatarului - UAT COROD



SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în CV82 P16 ,în suprafața de 358 mp-teren având categoria de folosință curți construcții, situată în com.Corod,jud. Galați, atestată ca proprietate privată a UAT COROD,conform Hotărârii de Consiliu Local. 42/26.09.2018.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.

Valoarea chiriei a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE, ediția 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării* ; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stima,

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR

Expert Evaluator EPI



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE	4
1. GENERALITATI.....	5
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	5
1.3 Data estimarii valorii	5
1.4 Moneda raportului.	5
1.5 Standardele aplicate.....	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	6
1.7 Clauza de nepublicare.....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	6
1.9 Ipoteze și condiții limitative.....	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative:	7
2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	8
3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI.....	9
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate.....	9
4. EVALUAREA IMOBILULUI.....	9
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării	9
4.2 Descrierea proprietății imobiliare, localizare	10
4.4.1 Abordarea prin capitalizarea veniului	Error! Bookmark not defined.
4.4.2 Abordarea prin comparația directă.....	
5. RECONCILIAREA VALORILOR, OPINIA EVALUATORULUI	11

DECLARATIE DE CONFORMITATE

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI



I. Generalitati

1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in CV82 P16 ,in suprafata de 358 mp-teren avand categoria de folosinta curti constructii, situata in com.Corod,jud. Galati, atestata ca proprietate privata a UAT COROD,conform Hotararii de Consiliu Local. 42/26.09.2018.

Prezentul Raport de evaluare se adresează *UAT COROD* in calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare, editia 2015 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, *“Valoarea de piață” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing corespunzatoare si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 30.09.2018, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna octombrie 2018.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 01.10.2018, avand in vedere cursul de referinta de 4,6596 RON/EUR.

1.5 Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, editia 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE



1.6 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informatii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discuții purtate cu reprezentanții UAT COROD.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;
- documentația întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral, extrase CF
- informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul fizic al construcțiilor, etc);
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața localității, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și diverse site-uri de anunțuri
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

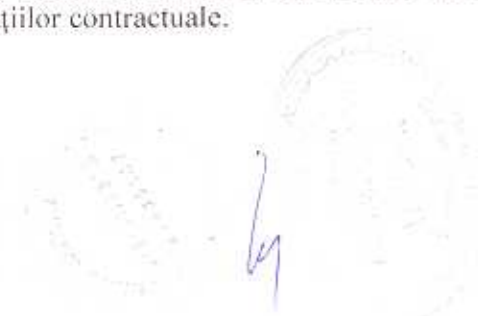
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Documentele și informațiile referitoare la imobilul aparținând UAT COROD au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acesteia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8 Responsabilitatea față de terți



Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții UAT COROD și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții UAT COROD, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piata imobiliara este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditelele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Analizii imobiliare privesc cu optimism anul 2019 și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2019.

Și tot ei avertizează că reluarea activității pe piața imobiliară nu înseamnă revenirea la prețurile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la creșterea numărului de tranzacții.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilul se afla in comuna Corod, jud. Galati, in zona centrala a comunei .

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta interes pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati similare din comuna Corod, jud. Galati.

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul pietei

In prezent cererea de proprietati similare in comuna Corod este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara se afla pe un trend de scadere. Pe piata de proprietati similare oferta este medie in zona iar cererea este mica ceea ce duce la ponderarea preturilor. In medie timpul de vanzare al unei astfel de proprietati este de 12-18 luni putand sa depaseasca un an de la punerea in vanzare. Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piata proprietatilor imobiliare specifice activului supus evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorilor. Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre 5-9 EUR/mp.

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea UAT COROD.

3.2 Proprietarul

UAT COROD..

3.3 Dreptul de proprietate

Pentru imobilul evaluat nu au fost prezentate documente de proprietate.

4. Evaluarea imobilului

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizarii veniturilor si comparatiei directe.

4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Imobilul se afla in com. Corod, jud. Galati, in zona centrala a comunei.

Descriere amplasament, suprafete

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in Comuna Corod, fiind situata pe un teren plan.

4.4 Abordari in evaluare

4.4.1. Abordarea prin capitalizarea venitului

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii comerciale cu caracteristici asemanatoare, din zona, sunt la un nivel mediu de 1-4 EUR/mp/luna suprafata inchiriabila, functie de suprafata, finisaje si modernizari, localizare, acces si locuri de parcare, s.a.

- Venitul brut efectiv (**VBE**) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

- Venitul net efectiv (**VNE**) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

V 363 mp=4050 eur; 18.296 lei; 9,6 eur/mp.

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

In abordarea prin metoda comparatiilor directe ,evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati similare si compararii acestora cu proprietatea in cauza si care au fost instrainate recent .

Elementele de comparatie sunt testate cu realitatea de pe piata pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare si cum aceasta schimbare afecteaza valoarea.

In urma informatiilor obtinute atat de la proprietarii de spatii de terenuri cat si de la agentiile imobiliare si mass media locala a rezultat ca un ultima luna in zona rurala si in com.Corod sunt in negocieri avansate pentru vanzare sau inchiriere un numar de 4-5 proprietati similare.

5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este:

2. TEREN CURS CONSTRUCTII-358 MP-2954 EUR(13.345 LEI):

7 EUR/MP(36,7 LEI/MP)

la cursul de 4,6596 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	358,00	500,00	950,00	530,00	350,00
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6,0	9,00	2,00	4,0
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		6	9,0	2,0	4,0
Conditii vanzare (-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,60	0,90	0,20	0,40
Pret corectat		5,40	8,10	1,80	3,60
Localizare		similar	mai favorabila	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	0%	0%
Pret corectat		5,40	7,29	1,80	3,60
Acces		mai favorabil	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		-5%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		5,13	7,29	1,80	3,60
Destinatia (utilizarea terenului)	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		5,13	7,29	1,80	3,60
Utilitati	fara	fara	fara	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		5,13	7,29	1,80	3,60
Suprafata	358,00	500,0000	950,0000	530,0000	350,0000
Corectie procentuala		0%	-5%	-5%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	-0,36	-0,09	0,00
Pret corectat		5,13	6,93	1,71	3,60
Total corectie bruta		0,87	2,07	0,29	0,40
		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea estimata teren	rotund	7 EUR/mp			
Valoare estimata teren in EUR		2.954 €			

Handwritten signature and official stamp of the National Agency for Land Management and Urban Planning (ANUL).

www.multcast.ro

Alege locuinta

Vanzare | Inchiriere

Teren

Case

Prin Mail

Anunturi Imobiliare

Vinzarile Terenurilor: 18/93

2014 2011

Prin Mail: 06 41 02

Suprafata Teren: 9500 m²

Telefon: 0723736532

Publica ACUM
anunturi sau SIMULTAN
pe 15 site-uri!

Teren de vânzare în cartier înalt nivel de dezvoltare - 9500 metri care de teren + natura curaj gata, la fiecare toate.
Utilitate pret negociabil. Vizualizati

Apartment Apartment

24:02
20.11.2014

Handwritten signature and circular stamp.